



本港經濟增長存在多重風險，支撐經濟的樓市也難免受影響，中美貿易戰升級，商貿零售勢減，資金持續流走，銀行上調按揭息率，港府又推六招新房策，加上發展商為應付空置稅加速推盤，可售單位湧出市場，未來四個月樓市表現危危乎。專家預計，中小型住宅及豪宅價格升幅已見頂，下半年不排除有回吐可能，具體視乎中美貿易戰後續對本港經濟和股市的影響，目前尚未算是入市最佳時機。

■香港文匯報實習記者 鍾昊華

CCL今年以來升逾14%

2017年12月31日
報165.02點

5月13日
報183.23點

6月3日
報181.60點

最新
報188.44點

利淡殺埋身 買樓轉保守

貿戰加息隨時變 樓價見頂或回吐

細價樓受壓 豪宅交投減

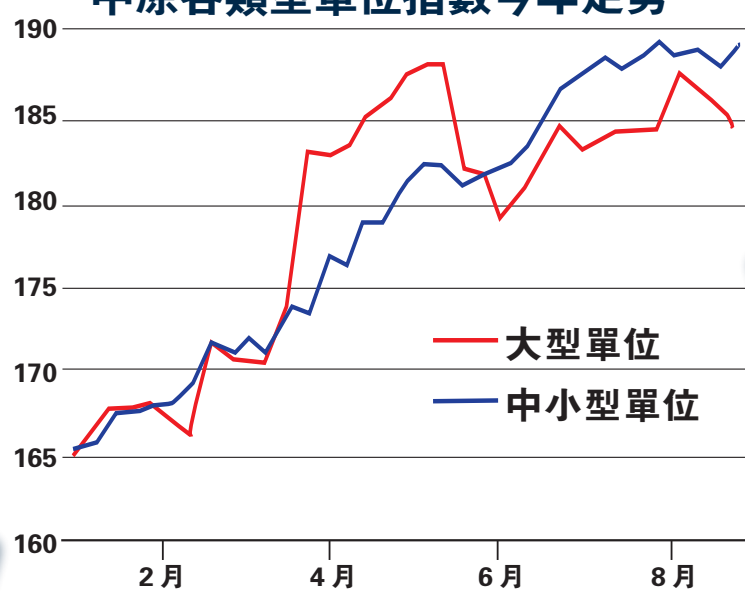
中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁 陳永傑

物業成交本表現低迷，預期二手樓價指標相比第二季下調2%至3%，第四季有機會跌定，主要是因為屆時負面消息基本被市場吸收。「娥6招」促使發展商將一手貨尾加快推出市場，可見本季主力以現樓貨尾居多，到第四季預計長樓花期物業佔多數。同時，新房策改變居屋訂價機制，居屋價格更便宜，推低中小型物業樓價，尤其是500萬元以下的小戶型。個人預計第四季樓價有機會橫行牛皮，全年最高升15%。中美貿易戰影響2,000萬元以上豪宅交投，投資者為應對風險暫緩入市，料成交減少逾50%。眼前樓價主要受資金、用家需求影響，有實力的買家願意供樓，才是樓價上升主因。

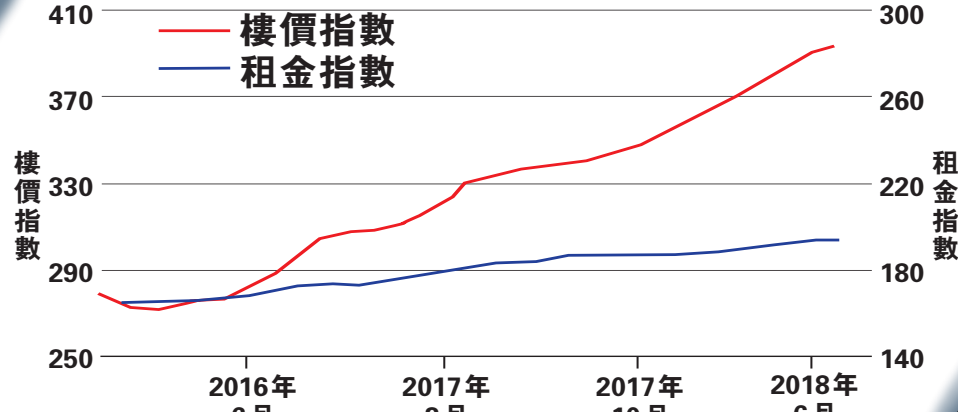


■新房策改變居屋訂價機制，居屋價格更便宜，推低中小型物業樓價。
資料圖片

中原各類型單位指數今年走勢



差估署樓價及租金指數近3年走勢



A類*私宅每平方米平均售價

月份	港島	九龍	新界
1	171,329元	140,763元	132,075元
2	172,459元	147,791元	131,983元
3	174,970元	149,386元	135,073元
4	183,541元	149,355元	139,675元
5	181,574元	152,249元	141,195元
6	184,662元	159,705元	147,993元
7	190,128元	156,390元	143,746元

*40平方米以下單位

資料來源：差估署

供應無改變 樓市小調整

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事 張翹楚



住宅物業交投減緩，令準買家暫緩入市，成交已減少5%至10%，但估計發展商不會長期維持這一優惠力度，長遠物業供應仍不足，故現價屬合理，短期內看不到發展商減價10%至15%的可能。雖然市場已有加息預期，但目前仍處低息環境，趁早入市可鎖定低息按揭；預計樓價全年升幅15%，現時已升14.8%，下半年或有回調可能。大部分市民仍在觀望長遠房屋政策，是否會出現轉角市，則要看長遠房屋供應時間表，現在仍是用家需求主導，樓市只是小幅調整。



■發展商近期加快推盤，一手成交將有升幅。
資料圖片

一手低市價 二手料橫行

美聯物業住宅部行政總裁 布少明



相信下半年二手樓價橫行，中美貿易戰、加息及「娥6招」之下未必會跌，整體一手主導，二手交投回跌。預計二手交投於8月有3,200宗至3,300宗成交，9月或跌至不足3,000宗。發展商近期加快推盤，一手成交將有升幅，8月約錄得千餘宗成交，比7月1,080宗增加兩成，9月有可能突破2,000宗。用家佔主導，投資佔2成左右。而發展商定價貼市價甚至低市價，與二手的溢價已經收窄，認為發展商會沿用高成數按揭或先住後付等方式促銷。

市場信心弱 升跌睇加息

理工大學建築及房地產學系教授 許智文

現時經濟負面因素多，銀行加息和貿易戰是最大影響，使市場信心不足，港匯走弱資金流走，人民幣匯率下跌，影響香港零售旅遊業，今年餘下時間並不樂觀。預計下半年樓市升幅有停頓的可能，具體視乎加息情況對香港影響，目前未是入市最佳時機，建議持觀望態度。土地大辯論若能落實是好事，但要達成共識和實施行動還有漫漫長路，如填海計劃並未議定地點、面積和工程造價等細節，最終對樓市影響仍難評估。

市民等「抽獎」 銷情料放慢

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管 林浩文



下半年樓市以用家為主，若中美貿易戰惡化會對購買力造成影響，令銷情減慢。現時二手交投錄得較大下跌，主要是政府出招，部分市民觀望年尾「大抽獎」（居屋），預計明年初「大抽獎」結果公佈後二手市況會回勇。建議有意購買一手樓的市民現在可以入市，二手樓則要再觀望一段時間，待貿易戰形勢相對清晰再做決定。未來5年香港土地供應沒有問題，但2022年後則是問號，政府需要拿出多種方案以解決土地短缺問題。

佈後二手市況會回勇。建議有意購買一手樓的市民現在可以入市，二手樓則要再觀望一段時間，待貿易戰形勢相對清晰再做決定。未來5年香港土地供應沒有問題，但2022年後則是問號，政府需要拿出多種方案以解決土地短缺問題。