

# 買戰股災加息供應增 四大利淡夾擊 銀行削估價 樓市現疲態

## 樓市大變局

香港文匯報訊(記者 黎梓田)中美貿易戰持續,環球股災爆發,步入加息周期,長遠房屋供應增加,四大主要利淡因素夾擊樓市,銀行對住宅估價不斷下調。香港文匯報追蹤10個屋苑過去三個月變化,發現大部分屋苑7月至10月的估價呈「倒V」形走勢,其中中銀香港及匯豐對大部分屋苑估價均先升後跌,並於9月份高位回落,而10月大部分單位對比7月均不變,個別大型屋苑估價在一個月內普遍下調約3%,反映銀行估價與出現疲態的樓市同步。

以荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室為例,中銀及匯豐7月份之初步估價分別為1,188萬元及1,232萬元,而9月份分別上調至1,250萬元及1,288萬元,但10月則分別回落至1,206萬元及1,275萬元,較9月份估價分別下跌3.5%及1%。

### 嘉湖中層估價最多跌4%

至於對樓市變化較為敏感的新界細價樓,天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H單位於7月至10月份銀行估價變化較大,中銀及匯豐7月份估價分別為594萬元及569萬元,9月份則分別上升至622萬元及578萬元,升幅分別為4.7%及1.6%,而10月份回調估價至分別為606萬元及555萬元,較9月份分別跌2.6%及4%。

同時,太古城、香港仔中心、麗港城、淘大花園、YOHO Town等屋苑亦錄得銀行估價先升後跌,大致與樓市同步。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示,樓市早於8月份已陸續出現減價成交個案,並開始影響銀行估價,其中以新界東屋苑減幅較大。雖然美國啟動加息,但市場着眼點則放在外圍環境上,加息對樓價變化影響輕微,中短期內仍有下調壓力,而銀行估價亦將會跟隨樓價下跌,跌幅會相對溫和,料維持在個位數百分比內。

### CVI跌穿40 確認下調階段

中美貿易戰再度升級,香港銀行又12年來首度上調最優惠利率(P),銀行對按揭的取態明顯降溫,中原估價指數(主要銀行)CVI跌穿40點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,上周CVI報39.06點,由2周前的57.81點累跌18.75點。CVI由稍高於55點好淡爭持區間上限,明顯跌穿45點好淡爭持區間下限,確認樓市進入下調階段。

事實上,樓價下調情況已開始於中原城市指數CCL中反映。外圍中美貿易戰持續,整體經濟未明朗,以致全球投資市場波動,但最新CVI尚未反映,相信經濟波動對銀行按揭取態的影響,將於未來數周CVI陸續浮現。8月份銀行調高H按封息率,加上中美貿易戰不斷升級,整體經濟前景不明朗,以致銀行的按揭取態明顯降溫。CVI由88.80點高位下降至39.06點,連續8周急跌49.74點,同期樓價開始趨向見頂回軟。

資料顯示, CVI在40點以下反覆徘徊,反映銀行睇淡樓市,樓價亦會向下。CVI跌穿40點,可見銀行對樓市的取態趨趨保守。過往CVI曾經持續急跌,同期樓價進入調整階段。翻查資料,2015年8月CVI向下調整,由80.65點連降12.15點,連續15周急跌68.50點,引發樓價持續下跌, CCL下調23周,累跌12.9%。



四大主要利淡因素夾擊樓市,銀行對住宅估價不斷下調,個別大型屋苑估價在一個月內普遍下調約3%,反映銀行估價與出現疲態的樓市同步。圖為淘大花園。資料圖片

### 十大屋苑網上估價一覽(萬元)

單位	2018年7月			2018年9月			2018年10月		
	中銀	匯豐	恒生	中銀(變幅)	匯豐(變幅)	恒生(變幅)	中銀*(變幅)	匯豐*(變幅)	恒生*(變幅)
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室	1,157	1,114	1,220	1,198 (↑3.5%)	1,191 (↑6.9%)	1,220 (0%)	1,168 (↓2.5%)	1,181 (↓0.8%)	1,220 (0%)
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室	636	631	619	636 (0%)	647 (↑2.5%)	619 (0%)	617 (↓3%)	640 (↓1.1%)	619 (0%)
北角和富中心14座中層A室	1,919	2,022	2,000	1,919 (0%)	2,059 (↑1.8%)	2,040 (↑2%)	1,919 (0%)	2,061 (↑0.1%)	2,040 (0%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室	1,188	1,232	1,180	1,250 (↑5.2%)	1,288 (↑4.5%)	1,200 (↑1.7%)	1,206 (↓3.5%)	1,275 (↓1%)	1,190 (↓0.8%)
觀塘麗港城4期20座高層B室	806	824	805	843 (↑4.6%)	849 (↑3%)	846 (↑5.1%)	814 (↓3.4%)	832 (↓2%)	872 (↑3.1%)
牛頭角淘大花園F座低層8室	549	562	593	562 (↑2.4%)	582 (↑3.6%)	617 (↑4%)	562 (0%)	576 (↓1%)	623 (↑0.9%)
沙田第一城4期43座高層A室	582	571	554	582 (0%)	591 (↑3.5%)	577 (↑4.2%)	565 (↓2.9%)	586 (↓0.8%)	560 (↓2.9%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室	869	958	949	900 (↑3.6%)	992 (↑3.5%)	958 (↑0.9%)	900 (0%)	973 (↓1.9%)	958 (0%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室	594	569	595	622 (↑4.7%)	578 (↑1.6%)	607 (↑2%)	606 (↓2.6%)	555 (↓4%)	637 (↑4.9%)
粉嶺花都廣場2座高層F室	586	603	564	604 (↑3.1%)	608 (↑0.8%)	604 (↑7.1%)	586 (↓3%)	608 (0%)	604 (0%)

註(\*)：估價數字在2018年10月9日查詢,並與9月記錄作比較,9月則與7月作比較  
資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處

製表：香港文匯報記者 黎梓田



上月樓價實質跌幅較顯著的屋苑包括美孚新邨、荃灣中心、沙田第一城及元朗YOHO Town等。資料圖片

## 50屋苑呎價兩月累跌1.8%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)貿易戰進一步拖累樓市,樓價在極低交投量下乾跌。根據利嘉閣地產研究部數據所得,2018年9月份全港50個指標屋苑的加權平均實用呎價持續錄得跌幅,報15,024元,較8月的15,234元再跌1.4%,連跌2個月兼創近4個月新低。兩個月累計,樓宇呎價已由7月份高峰的15,303元回落1.8%;至於今年首9個月樓價升幅亦收窄至9.3%。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示,回顧全港三區樓價,9月份全線繼續偏軟,當中以新界區跌勢最顯著,該區21個指標屋苑的加權平均實用呎價單月再跌1.7%,報12,777元;港島區8個指標屋苑平均實用呎價則報18,507元,按月跌1.1%;至於九龍區21個屋苑的平均實用呎價單月跌1%,報16,250元。

列入觀察名單的50個指標屋苑當中,上月樓價報跌的屋苑持續多於報升的屋苑,跌者共有25個,佔整體比率達一半,升者只有17個,另8個則因9月或8月份未有成交,故未能對比。上月樓價實質跌幅較顯著的屋苑包

括荃灣中心、沙田第一城、美孚新邨及元朗YOHO Town,分別錄6.5%、6.1%、5.8%及5.6%的實質跌幅。至於樓價逆市升幅較顯著的指標屋苑則包括馬鞍山銀湖、天峰、藍田麗港城、東涌藍天海岸及大角咀港灣豪庭,實質按月升幅分別錄6.9%、6.2%、4.3%及4.2%。

### 上月交投量急挫52%

9月份50指標屋苑交投量持續急跌,全月成交僅得141宗,按月急跌52%,除連跌三個月外,更創了2005年有紀錄以來的逾十三年按月新低。

在全港三區交投量之中,港島區按月跌幅最大,上月只錄得9宗成交,按月急挫84%;九龍區按月亦挫57%,共錄得43宗成交;而新界區買賣量也跌36%至只有89宗成交。

廖偉強指出,中美貿易戰惡化,影響經濟表現,連帶港股亦由6月初的逾3萬點累跌17%至目前2.6萬點的水平,再乘加息之勢,樓市亦遭拖垮,買家變得十分觀望。



香港文匯報記者黎梓田 攝

## LP6昨推491伙 沽出近百

香港文匯報訊(記者 黎梓田)環球股市又現大波動,剛公佈的施政報告推出短、中、長期的房屋供應政策,12月再度加息機會甚高。在各利淡因素下,樓市轉角無可避免,新盤銷情也可為準買家帶來入市參考。南豐旗下將軍澳日出康城項目LP6於昨天早上起推售第4輪491伙,截至晚上8時售出97伙,連同首三輪銷售,現已累售1,530伙。

施政報告於上週三公佈後,九龍建業於上週五率先開售油塘海灣首批162伙,而南豐日出康城LP6亦於昨日接力推售,是次推售不設大手時段,每位買家最多認購3伙。

### 買家怕摸頂「蝕咗當租樓」

項目於昨天早上十時起開售,就售樓處現場所見,昨天早上九時半起已有準買家排隊等候揀樓,準買家連同代理超過100人,並由發展

商安排分批進入,場外出現人龍。

90後買家陳先生表示,自己任職紀律部隊,已購買LP6一間1房單位,打算用作結婚後自用,亦擔心摸頂入市,不過有置業需要,兩口子儲首期已有4年,「真係節衣縮食得好緊要,返工要帶飯,又無得去旅行,辛苦到癩!」

從事廣告工作的莫先生也是90後,他表示已投身社會工作四年,現居於大埔,是次買了1房單位。莫先生又指,自己每月限用4,000元,月儲萬多元,再加上「四大長老」幫忙才能入市。80後的許先生表示,看中LP6的區內發展前景及配套,已買入1房單位,樓價大約500多萬元,首期由三兄弟「夾份」,屬於首置,不排除自住,他認同樓市有起有跌,長遠來說仍然看好。

由朋友陪同揀樓的楊女士指,今次買了一個高層2房單位,樓價約800多萬元,本身正在

將軍澳租住2房單位,租金十分昂貴,反之供樓每月只是萬多元,雖擔心摸頂,但無辦法,唯有「蝕咗當租樓」。

### 大手客1800萬購兩伙

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,雖然股市波動,將軍澳日出康城LP6的市場反應不俗,該行出席率約有七成,而約九成為向隅客。美聯錄得大手買家入市個案,客人看好區內潛力,故斥約1,800萬元購入第5座1個1房戶及第2座1個3房戶作自用。布少明又預料本月一手可售樓位逾2,000伙或2,500伙水平,視乎推盤進度。

此外,華懋旗下朗屏站項目朗城匯即將加入「戰團」,華懋銷售部總監吳崇武表示,周一將率先開放示範單位予傳媒,而周二亦將會開價以及同步開放示範單位予公眾參觀。



楊女士 莫先生 陳先生 許先生

香港文匯報記者黎梓田 攝



南豐LP6昨進行第4輪銷售,有逾百人排隊揀樓。香港文匯報記者黎梓田 攝