

預算案無招 餓盤客搶樓 經濟存有隱憂 置業防接火棒

香港文匯報訊
樓市大變局 (記者 黎梓田)

政府預算案在樓市方面未有新動作，但私樓供應量卻減少，大批「餓盤」已久的買家隨即搶入市，令二手樓價跌勢喘定。到底是「撈貨」還是「接火棒」仍屬未知之數，惟有專家警告，香港近期經濟數據不太理想，中美貿易戰已拖累本港經濟，去年第四季經濟增長料轉弱，而對樓市有關影響的失業率數字有可能從低位回升。目前樓市屬短暫回穩，不代表調整期完結，仍需待未來兩個月樓價變化方能作實。

本報綜合土地註冊處及代理數字，發現20大屋苑相比去年8月高位均錄「量回升、價續跌」現象。其中，呎價累積跌幅最高是港島區傳統貴價屋苑，如太古城、嘉亨灣及貝沙灣等，累跌均超過一成半。其餘屋苑平均跌幅則介乎一成至一成半之間，但部分屋苑成交急速反彈，特別是熱門上車屋苑，如沙田第一城、美孚新邨等，反映買家「坐唔定」心態。

藍籌屋苑業主議幅收緊

中原地產趙鴻運指，太古城近日交投表現回勇，原因在於預算案「無乜實質嘢」，而過往市場成交偏少，造成主要購買力積存一定程度，現這批購買力湧回至市場，令交投出現U型反彈。

香港置業溫智力透露，早前太古城業主心態較「灰」，但隨着股市回升以及預期美國加息機會微，買家開始「手鬆」，業主議幅由一兩個月前的3%至5%減少到1%至3%，每周錄得約140組睇樓客。屋苑現有約230個單位放盤，入場費由950萬元起。

荔枝角美孚新邨近月錄得成交量回升，香港置業朱達強透露，該屋苑在農曆年時交投較急，買家積極入市，業主議幅也由最多10%收窄至3%至5%，現時平盤已去得「七七八八」。現時大多數業主以貼市價放盤，放盤現有約350個，2房叫價620萬元起。

朱達強又提到，屋苑近日有「凸海戶」低市價成交，為百老匯街16號低層B室，面積1,329方呎，原業主一年前以2,200萬元放盤，去年11月一度減至1,800萬元，直至近日以1,900萬元售出，呎價14,296元，略低市價。

嘉湖上車盤入場貴 50萬

新界區方面，中原地產伍耀祖稱，受樓市氣氛帶動，天水圍嘉湖山莊買家農曆年後一窩蜂入市，基本上有九成買家也睇好後市。自2月中後這些買家也積極追價，特別是上車客，2房入場費已由450萬元升至500萬元。

另一新界熱門屋苑沙田第一城，美聯物業何智豪指，上月有不少平盤吸引買家入市，所以有較高成交量，惟現時屋苑平盤「走晒」，單位放盤按月減少30個，剩約100間，業主叫價進取，但無法吸引心懸謹慎的買家入市。

股市回升 追價「多少少」

東涌屋苑映灣園亦錄得交投回升。美聯物業方吉和表示，上月中「成交得好犀利」，惟現時放盤減少，「陣火去咗」。業主見市況回穩，議幅空間由2%至3%收窄至1%內，股市回升亦令買家願意「追多少少」，惟整體買家對後市睇法好壞參半，部分仍抱猶豫態度，部分用家因害怕樓價繼續升放只好追價入市。

屋苑新近錄得11座高層H室易手，面積928方呎，原業主以1,100萬元放盤，及後累減至1,025萬元售出，呎價11,045元。現時屋苑共有100多個放盤，叫價630萬元起。



薄扶林貝沙灣呎價由高位回落24.7%，為20大屋苑之最。資料圖片

上月成交最多的天水圍嘉湖山莊，2房入場費升至500萬元。資料圖片

20大屋苑註冊量及呎價變化(18年8月至19年2月)

屋苑	8/18		9/18		10/18		11/18		12/18		1/19		2/19		呎價變化 (19年2月對 比18年8月)
	註冊量	呎價(元)	註冊量	呎價(元)	註冊量	呎價(元)	註冊量	呎價(元)	註冊量	呎價(元)	註冊量	呎價(元)	註冊量	呎價(元)	
貝沙灣	5	32,478	3	20,316	2	25,088	3	25,236	0	-	2	25,088	3	24,448	-24.7%
太古城	22	21,632	19	20,923	8	20,769	7	21,040	19	18,783	22	18,224	20	18,098	-16.3%
嘉亨灣	4	25,224	3	22,183	1	26,696	8	24,365	5	23,593	0	-	2	20,870	-17.3%
鯉景灣	10	18,677	3	20,835	2	20,645	3	16,973	4	17,095	3	16,141	3	16,712	-10.5%
美孚新邨	15	14,377	14	13,946	9	14,097	8	14,795	11	13,163	20	12,832	24	12,905	-10.2%
昇悅居	5	19,222	3	18,788	0	-	3	16,280	1	15,993	10	16,131	4	15,674	-18.5%
碧海藍天	3	17,141	6	17,281	3	16,686	0	-	3	15,200	5	15,746	3	16,564	-3.4%
宇晴軒	7	19,480	3	18,374	5	18,195	0	-	0	-	10	17,030	11	16,748	-14.0%
黃埔花園	15	17,818	7	17,993	8	17,564	4	15,601	12	14,979	15	15,593	9	16,104	-9.6%
翔龍灣	8	19,986	5	19,129	1	21,539	2	16,682	3	16,083	5	16,587	3	17,532	-12.3%
麗港城	11	14,644	9	15,198	10	14,577	7	15,324	1	12,774	17	12,943	14	13,275	-9.3%
維港灣	5	22,220	5	22,673	2	24,609	2	21,865	5	19,320	4	19,300	5	19,844	-10.7%
海逸豪園	14	22,808	7	21,196	8	19,158	3	17,240	6	18,747	12	17,543	7	19,071	-16.4%
新港城	9	16,977	8	17,303	2	16,188	4	18,376	5	14,814	13	14,915	12	15,345	-9.6%
沙田第一城	28	17,994	16	17,874	21	16,723	9	15,710	20	15,114	28	14,574	32	15,780	-12.3%
新都城	22	16,530	11	15,765	7	15,033	14	15,850	10	15,122	12	15,279	10	15,819	-4.3%
將軍澳中心	11	16,883	7	18,435	10	16,746	3	16,301	8	15,745	9	14,965	14	15,838	-6.2%
嘉湖山莊	30	11,068	26	11,169	19	10,571	38	10,323	45	9,403	34	9,590	41	9,838	-11.1%
映灣園	15	12,204	12	11,221	9	11,772	10	11,350	11	10,661	12	10,502	18	10,358	-15.1%
藍天海岸	8	13,016	7	13,780	3	14,233	3	14,658	7	11,799	8	12,756	6	12,930	-0.7%

資料來源：香港置業、中原地產及土地註冊處

製表：記者 黎梓田

專家點睇後市

投資者「踢走晒」樓難價「崩」



浸大
財務及決策系
副教授
麥萃才

中美貿易談判的結果會影響三項本港重要經濟要素，包括GDP、失業率及裁員減薪，而這三項亦是直接影響樓市升跌的關鍵點。另外，利息變化亦是影響樓市的重要指標，惟美國經歷今次貿易戰後肯定元氣大傷，加上本來的GDP不高，故相信最快明年美國經濟便會出現衰退，因此加息機會甚微，對本港樓市亦將會有正面影響。

加息機會微 調整期未完

另一方面，雖然樓市回穩，但不代表調整期完結，過去樓市下行也不會不斷下跌，一般會「先跌幾個月，反彈一個月，再跌幾個月」，因此要再觀察未來兩個月的變化。如這兩個月反彈力道大，即代表樓市調整完結，但如果「升一浸又回返」，即代表樓市調整期未完。

早前政府不斷出招招，過去數年把不少投資者「踢走晒」，入市的買家主要是用家，而樓市大跌的先決條件是要有一大群平賣單位，不過用家自住的話不會那麼在乎其價值，料會繼續持貨不賣，因此樓價「崩盤」機會不大。此外，銀行一般只做七成物業按揭，如樓價下跌三成以上，便會有大量銀主盤出現，屆時負資產宗數亦會大增。

中美「傾唔掂」即跌20%



紀惠集團
行政總裁
湯文亮

中美貿易戰「傾唔掂」的機會愈來愈大。不過，美國不斷「要擰着數」，總統特朗普會大大聲擰着數的事項，退讓的就隻字不提，除符合他的性格外，亦不想影響他競選連任。

另外，「傾唔掂」代表影響樓市少了一個負面因素，但還有很多如供應增加、加息及樓價超出市民負擔等因素。其實，現在大家已預傾掂數，如果中美「傾唔掂」，樓市會立即下跌，跌幅大約20%。

買樓時機在第四季

如果中美貿易談判仍拖拖拉拉，那樓市會好像現在一樣，不會有大影響。不過，今年上半年不是買樓時機，下半年才是，尤其是第四季。目前，看不見美國經濟會衰退，如果是真的，當然影響香港樓市，但不會太明顯。

樓市微升 缺「加溫效應」



祥益地產
總裁
汪敦敬

暫時來說，貿易談判的效果不錯，中國「企得幾硬淨」，而協議亦算公平，料有八成機會傾掂數，因此對未來樓市樂觀。今年購買力將進一步釋放，不過不排除美國總統特朗普會繼續出口術干擾，相信今年樓價轉趨向上，年尾樓價將高於今年元旦時的水平。

市場資金仍然充裕

中美貿易戰背後，本身隱藏着兩國的矛盾，而且中美關係「你中有我，我中有你」。因此貿易談判破裂中美兩國會兩敗俱傷，不過即使談判破裂，香港樓市亦會「無問題」，因市場資金仍然充裕。而樓價的調整經已完成，只不過是少了「加溫效應」的刺激，不過樓價最終全年仍會錄得微升。

消費意欲降 失業率隨時升



中美貿易談判一日未傾妥，其負面影響將繼續在環球浮現。資料圖片

出現。

貿易戰影響 環球數據轉弱

中美貿易戰爆發，李若凡表示對全球經濟的負面影響陸續浮現，近期韓國和日本PMI的數據已見轉弱，亞太區產業未來或有收縮的跡象。此外，李若凡稱中美貿易戰同時拖累消費意欲，以本港去年12月份為例，單月銷售貨值為449億港元，僅較前年12月份多0.1%，是18個月以來動力最弱月份。

大灣區規劃 短期刺激有限

被問及大灣區框架出台，對本港經濟有否刺激作用，李若凡認為，大灣區框架的規劃較為初步，當中提及支持興建機場第三條跑道，而通常公共基建投資對經濟會有推動，但相信不能抵消中美貿易戰對經濟的拖累。再加上內地經濟增長亦有放緩跡象，故大灣區的規劃短期對本港經濟未必起到刺激，以

長期來看會較為理想。

李若凡提到，環球經濟不明朗之下，無論是本地或外來遊客在港的消費意欲均有下降趨勢，她相信今年零售銷售按年會有小幅放緩。至於本港失業率方面，李若凡表示暫時留意到失業率仍處於歷史水平低位2.8%，不過她認為失業率數據有滯後，失業率未來有可能上升。

供應增加 有望抑壓樓價

被問及本港土地供應未來會持續增加，實德金融首席分析師郭啟倫認為，長遠來說對樓價有抑壓作用，樓價有望逐步貼近回現時的經濟環境，而土地供應政策逐步趨向平衡，有助本港樓市平穩發展。至於樓價走勢，郭啟倫認為今年樓價全年會先調整後上升，他預期下半年樓價會收復上半年失地。

香港文匯報記者 殷考玲

代理：小心失業斷供變破產



採用發展商提供的九成至十成按揭人士，成為負資產高風險人士。資料圖片

於推出新盤時，提供高成數按揭計劃，借貸額達九成，甚至十成，使用此類計劃人士成為負資產高風險人士。

交投回升未見谷起樓價

劉圓圓預料，去年中美貿易戰以來，香港股市及樓市明顯受壓，樓市更於第三季起回調幅度加劇。近月交投量雖回升，但樓價仍未見明顯升勢，相信負資產新增個案將挑戰千宗，重回2016年首兩季水平。

不過，劉圓圓又指，同樣反映經濟狀況的破產宗數，在2003年、2008年至2009年經濟衰退時同樣錄得上升，而2014至2015年亦錄得輕微上升，惟與負資產數字並無直接關係，反而與失業率有正比的關係，因此未入市的準買家需

留意自身負擔能力以及本港經濟狀況。

世紀21拍賣部董事蔡漢陞認為，該行平均月錄百多宗累積負資產個案(由銀行提供)，相比起2003年時的負資產數字，目前樓市狀況仍算健康，但中美貿易戰談判結果及外圍經濟風險難料，最壞情況下的負資產數字可達300宗至500宗。

銀主盤減價5%至8%

蔡漢陞不認現時樓市出現小陽春，不過對比去年已有好轉，今年2月交投數字對比去年12月及今年1月同期錄得約3%增長，料第二、三季的交投數字持續平穩。此外，現時業主想賣樓「點都要減少少」，減幅至少要有半成或以上才有人承接。目前滾存的約86間銀主盤中，已有一

半減價，減幅介乎5%至8%。

「撻撻緊」入市買家需三思

珠海學院商學院院長何傑生指，去年第四季負資產數字上升，有部分屬「借到盡」、按揭成數達九成的個案。雖然現時負資產數字仍不算多，但細單位早前升勢較急，因此有較大跌價風險，承受高成數按揭的買家需三思而後行，特別是手頭資金「撻撻緊」入市的準買家。

另外，預計今年樓市「稍跌」機會多於「大跌」，料樓價跌幅介乎5%至10%，可能會「先穩後跌」。假如現時樓價再跌一成至兩成，料可出現多達千宗負資產個案，但仍需視乎美國總統特朗普會否向中國加徵20%關稅，親手引爆金融危機。