

# 貿戰突升溫 樓市急降溫

# 二手樓交投挫 叫價企硬變跪低



## 貿戰升級

香港文匯報訊(記者 黎梓田)中美貿易戰升溫,令本港樓市買家入市熱情退卻,過去一周本港二手樓成交停滯,主要屋苑成交量按周急挫近40%至75%,部分二手樓更出現劈價及撻訂的情況。青衣盈翠半島最近有高層特色戶業主由「企硬」變「跪低」,劈價逾150萬元後以1,048萬元將單位沽出,其造價更較銀行估價低逾一成;粉嶺碧湖花園有90後買家以600萬元購入3房戶後,見近日市況突變選擇撻訂,損手22萬元,業主再以620萬元重新放盤。

事實上,貿易戰添陰霾令市場觀望情緒增加,利嘉閣地產黃凱達表示,鯽魚涌太古城因市況有變以及天雨關係,過去一周成交量按周下跌,由10宗跌至4宗,跌幅達60%,呎價則錄得21,230元,與前周相若。

### 業主議價空間擴闊至5%

美聯物業林海成亦指,荔枝角美孚新邨上周成交冷清,僅錄1宗成交,較前周4宗大跌75%,成交急跌相信與一手吸去客源及盤源收窄有關。中原地產許永生也透露,長沙灣四小龍上周僅錄1宗成交,較前周4宗急跌75%,而業主接受的議價空間亦由零擴闊至5%。

新界區亦受影響,中原地產關煜稱,買家觀望濃厚,沙田第一城上周錄得2宗成交,較前周4宗減半,而呎價則由前周的19,324元降至上週的18,318元;中原地產杜官賜透露,天水圍嘉湖山莊成交也錄得下跌,上周錄得5宗成交,較前周的8宗下跌37.5%。

### 盈翠特色戶劈價152萬沽

中美貿易摩擦升溫拖累股市波動,市場情緒受影響,部分買家轉趨觀望,個別業主割價沽貨。中原地產陳輝麟表示,青衣盈翠半島有特色戶要劈價成交,單位位於2座頂層,實用面積531方呎,2房間隔,外連接403呎天台,享海景,業主於去年9月放盤,叫價1,300萬元,今年1月減至1,200萬元,隨後見市旺一直企硬叫價,直至本週中美貿易戰再度升溫,業主態度終軟化,最終急劈152萬元(減幅達12.67%)至1,048萬元沽出單位,呎價19,736元。

陳氏指,屋苑近期標準分層2房單位造價約900多萬元,是次特色戶造價只多數十萬元,屬近期同類新低。原業主則於2005年1月以約320萬元購入單位,現賬面獲利728萬元,期內升值2.3倍。據了解,該盤於匯豐及中銀的網上估價分別為1,199萬元及1,085萬元,成交價較銀行估價低最多151萬元,相差12.6%。

北角區內指標屋苑業主增加議價空間,以求盡快沽出單位。世紀21日昇地產蔡嘉駿表示,新近錄得北角城市花園成交,單位為3座低層C室,實用面積792方呎,屬3房1套間隔,連平台600方呎。單位原開價1,350萬元,放盤約1個月,減價80萬元或5.9%,最終以1,270萬元沽出,實用呎價16,035元。

### 碧湖買家撻訂蝕22萬離場

此外,一名90後買家上周以600萬元購入粉嶺碧湖花園3房單位後,見近日市況突變而選擇撻訂,損手22萬元,業主即時把單位加價20萬元,以620萬元重新放盤。

消息透露,上述撻訂單位為碧湖花園3座低層A室,實用面積489方呎,屬於3房間隔,本月初以600萬元易手,買方當時支付約10萬元臨時訂金。因見中美貿易戰形勢有變,買家突然選擇撻訂離場,連雙方佣金估計損失約22萬元,而業主則重新以620萬元放盤。

消息又指,大角咀凱帆軒有一個3座高層2房單位,業主叫價900萬元。一名用家本於上周末還價880萬元洽購,直至本週中美貿易戰升溫後便停止洽購,買方表明要觀望中美談判進展後再決定。



過去一周本港二手樓成交停滯,主要屋苑成交量按周急挫近40%至75%。圖為青衣盈翠半島。 資料圖片

## 近日二手屋苑大幅減價個案一覽

屋苑	單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價	較原叫價減幅
青衣盈翠半島	2座頂層特色戶	531	1,048	19,736	12.67%
天水圍柏慧豪園	6座低層F室	501	600	11,976	5.96%
北角城市花園	3座低層C室	792	1,270	16,035	5.93%
屯門兆康苑	A座低層8室	404	425	10,520	5.56%
屯門香港黃金海岸	2座低層B室	576	600	10,417	4.76%
東涌映灣園	7座低層G室	736	810	11,005	4.71%
長沙灣碧海藍天	1座低層C室	494	860	17,409	4.44%
元朗錦繡花園	M段第三街雙號屋	1,245	1,534.8	12,328	4.08%
將軍澳都會軒	2期8座低層特色戶	612	960	15,686	4.00%
馬鞍山迎海	25座高層B室	565	1,042	18,442	3.52%

資料來源:各大地產代理 製表:香港文匯報記者 黎梓田

## 地產界對貿戰升級看法



會德豐地產主席 梁志堅

中美貿易戰會影響投資者入市意慾,惟本港土地供應短缺,又有大灣區人才來香港,住屋需求大,因此短期或有心理影響,長遠仍然看好樓市前景,並期望政府加快覓地建屋。

樓市表現要看經濟因素,美國由早前預期加息變為現時要討論減息,反映美國經濟不容易進一步加息,加上以往美國即使加息,香港都並非每一次都跟隨加息,顯示中長期香港仍處低息環境,可減輕供樓負擔,今年以來本港一手盤已售出近9,000伙,二手樓價及租金都回穩,反映市場對香港樓市仍充滿信心。



合景泰富集團市務及營銷總監(香港及海外) 張詩韻



中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁 陳永傑

中美貿易戰有惡化跡象,料投資者入市決定會轉趨審慎,發展商或會看清形勢才推售新盤。然而,貿易戰惡化對環球商業活動打擊甚大,恐各國經濟體會QE救市,息口最終只會有跌無升,資金或會流入本港等的亞洲樓市。

若中美貿易戰負面影響進一步擴大,股市或受挫出現暴跌,樓市氣氛將轉趨觀望,本月一手成交量料由預期的3,000宗下跌到約2,200宗至2,500宗,又預期樓價本月升幅會由3%收窄至1%,暫未能重返去年8月高位。



美聯物業住宅部行政總裁 布少明

## 一手樓成交按周急挫77%



新盤銷售放慢,過去6月,本港錄304宗一手成交。 香港文匯報記者彭子文攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰升溫,本港樓市由大旺變觀望,過去6日本港一手盤約有304宗成交,按周大減77%。縱然日前日出康城MONTARA最後116伙仍能沽清,惟其他大型新盤推售部署相信都會略為順延,料現階段發展商繼續在空置稅立法前清貨尾,新盤則會謀定而後動。

事實上,中美新一輪貿易談判前夕,美國總統特朗普突於5月6日凌晨表示,會於上周五向2,000億美元中國貨品徵關稅由10%加至25%,令市場

原本以為中美貿易談判可於上週達成協議的美夢幻滅,股市急挫,樓市成交亦迅速冰封。

### 周內錄7宗撻訂個案

4月29日至5月4日全港一手盤共售出1,323伙,單是5月4日單日售出約1,115伙,成為近6年單日最旺成交量。然而,5月6日至昨日全港一手盤只售出約304伙,按周大減77%。過去一周更至少錄得7宗新盤撻訂個案,包括納米盤至洋房,料發展商合共殺

訂約989萬元。億京於明日推售大埔白石角海日灣II第三批307伙於昨日截票,消息指,累收約5,466票,超額登記近17倍,大部分為復活票,新票只佔約200張。

### 大型新盤謀定而動

由於政府就開徵一手樓空置稅立法在即,市場人士相信,現階段各大發展商會繼續加快清現貨尾,大型新盤則會謀定而後動。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,中美貿易戰有惡化跡象,料投資者入市決定會轉趨審慎,發展商亦會看清形勢才推售新盤。然而,貿易戰惡化對環球商業活動打擊甚大,恐各國經濟體會QE救市,息口最終只會有跌無升,資金或會流入香港等亞洲樓市。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,若中美貿易戰負面影響進一步擴大,股市或受挫出現暴跌,樓市氣氛將轉趨觀望,本月一手成交量料由預期的3,000宗回落到約2,200宗至2,500宗。他又預期,本月樓價升幅會由原本預期升3%收窄至升1%,暫未能重返去年8月樓價高位。

## 地建會為招標單位面積設下限

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)因應早前部分發展商連二、三百呎納米單位都以招標形式發售,引起社會以至政府關注,狂轟發展商賣樓欠透明度。地產建設商會早前就新盤招標的規定達成共識,決定實用面積少於100平方米(即1,076平方呎)的分層單位不能夠招標出售,而獨立屋、洋房及特色戶均可招標出售,新指引將於6月1日起生效。

地建會早前就新盤招標指引達成共識,規定指非豪宅盤至少20%單位須公開出售,但對豪宅的定義不清晰,

究竟是用實用面積計,還是用價錢計?地建會在上月26日開會並作出決定,近日向會員發出四項新指引,包括對可作招標形式出售的單位,定出明確的定義。

### 少於1076方呎分層戶禁標售

該指引指出,為提高透明度,有關招標文件,包括為買家提供之所有優惠計劃及詳細條款,均會上載至發展商項目的網站,並提交予銷監局,此外,有關單位的成交額及買家最終選擇的優惠計劃,均會及時在成交記錄冊更新。

同時,該指引表明,獨立屋、洋房及特色戶(即複式單位、頂層連天台單位、低層連平台、庭園或花園之單位)可以招標方式出售。該指引亦首次清晰列明實用面積少於1,076平方呎的分層單位不能夠以招標形式出售。

有關實用面積的設定,地產建設商會執委會認同可因應市況變動而作出相應調整。同時,為顧及個別發展項目之銷售安排,該會同意設定過渡期,呼籲會員在可行情況下盡早引入上述指引,惟最遲須於今年6月1日全面落實。