

# 中美貿易戰輸家

# 80後炒樓期指 賣樓還債

香港文匯報訊(記者 黎梓田)中美貿易戰升級,拖累環球股市急挫,有「炒樓期指」的業主急需賣樓還債。市場消息指,跑馬地永光苑有一名80後業主因投資期指出現重大虧蝕,於昨日早上港股裂口低開近600點時遭斬倉,勁蝕逾300萬元,業主見被「Call孖展」後隨即通知地產代理放盤,將一個468方呎的遺產物業開價1,280萬元放售,呎價逾2.7萬元。

美國計劃對餘下的逾3,000億美元中國貨品加徵關稅,前晚中國即宣佈反制措施,加碼對已實施加徵關稅的600億美元清單美國商品加徵關稅,隔夜美股大瀉617點,佛誕假後復市的港股,昨日甫開市即急挫624點,跌穿28,000點,並且插穿100天線及250天線,由5月6日至昨短短6個交易日,恒指狂瀉近2,100點,市場一片哀鴻遍野。

## 港股裂口低開 即輸逾300萬

昨日市場消息指出,位於跑馬地黃泥涌道1號的永光苑,有一個中層A室單位放售,實用面積468方呎,屬2房間隔,望馬場景,現以1,280萬元放售,實用呎價27,350元。據悉,單位屬遺產物業,現由律師擔任遺產執行人,已身故的業主有數名子女,其中一名80後兒子向區內代理聲稱「炒樓期指」,表示自己於昨日早上港股裂口低開近600點時遭斬倉,勁蝕逾300萬元。

由於「炒樓期指」,該名80後業主被「Call孖展」,故昨日通知區內地產代理,冀盡快放售單位套現還債。根據土地註冊處資料,已故業主於2011年11月以780萬元買入上址。香港文匯報記者亦為該單位進行網上估值,匯豐、恒生及渣打分別估值1,148萬元、1,080萬元及1,162萬元。另外,屋苑對上於今年3月

錄得成交,為中層A室,實用面積468方呎,成交價1,020萬元,折合呎價21,794元。

事實上,近日中美貿易爭拗突轉惡化,已經打穿二手樓的上升步伐,部分買家選擇觀望,業主亦願意減價,吸引買家入市。

## 健威花園減價4%易手

中原地產施長達透露,新近錄得北角健威花園A座高層3室易手,實用面積456方呎,屬2房間隔及附有士多房,坐享海景。業主叫價880萬元,最終願減34萬元或3.9%以846萬元將單位易手,折合呎價18,553元。施長達指,原業主於2011年6月以450萬元買入單位,持貨8年,賬面獲利396萬元,單位升值88%。利嘉閣地產陳震宇表示,市場新近錄得旺角麥花臣匯1A座中層E室的二手成

交個案,單位實用面積約636方呎,採2房套間隔,坐向西南。單位原叫價1,300萬元放售,經議價後減價45萬元或約3.5%,最後以1,255萬元獲買家承接,實用呎價約19,733元。

據悉,原業主約於2015年6月,以約1,133.5萬元購入上述單位。持貨滿3年,SSD期滿即轉手,現賬面獲利約121.5萬元,賺價約11%。



永光苑

跑馬地馬場

## 業主炒樓期指單位概況

永光苑中層A室  
實用面積：468方呎  
間隔：2房  
景觀：望馬場景  
叫價：1,280萬元  
實用呎價：27,350元



單位內觀

■ 港股昨日裂口低開,有期指投資者即遭斬倉輸逾300萬,並需急賣樓套現。

# 氣氛轉差 本月一手暫錄15宗捷訂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰升溫,股市下挫,本港樓市前景變得審慎,本月以來新盤市場已錄得至少15宗捷訂個案,涉及被發展商殺訂的金額合共約1,463萬元,遍及納米盤至洋房豪宅盤。新盤昨單日更只售出15伙,為本月以來單日銷售量最差的一天。

最新一宗捷訂個案為碧桂園牽頭發展的馬鞍山泓碧第1座10樓E室,買家於本月初以926.8萬元買入,最終捷訂,料遭沒收訂金5%約46萬元。

## 梁志堅:貿戰肯定影響樓市

會德豐副主席梁志堅指,貿易戰對樓市肯定有影響,難以預測影響及損害程度,強調貿易戰對全港經濟都會有影響,會密切注意情況。他又認為,貿易戰已持續數月並在近期白熱化,雙方不能解決對方要求,希望和平理性談判,相信總會解決方法,否則貿易戰持續對全球都沒有好處。

他又稱,香港人反應及適應力較快,若果市民真的是自用,只要有能力,無論是價高價低都可入市。他又認為,政府已推出很多措施抑壓樓市炒風,炒樓已大大減少。

中原集團主席兼總裁施永青表示,美國總統特朗普於上週三表示對中國貨再加徵關稅,令中美貿易戰局勢升溫,股票市場動盪,估計會令樓價升勢受阻,但宣佈後新盤銷情仍然理想,二手交投亦沒有大跌,料樓價大幅回落的機會不高,若今年內樓市無重大變數,估計全年樓價仍會錄得約10%升幅。

## 施永青:供不應求 樓價難大跌

他指出,參考上一輪的跌勢中,樓價的跌幅遠比股市小,證明樓市的根基比股市更鞏固;加上今次美方所提出的威脅都是上次已經提出過的,今次屬第二輪衝擊,影響將比第一輪細。他認為,銀行資金充裕,內地資金亦未流出,股市波動下,部分投資者更會由股市轉向樓市,貿易戰未必能夠阻止已累積的資金流入地產市場。況且政府增加土地供應困難重重,未來的供應量難以有突破,在供不應求的情況下,樓價難以大跌。

他表示,目前的關鍵是中美不要從冷戰走向熱戰,觀乎美國對朝鮮的做法,機會十分之微。因此,以理性角度分析,今年內中美貿易取得協議的機會很大,因貿易戰擴大,



九肚濶濶 殺訂507萬

■ 沙田九肚濶濶一間洋房捷訂,遭殺訂一成即507萬。資料圖片

## 本月新盤捷訂個案

個案	捷訂情況
馬頭角翰歐21樓A室	10%大訂(即逾72萬元)
長沙灣AVA 228 9樓H室	5%訂金(即26萬元)
長沙灣AVA 228 19樓H室	5%訂金(即逾26萬元)
大埔白石角雲匯2期第8座5樓A2室	5%訂金(即逾48萬元)
大埔白石角新盤海日灣II第7座2樓E室	5%訂金(71.29萬元)
沙田九肚濶濶H3號屋	10%大訂(即近507萬元)
太子道西明寓7樓B室	5%訂金(即近240萬元)
日出康城LP6第1座60樓D室	5%訂金(約81.5萬元)
日出康城MONTARA第2B座8樓D室	5%訂金(38.45萬元)
屯門弦海19樓K室	5%訂金(即近22萬元)
筲箕灣逸理錄11樓D室	5%訂金(逾31.89萬元)
馬鞍山星濶海第2A座25樓A室	5%訂金(175.96萬元)
馬鞍山泓碧第1座10樓E室	5%訂金(約46萬元)

製表:記者 梁悅琴

## 張一鳴:政府不應放鬆樓市政策

開元資產管理董事兼行政總裁張一鳴表示,本港樓市主要受市場氣氛主導,難以預料中美貿易情況,以及香港與內地的政策走向,因此未能確定今年樓價走勢。不過,本港住宅供應中線仍然緊張,若貿易戰能解決,樓價仍然會繼續向上。

他指出,現時全球資金氾濫,政府不應放鬆樓市政策,否則樓市升幅更瘋狂。他稱,香港作為小型外向經濟體,金融系統

或受突發事件影響,認為銀行及政府需要更關注樓按風險,以免影響貸款質素及金融體系。

另外,香港與業國際銷售及市場助理總經理陳秀珍表示,與南豐合作於沙田九肚尚珩以招標形式售出17號洋房(包括地庫停車位P28號),實用面積為2,131平方呎,屬4房(包括2套房)間隔,樓高三層,設418平方呎私人花園等,成交價5,583.22萬元,呎價26,200元。

嘉里推出屯門滿名山山庭7號洋房招標,本週六截標,該洋房實用面積2,865方呎,連同1,437方呎花園和957方呎天台。

# 招標新指引前 海日灣急賣樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商招標賣樓惹爭議,地產建設商會上周向會員公佈新指引,規定1,076呎以下分層單位不應招標,6月1日生效。億京趁新指引生效前,推出大埔白石角海日灣新一批單位標售,部分單位只有500多平方呎。

## 地建會將再討論豪宅定義

地產建設商會上周定下新指引,基於指引尚有半個月的緩衝期,億京旗下大埔海日灣昨日共推出222個單位招標,包括219伙分層住宅單位及3幢洋房,但個別分層單位面積只有504平方呎。該批單位於下週一起以每日截標方式發售。

不過,有關指引似乎未是業界的最終

定案,令市場增添疑惑。地產建設商會執委會主席梁志堅昨表示,有地產商提出招標標準不應以呎數為限,應改以3房或以上單位作劃分,或者按樓價去決定哪些樓盤供招標,商會於短期內會再開會商討。

此舉亦反映上週公佈以面積呎數劃界定豪宅定義,引起部分地產發展商不滿及不同意,相信部分發展商都希望爭取銷售彈性,繼續推出單位招標。Napoli加推144伙週六賣。

此外,趁空置稅未生效,新地於元朗已為現樓的PARK YOHO Napoli 昨加推144伙,並於本週六發售,該批單位的實用面積由456至1,490方呎,售價由885.6萬至3,095.3萬元,最高折扣16%,折實價743.9萬至2,600萬元。

# 四叔長女9200萬買中半山豪宅

香港文匯報訊(記者 黎梓田)大市面對轉勢,市場亦連續錄得名人入市個案。土地註冊處資料顯示,中半山地利根德閣錄得3座高層D室連同一個車位,於上月底以9,200萬元易手,以單位實用面積2,429方呎計,實用呎價37,876元,新買家為李佩雯(LEE PUI MAN MARGARET),與恒地主席「四叔」李兆基長女、恒地租務部高級總經理名字相同,相信為同一人。

根據資料,李佩雯只支付391萬元稅款,即樓價的4.25%,換言之是以首置名義入市。據悉,原業主於2011年1月

以6,408萬元購入單位,持貨8年,賬面獲利2,792萬元,物業升值44%。

「麻將館大王」石鑑輝的三子石炳濂,於上月底購入上水洋房單位。土地註冊處資料顯示,上水御林皇府森麻徑雙號洋房於上月底以6,180萬元易手,以實用面積4,048方呎計,實用呎價15,267元,新買家為石炳濂(SHEK PING LIM PHILIP),與石鑑輝的三子石炳濂名字相同,相信為同一人。據悉,上述洋房原業主於2007年8月以3,600萬元購入物業,持貨近12年,賬面獲利2,580萬元,物業升值72%。

# 太地主席:或考慮回購股份

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)太古地產(1972)昨日舉行股東周年大會,會上有小股東問到管理層會如何收窄股價與資產淨值之間的距離,集團主席施銘倫回應指,股價難以控制,集團目標是改善業務表現,令到業務能夠穩定增長,從而吸引投資者購買公司股票,相信股價與資產淨值之間的距離會隨之收窄。

他又提到,若果對股東有益,集團或會考慮回購,但公司進行回購準則未能公開交代,否則會有違監管。

## 國泰收購快運「無新進展」

被問到太古系內國泰航空(0293)收購港航航運公司香港快運航空的進度時,太古集團主席施銘倫僅指「無新進展(no updates)」。