## 買戰升級影響氣氛 業界籲慎防升勢漸竭

香港文匯報訊(記者 黎梓田)上月樓市大旺,新盤日 賣過千伙,市況近6年最熱,一二手樓價在互相拉扯 下,越升越有。據利嘉閣昨日的統計顯示,4月全港50 個指標屋苑的加權平均呎價再升2.4%,創歷史新高,報 15,352 元,並較去年7月、即上次頂峰 15,303 元再升 0.32%,但預料未來升幅將收窄。有學者指,中美貿易 戰開打將令雙方「放水自保」,市場預期息口向下,但 貿易戰將令實體經濟受損,雖有未來住宅供應不足支 持,惟料樓價今年內再升5%後會轉勢向下。

【嘉閣地產總裁廖偉強表示, 料暫亦難完全截停樓價升勢,後 市料續穩中向好。綜合該行研究 部數據所得,4月全港50個指標 屋苑加權平均呎價創下歷史新高 兼連升四個月,報15,352元,較 3月14,992元再升2.4%,並較去 年7月、即上次頂峰15,303元再 升0.32%。至於今年首4個月, 樓價更自低位累升7.24%。

### 新界區升勢跑贏大市

廖偉強指,回顧港九新界樓 價,4月全線均升逾2%。港島區 8個指標屋苑加權平均呎價上升 2.1%,報19,252元。九龍區21 個指標屋苑平均呎價報 16,600 元,按月續升2.3%。至於新界區 21 個指標屋苑平均呎價更跑贏大 市,漲2.6%,報12,971元。當 中,平均呎價最廉宜的嘉湖山莊 再度突破1.1萬元關口,按月升 3.2% °

該行指出,列入觀察名單的50 個指標屋苑當中,上月樓價報升 的屋苑共有43個。當中,實質升 幅較顯著屋苑包括大埔太湖花 園、觀塘麗港城、長沙灣宇晴軒 及馬鞍山新港城,分別錄7.5%、 6.6%、5.7%及5.6%升幅。

勁,市場一片樂觀,5月初中美 能力,審慎入市。

。他預期,5月50指標屋苑交 投量有機會持續回落兩成至三 成,而樓價則仍料會穩中續升 惟升幅將有所收窄。

四

月

價

升

幅

14000元

### 貿戰「打得成」或掀減息

港大房地產學系講座教授鄒廣 榮表示,本港樓市走向主要視乎 兩大因素。首先是看利率會否上 升,如中美貿易戰「打得成」, 持續期間兩國也不敢加息,甚至 有減息的可能,而市場預期息口 向下,買家也會繼續入市。另 一個因素就是供應,如未能成 功實行所有土地供應專責小組 的覓地建議,短中期供應量無法

鄒廣榮又指,去年樓市下行的 實際原因並不是由於中美貿易戰 開打,而是美國開始縮表,預期 利息上升而導致,但當今年貿易 戰再一次升溫,「兩國會放水救 經濟」或有減息可能, 樓市仍會 有支持。不過,若情況繼續惡 升,難以支撐起樓市,預期今年 內樓價會再升5%。中美貿易涉 及深層次矛盾,其陰霾將會一直 存在直至新一輪美國總統大選。 其中,政治因素更是難以估計, 廖偉強指出,近月樓價升勢急 因此最重要是計算好自己的負擔

### 最 大屋 過去1年50指標屋苑二手呎價走勢 15600元 2019年4月 15.352元 15200元 2018年12月 2018年7月 14800元 14,316元 15.303元 14400元

### 專家析影響樓價走勢因素

- 1、中美打貿易戰,雙方均釋出減息放水的訊號,樓市仍有支持。
- 2、香港短中期土地供應短缺問題不可能完全解決。
- 3、貿易戰惡化或打擊實體經濟,影響失業率及經濟表現。
- 4、中美涉及深層次矛盾,難有圓滿解決。

總結:今年內樓價再升5%,其後向下調整。

製表:記者 黎梓田

資料來源:利嘉閣地產

■製表:記者 黎梓田

## 下半年零售表現 希慎稱難測

香港文匯報訊(記者 黎梓 田)希慎興業(0014)昨日舉行 股東周年大會,並公佈近期業務 表現。截至3月底,旗下商舖首 季出租率為97%,同比增長約 4%;寫字樓出租率為98%,續租 租金亦有上升。首席營運總監呂 康水平。 幹威透露,在五一黃金周期間, 旗下商場人流錄雙位數升幅,但 難以預測下半年零售表現,只能 「做好自己」。

主席利蘊蓮表示,中美貿易糾 能「做好自己」。 紛已持續一段時間,對消費信心 肯定有影響,加上最近人民幣匯 率下跌,對集團業務帶來挑戰。 不過,利蘊蓮認為「有危就有 機」,旅客需要不同購物體驗及 新打卡位,旗下商場組合多元 化,加上致力提升科技基建,如 及提供WiFi服務等,故仍有一定 韌度。

### 商舖出租率97%增4%

呂幹威指,截至3月底,旗下 商舖首季出租率為97%,同比 機會

時機。

98%,續租租金亦有上升,但預 期寫字樓租金不會每年都有雙 位數增加。利蘊蓮稱,今年租 客對寫字樓需求減少,但因市

對於下半年走勢,呂幹威表 示,面臨很多不確定因素,如中 美貿易糾紛等,因此現時很難作 出預測下半年零售表現,公司只

### 大埔低密度住宅已開工

宅項目已展開工程,預計2021年 初預售單位。問及禮頓中心重建 計劃時,利蘊蓮指,集團會不斷 審視合適時機,除考慮回報及供 利園園區購物及食肆選擇較多以 求問題外,亦要考慮租戶的利 益,與政府的互動都十分重要。 政府希望能於項目添加綠化和聯 繫社區的元素,公司會在研究後 才公佈決定。除銅鑼灣項目,公 司亦都會於海外和國內物色發展



另外,集團指,大埔低密度住

資料來源:利嘉閣地產

2019年

温跡象,新盤出現撻訂潮,連豪宅

亦不能倖免,惟同時卻有統計數據 樓價經已突破去年歷史高 位……究竟樓市與經濟前景是否脫節?市民又 應該怎麼看?

2018年

### 指數多滯後 破頂料繼續

數突破高位,如中原地產編制的中原城市領先 指數 CCL, 上周爲 186.07 點, 距離去年 188.64 點的歷史高位僅相差1.36%。至於差估署編制的 樓價指數則與去年高位仍有距離,短期內則未 必能再創高峰。

近日中美貿易戰升溫,造成情緒恐慌以及股 市下挫,減少買家入市信心之餘,亦會令對股 市依賴程度較大的業主,在「炒燶股」下被迫



■美國總統特朗普的一言一語造成市場情緒恐 資料圖片

賣樓套現,日前跑馬地有80後就因「炒燶期 指」需賣樓還債個案正好説明這點。最近一手 市場的撻訂個案增加,並蔓延到豪宅,亦不能 排除有買家因擔心無法負擔供樓上會等風險而

撻訂離場,如之後三、四個星期後情況持續, 而二手樓價又有所回落的話,則將會是貿易戰 影響「見真章」的時候。

### 聽李超人話「量力而為」

事實上,坊間樓價指數統計存在滯後性,由 於收集數據需時,一般乃根據兩至三星期前的 數據作統計,彼時市場正沉浸在中美會達成協 不住入市,大呼「唔買覺得自己好笨」。因此 預計其他的樓價指數,在貿易戰惡化後雨星期 仍會繼續上升,而之後的走勢則需視乎貿易戰 的發展走向,現在公佈的樓價指數亦未必能夠 如實反映樓市的狀態。買家在今天這個非常時 期置業,套用李超人的説話,千萬要「量力而

■香港文匯報記者 黎梓田

# 意堤突開價 首批520萬人場



■陳秀珍表示,為配合地建會,意堤中小單位 改以價單銷售。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地產建設商會 上周向會員就招標賣樓發出新指引後,香港興 業早前招標發售的愉景灣意堤,昨日突擊將面 積少於1,076方呎以下單位改以價單發售,首推 57 伙,折實平均呎價 16,028 元,350 方呎單位 折實入場費520萬元。該盤亦加推20伙大單位 招標,兩批合共77伙均於下周二發售或截標。

### 千呎大單位續招標發售

香港興業銷售及市務助理總經理陳秀珍表 示,為配合地建會新指引,將意堤面積1,076方 呎或以下的單位改以價單銷售,首推57伙,分 佈於第6及8座,包括開放式至3房戶,以及平 台特色戶,面積350方呎至1,019方呎,單位定 價 532.8 萬元至 2,011.8 萬元,扣除最高 2.4%折 扣,折實價520萬元至1,963.5萬元,折實平均 呎價16,028元。

她指,個別單位售價有輕微上調,整批單位 定價市值逾6.8億元。



■愉景灣意堤第8座16樓B室連裝修兩房單 香港文匯報記者梁悅琴 攝

該盤亦同步加推招標20伙,面積1,152方呎 至1,844方呎,同樣分佈於第6及8座,包括頂 層連天台的天池屋,於下周二起以每日招標及 截標形式發售。該盤早前透過招標售45伙,銷 售額5.65億元,平均成交呎價16,055元。

### 恒地3盤下周一同步發售

其他發展商方面,恒基地產旗下3個市區盤昨 日同步公佈於下周一發售合共55伙。首先,紅 磡啟岸加推58伙,面積189至277方呎,最高 8%折扣,折實價420.5萬元至686.5萬元,折實 呎價21,688至26,826元。其中,23伙於下周一 發售,為面積269方呎至277方呎一房單位。

同系長沙灣家壹亦加推20伙,全為226方呎 開放式單位,扣除最高8%折扣,折實價482.2 萬元至 545 萬元,折實呎價 22,214 至 24,111 元,該批單位將於下周一發售。此外,鰂魚涌 君豪峰亦公佈下周一發售12伙。

至於保利旗下已屆現樓的啟德龍譽亦於周日 元,為近8個月來的最大額辣税成交。

### 愉景灣意堤首張價單資料

	單位數目	57伙
	面積	350-1,019方呎
	最高折扣	2.4%
	折實價	520萬-1,963.5萬元
	折實平均呎價	16,028元
	發售日期	下周二(5月21日)

■製表:記者 梁悅琴

發售4伙標準戶,面積835方呎至964方呎,據 修訂價單顯示,單位加價幅度介乎9%至 17.5%,發展商提供最高16.5%折扣。

成交方面,永泰及萬泰合作的沙田九肚澐灃 昨招標售出第5座2樓A室,面積1,614方呎, 成交價4,196.4萬元, 呎價2.6萬元。會德豐地 產旗下屯門NAPA亦以中標價32,740萬元售出 C25 號獨立洋房,折算面積2,034方呎計,平均

### 台商6000萬辣稅掃LP6

此外,4月中斥資逾1.93億元向南豐等購入 日出康城LP6合共13伙的買家身份曝光。土地 註冊處資料顯示,該批單位買家透過9間不同 公司購入LP6單位,9間公司的註冊董事均為台 灣人陳柏騰及陳宜靖,與台灣新竹製鞋商湯普 集團要員名字相同,料為同一人。由於買家以 公司名義入市,須繳30%辣税,即約6,000萬