



貿易求生術
之樓市怎麼辦

業主腳軟 劈價賣樓

二手冷清 集體減價 買家縮沙

近日二手樓市實錄



賣樓還債

跑馬地永光苑
一名80後業主因炒樓期指，勁蝕逾300萬元，業主見被「Call仔展」隨即通知地產代理放盤，將一個468方呎的遺產物業放售，單位為中層2房間隔，望馬場景。

二手撻訂

粉嶺碧湖花園
90後買家在本月初以600萬元購入3房單位，見市況突變而選擇撻訂，損手22萬元。



臨尾脫腳

北角城市花園
有買家看中一個3房單位，業主願減價50萬元，臨近「收票」，特朗普宣佈加徵中國貨品關稅，買家因擔心而「縮沙」，交易告吹。

買家縮沙



大角咀凱帆軒

業主原叫價900萬元放售2房高層戶，用家還價至880萬元後，中美貿易戰升溫，買方叫停洽購，觀望中美談判進展。

資料來源：綜合市場消息
製表：記者 黎梓田

貿易戰再次響起號角，部分市區屋苑的成交變得冷清。中原歐陽振邦表示，西九「四小龍」近日成交冷清，5月份僅暫錄3宗成交，並集中在月初，而佛誕小長假更幾乎是零睇樓量，分行可謂「拍烏蠅」。歐陽振邦解釋，「四小龍」是一群對經濟變化最為敏感的屋苑，買家及業主普遍知識水平較高，但又「唔係好有錢」，所以每當有風吹草動，他們都是比較緊張的一群。

市，業主叫價亦繼續「企硬」，貿易戰影響暫時未見；近日亦有買家因覺二手難找心水盤而轉吼一手，例如有在荃灣睇樓的買家，因見所有目標放盤均超過500萬元，所以轉購位置較偏遠、價錢在500萬元內的青龍頭新盤逸環，龍灣一個300餘呎的低層單位。

三、四成首期的業主亦無須擔心，若然僅支付一、兩成首期的業主，樓價下跌或會造成賬面上的負資產，但銀行不會因此而「Call loan」，只要有能力繼續供款亦會相安無事。

不過，由於貿易戰會令其他國家的對美貿易行業造成打擊，所以從事相關進出口貿易職業的業主便要及早作準備，要先設想在減薪或被裁員的情況下是否仍有能力供款，否則就要考慮轉工，手上亦要有充足的儲蓄用作過渡的生活費及應付供樓支出。

另一邊廂，筲箕灣居屋東欣苑迷你戶以呎價18,910元易手，創港島居屋呎價新高，亦屬於全港居屋次高。該單位為東欣苑A座高層20室，實用面積211平方呎，開放式間隔，以399萬元連地價沽出，呎價創港島居屋呎價新高，較去年同屋苑舊紀錄呎價18,779元略高。原業主2012年以176萬元連地價入市，賬面獲利223萬元，7年升值1.3倍。

新界上車盤都肯減價

新界東的粉嶺區部分業主願把讓價空間擴闊至3%-5%。美聯物業葉劍威表示，粉嶺綠悠軒獲一位區內首置客以575萬元承接一個2房戶，較4月同類單位成交價低約3%-4%。該單位為6座中層A室，實用面積約427方呎，2房戶，享東南池景。葉劍威指，原業主以598萬元放盤，放盤不足1個月後吸引區內首置客洽購，雙方議價後減價23萬元或3.8%，以575萬元成交。

學者：出口業人士要小心

小市民面對變局應如何自保？浸大財務及決策系副教授麥萃才表示，中美貿易戰對樓市的長遠影響不大，要評估貿易戰的風險就在於供樓業主是否供得起，並需視乎何時購買，若然已支付

和富中心減價100萬易手

世紀21日昇嘉駿指出，最近北角區業主叫價均出現下調，平均減價約2-3%，其中和富中心第14座中高層A室業主以2,150萬元放盤，面積1,031方呎，3房望海景，其後減價100萬元或4.7%，以2,050萬元易手。

另外，早前北角城市花園有買家看中一個第8座低層的3房單位，業主原以1,750萬元放售，議價後減價50萬元至1,698萬元，就在臨近「收票」之際，特朗普突然宣佈加徵中國貨品關稅，便令該買家因擔心情況惡化而「縮沙」，令交易告吹。

新界區方面，利嘉閣莊國寶指，新界西屋苑以剛性需求主導，買家仍如常入

何文田天鑄「九按盤」爆煲

香港文匯報訊(記者 黎梓田)貿易戰不論對股市及置業信心均產生影響，樓市近日出現各種「百態」。有何文田樓王稱號的天鑄出現首間銀主盤。消息指，天鑄1座低層戶「九按盤」，實用面積2,019方呎，四房連雙套房間隔，另設工人套房及儲物室，原業主於2016年購入，並先後九次承做按揭或貸款，最近淪為銀主盤，開價5,600萬元，呎價27,736元。

皓畋加多利峯連環蝕讓

同區皓畋一個兩房戶錄蝕讓成交，單位為第6座中層F室，實用面積587方呎，以約1,250萬元易手，實用呎價21,295元，屬於市價水平。據悉，原業主於2016年11月以1,208萬元購入，是次易手賬面獲利42萬元，惟業主持貨不足3年，交易須支付10%額外印花稅(即125萬元)，而相關稅項由買方支付。不過，原業主購入單位時的印花稅涉及約45萬元，連同個

金開支，「明賺暗蝕」逾15萬元離場。

區內的加多利峯亦錄蝕讓個案，該屋苑一個中高層A室三房戶以2,168萬元易手，面積918平方呎，呎價約23,617元。據悉，原業主於2014年以2,212萬元購入上述單位，現時售出賬面蝕約44萬元，如計及單位需支付的稅項10萬元計算，原業主最少蝕約54萬元離場。

跑馬地永光苑有一名80後業主因投資期指出現重大虧蝕，於上週初港股裂口低開近600點時遭斬倉，勁蝕逾300萬元，業主見被「Call仔展」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。

另有一名90後買家在本月初以600萬元購入粉嶺碧湖花園3房單位後，見市況突變而選擇撻訂，損手22萬元，業主即時把單位以620萬元重新放盤，最終仍以600萬售出。大角咀凱帆軒有一個3座高層2房戶，業主叫價900萬元，一名用家原本還價880萬元洽購，直至上週初中美貿易戰升溫後便停止洽購。

海日灣標售 首日僅沽8伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰升溫，港股下挫，樓市買家亦抱觀望態度。億京旗下大埔白石角海日灣昨日起以逐日招標形式發售新一批222伙，首日只售出8伙，套現1.2億元。

據樓盤成交記錄顯示，海日灣昨日售出8伙標準單位，成交價最平為COURT C第2座17樓實用505方呎B室，成交價718.2萬元，呎價1.42萬元；最貴一伙為COURT A第1座7樓實用1,597方呎A室，成交價3,669.5萬元，呎價2.29萬元，發展商單日套現逾1.2億元。海日灣已累售328個單位，套現逾45億元，系內同區海日灣II累售690伙，套現逾50億元。

恒基地產旗下3個市區盤昨日同步發售合共55伙，其中紅磡啟岸推售23伙一房戶，沽5伙；長沙灣家壹推售20伙開放式單位，售出6伙；鯉魚涌君豪峰發售12伙，沽1伙。

新世界於北角柏蔚山昨日沽出2伙一房戶，包括第3座8樓B室及20樓C室，實用面積分別為570平方呎及519平方呎，合共套現3,032.5萬元。該盤累售538伙，套現逾126億元。

持續低迷 私樓動工急瀉八成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)私人住宅動工量持續低迷。屋宇署最新資料顯示，3月份全港共有3個私人住宅項目動工，涉及單位合共103伙，較2月份的555伙急挫逾81%，已連續5個月處於不足1,000伙的低迷時期。而今年首季累計動工量合共只有667伙，與去年同期的2,902伙比較，大幅回落77%，與歷年首季動工量對比，創下9年來新低。

3月僅103伙 落成量回升

據了解，3月份動工的私宅項目包括半山區英皇國際摩羅廟街8號(99伙)；大坑宏豐臺10及10A號(3伙)；清水灣銀禧路項目(1伙)。雖然首季動工情況慢熱，但利嘉閣地產研究部主管陳海潮估計，年內仍不少私宅項目可陸續開展，料全年動工量仍可達約1.5萬伙水平。

落成量方面，屋宇署公佈3月份有5個私人住宅項目落成，涉及432個單位，比起2月118伙雖然大幅回升，但仍屬於偏低水平。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年首3個月落成量累計只有971伙，較去年第四季8,307伙大跌約88.3%，創4年新低。若與差估署預測2019年全年20,420伙相比，僅佔約4.8%。但他認為每季落成量較浮動，如



3月份僅有3個私人住宅項目動工，涉及單位合共103伙。資料圖片

去年首季亦僅1,259個，亦屬於低水平，但第4季就有8,300伙。

屋宇署亦公佈3月份批出23份建築圖則，最大規模為房協粉嶺百和路混合式房屋發展項目，於4層平台及2層地庫之上，批建3幢29至30層大廈，住宅樓面74.16萬方呎，非住宅約25.09萬方呎。

其他獲批則的住宅項目，都屬小型建築，如理工文化工務局執行官李文思旗於九龍塘牛津道9號屋地，批准在1層地庫

上建2幢3層高大屋，樓面1.92萬方呎。

億京觀塘工廈連建商廈

另外，億京2017年底斥資13.2億元購入觀塘道368號英亞工廠大廈全幢，最近獲批出圖則，准於3層地庫之上，興建1幢33層高商廈，可建樓面約25萬方呎。而恒隆地產及相關人士持有的北角電氣道226至240號地盤，會於1層地庫上，興建1幢23層高商廈，可建樓面約10.5萬方呎。

中環甲級商廈 上月錄負吸納量

香港文匯報訊(記者 黎梓田)中美貿易戰發酵拖累環球營商環境，仲量聯行昨天發表的《香港地產市場觀察》指出，中環甲級寫字樓租賃市場自去年11月起連續六個月錄得負吸納量。由於中資企業租賃需求減少，加上租戶遷離核心區的趨勢持續，4月份中環寫字樓市場錄得1.45萬平方呎的負吸納量，上月租金持續上升0.2%至平均每平方呎103元，按月升幅出現放緩。

中資企業需求減少

仲量聯行商業部主管鮑雅歷表示，中環的新租賃成交主要由區內銀行/金融機構及律師樓的擴張需求所支持，其中高贏國際律師事務所在中環環址外，承租公爵大廈1.31萬平方呎的樓面，作擴張之用。儘管中環的寫字樓需求放緩，但空置率仍維持在2.2%的低位。

仲量聯行研究部主管馬安平指出，寫字樓需求疲弱，已令近月整體寫字樓租金升幅放緩及空置率上升。然而，由於核心商業區可出租的樓面仍然緊縮，我們預期全年寫字樓租金升幅仍可達0-5%。4月份的中環寫字樓市場錄得負吸納量，主因是中資企業租賃需求減少，加上租戶遷離核心區趨勢持續。