

貿戰無所適從 中美恐兩敗俱傷

5 關鍵因素 左右 港樓

美國總統特朗普反覆無常，中美貿易戰重啟戰火，令市場無所適從。環球經濟正值風雨飄搖之際，發展商採取「樓照賣、價照加」策略，無奈市民怕變樓蟹，可撻訂的都撻，今年頭5個月新盤撻訂數字已超過160宗，已相當於去年全年229宗的近70%水平。忽冷忽熱，市民期待有水晶球可預測樓市走勢，香港文匯報綜合樓市專家的意見，歸納出樓市未來5大關鍵因素，期在千頭萬緒中為讀者找出一點曙光。

■香港文匯報記者 黎梓田

中美貿易戰已成影響樓市最大因素，全球兩大經濟體「經濟冷戰」，戰況左右全球貿易及經濟增長，也牽動息口及資金流向，香港困在兩個巨人之間走避，分鐘被踩死，經濟及樓市受影響之巨，不言而喻。

冠域商業及經濟研究中心主任關焯照指出，最惡劣情況下的貿易戰影響還未出現，目前導致新盤出現撻訂的主因還是心理因素及信心問題，買家害怕香港受到貿易戰拖累而引起。

他認為，中美貿易問題依然「有得傾」，但暫時雙方未有讓步意願，短期內料有數次震盪。惟因彼此高度依賴，相信不會「攞住一齊死」，預料要到兩國經濟出現問題，那時候達成協議的機會較大。

股市「逐漸形成風暴」

故此，目前影響樓市第一大因素莫過於股市大冧，關焯照表示，其實現時情況算是受到控制，所以恒指跌幅不算大，否則就會急跌至22,000點。與2008年金融海嘯比較，當時屬「已經形成風暴」，現在則是「逐漸形成風暴」。

暴」，兩者情況有別。他強調，即使情況不變，中美「唔出聲」也會導致情況惡化，屆時可能出現更多撻訂，在最壞情況下，每月或多達100宗個案。

第二因素是留意6月中的樓市成交數字。關焯照指，如今次貿易戰真令樓市出現調整，那便是有較大的「黑天鵝」走出來，屆時樓價跌幅必定多於10%，「一定無上跌咁少」，呼籲市民最好不要作任何投資。如要觀察樓市去向，市民應留意6月中的樓市成交數字，如有冰封情況，便可判斷市場信心動搖。

G20無成果一定無運行

第三個重要觀察點則是6月底的G20峰會，他預料，只要中美其中一方拒絕會面，又或全無成果，貿易戰便會持續惡化，經濟、樓市一定無運行。

湯文亮：勿用「呼吸plan」

至於第四、第五個影響樓市因素，則是3個月後美國是否真的制裁華為，以及明年美國總統選舉。紀惠集團行政總裁及副主席湯文亮指，中美貿易談判「拖拖拉拉」，料最快要待美國對華為制裁的決定揭盅時才達成協議，遲則要到一年後的美

國總統選舉。他認為，如貿易戰惡化，則今年絕對不是買樓時機，並建議今年保守一點，例如不要買「呼吸plan」借到盡，全年「如果能夠打和都唔錯」。

湯文亮認為，貿易戰升溫，發展商仍然愈賣愈貴，有撻訂貨加價兩、三成重售或將貨尾加價，其做法是想穩住已買樓的人，希望他們不會撻訂。至於發展商加快推售新盤，除害怕空置稅外，也與貿易戰增添變數有關。對於今年新盤撻訂量增加，湯文亮認為，以前細價樓買家都是羊群心態，「唔買就笨」，但他們沒料到特朗普反口，現在就是「唔撻就笨」。而今年首5個月超過160宗撻訂實在太多，多少反映樓市有危險。

他個人預測貿易戰惡化下，樓價會跌約一成半。當中，嘉湖山莊跌幅較多，可

達兩成，其次就是麗港城及太古城，料分別跌一成半及一成。

至於中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，近月新盤撻訂增加當然跟貿易戰影響市場信心有關，而股市波動亦令資金被鎖死，難免有個別投資者因而棄購新盤。不過從經濟數據來看，目前經濟仍然健康，貿易戰對樓市仍未有太大影響。

留意零售旅客早作準備

然而，中美何時達成協議，莊太量直言「好難講」，預計雙方隨時「開打」，需時刻為最壞情況作好準備。他認為，美國制裁中國都是針對其科技發展以及賺取更多利潤，或會令股市時好時壞，如情況保持的話，相信樓價亦不會下跌太多。另外，市民應留意中美元首會面日期，以及明年美國總統選舉，短期來說亦應留意本港經濟數據，如本季零售及旅客數字等，以作準備。



冠域商業及經濟研究中心主任關焯照指出，最惡劣情況下的貿易戰影響還未出現。資料圖片

判斷樓市走勢五大關鍵

- 本港本季經濟增長表現
- 6月中樓市成交是否冰封
- 6月底G20峰會中美元首會面情況
- 90日暫緩期後是否真正制裁華為
- 明年美國總統選舉

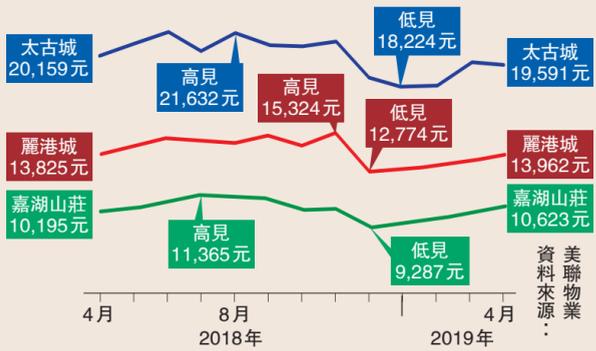
■整理：記者 黎梓田

預測最壞情況

- 撻訂將增至每月逾百宗
- 貿易惡化時間愈長，樓價愈跌，負資產愈多
- 大型屋苑樓價平均下跌15%

■整理：記者 黎梓田

三大主要屋苑呎價走勢



有學者認為，從經濟數據來看，目前經濟仍然健康，貿易戰對樓市仍未有太大影響。記者 劉理建攝

新盤撻訂比率 新例後高位

香港文匯報訊(記者 黎梓田)過去數月樓市借勢反彈，發展商單位售價一加再加，大量買家怕錯失良機爭搶入市，「聯手」打造一手陽春，令今年首五個月一手成交量便已超越去年上半年總和。不過，大家也沒有料到特朗普反口，一片歌舞昇平的樓市再現危機，導致出現更多一手撻訂個案。

首五個月突破160宗

根據一手成交記錄冊，雖然今年首4個月一手成交活躍，卻每月平均錄得30宗新盤撻訂個案(包括簽署臨約後未有進展及終止買賣合約)，首季共計104宗，較對上一季的61宗增70.5%，首五個月則錄得160宗，大幅超過去年首八個月錄約110宗數字，開始追貼去年全年約229宗撻訂宗數。

此外，新盤撻訂宗數佔今年首五個月一手成交約1.7%，這比率有何特別？翻查資料，過去撻訂比率最高一年是一手新例實施的2013年，當年撻訂比率高達1.6%，其後數年已開始回落，加上美國聯儲局加息令本港樓市氣氛逆轉，2015年及2016

年該比率只不過是1.2%及1.4%。今年比例上升，此亦反映出市場信心正處低位。

本月新盤仍然活躍，但亦有不少撻訂，至今累積至少30宗個案。成交記錄冊顯示，白石角海日灣II再錄一宗撻訂，來自6座18樓F室，原於本月13日以956.5萬元售出，買家取消交易，估計遭沒收48萬元訂金，而海日灣II錄2宗取消交易個案。

近日油塘熾連錄3宗撻訂，包括2座8樓C室、2座7樓D室以及1座10樓F室，上述3組買家同樣在本月12日簽署臨時買賣合約，並選用超級建築期付款辦法，發展商撻訂約173萬元。

逾億豪宅照蝕訂離場

成交記錄冊資料顯示，北角柏傲山6座32及33樓A室複式戶原於本月3日以1.51億元售出，買方近日撻訂，以樓價5%計，料遭發展商沒收約755萬元訂金，成為本月最大宗新盤撻訂個案。單位面積2,835方呎，連3個車位，若以當時購入價1.51億元計，呎價53,263元。

發展商積極加價穩信心

香港文匯報訊(記者 黎梓田)發展商的行為及反應均對樓價產生關鍵作用。一手空置稅實施如箭在弦，發展商卻將貨尾加價，個別升幅更超過兩成，除提升利潤外，似乎正為市場恐慌情緒降溫。有地產代理認為，未見貿易戰變態對樓市產生影響，發展商推售貨尾態度依然積極，惟仍需留意下月推盤步伐是否有改變。

匯豐餘貨提價逾20%

新地旗下南昌站上蓋項目匯豐日前修改價單，部分餘貨提價逾20%，並安排發售13伙。據樓盤成交記錄冊顯示，當日售出12

伙，套現逾1.1億元，售出單位分佈於第3B座，成交價868.8萬元至1,155.44萬元不等。

至於內房保利旗下啟德龍譽，上週日新推售4伙面積介乎835方呎至964方呎標準戶。據更新版價單顯示，單位提價幅度9%至18%，以1A座1樓835方呎A室為例，新定價2,650萬元，比舊價加價17.5%。恒地營業(一)部總經理林達民曾表示，4月集團售出超過360伙，以4月整體一手售出2,100伙計，市佔率17.3%。林達民指，會研究集團貨尾盤全線加價，當中，港島區5盤將率先加價5%。美聯物業住宅部行政總裁布少

明認為，發展商加速推售貨尾主要受到空置稅影響，暫未見貿易戰對發展商推盤步伐有實際影響。根據市場消息，下月將會有兩個至三個大型新盤推出。

代理稱加速賣貨尾避稅

布少明指，發展商一般掌握較多市場資訊，如屆時發展商停止或減慢推盤，那亦可解讀為貿易戰已出現實際影響。

布少明又指，一手貨尾由年初高峰達1.4萬伙，跌至現時約1萬伙，去貨速度不俗，預計貨尾量繼續下跌，如跌至7,000伙的話，發展商便會加價3%至5%。

今年3宗最矚目新盤撻訂

單位	撻訂情況
山頂 Mount Nicholson 第1期 16號洋房	買家去年12月逾7.2億元購入，撻訂遭沒收逾3,609萬元，為一手新例後全港最大宗住宅撻訂個案。
北角柏傲山6座32及33樓A室複式	買家5月1.51億元購入，撻訂遭沒收755萬元。
沙田九肚灑灑H3屋屋	買家去年10月5,074萬元購入，撻大訂損失507萬元。

資料來源：綜合市場消息

■製表：記者 黎梓田

一手登記連續5個月破千宗

香港文匯報訊 中地產研究部統計，今年首五個月(截至5月15日)一手私人住宅買賣合約登記暫錄9,044宗，總值998.2億元。宗數已超去年上半年19.1%，並估計首五個月登記達10,500宗。該行認為，5月貿易戰局勢惡化影響，將於6月登記數字反映。

至於5月(截至15日)一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得1,037宗，連續五個月超過一千宗水平，總值114.1億元。該行預期整月有2,500宗及250.0億元，將跌9.3%及9.2%。要數登記最高新盤為大埔雲匯2期，暫錄90宗。

本月二手登記量額料跌

二手5月買賣合約登記暫錄2,119宗，總值199.1億元，預測整月約4,500宗及410.0億元，將較4月跌2.7%及5.8%。該行認為，一手新盤銷情暢旺，加上樓價升勢持續，拖慢二手屋苑交投步伐。



大埔雲匯2期