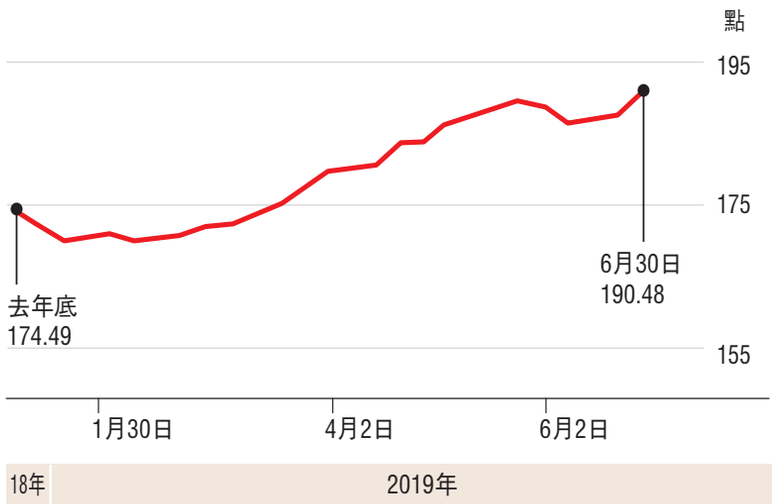
# 樓價下半年或跌半成

## 社會不安+中美緊張 升幅料難繼

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市經歷去年調整後，中美貿易談判情勢似乎未有太大惡化，在「無消息即是好消息」的情況下，加上「一手小陽春」的出現，今年上半年樓價錄得反彈，雖然貿易戰升溫導致近期樓價出現短暫回落，不過本年至今仍然錄得約7%–10%的累積升幅。萊坊林浩文則認為，「社會運動」及「中美關係」絕對會影響下半年樓市走勢，並調低全年成交宗數預測，預計下半年樓價有可能向下調整約半成。

### 2019年上半年中原樓價指數(CCL)走勢




根據中原發表的中原城市領先指數CCL，去年底報174.49點，不過在貿易戰氣氛緩和下，CCL曾一度突破歷史高位至189.42點，其後因美國總統特朗普「反口覆舌」令貿易戰升溫，加上社會運動影響，打擊市場信心，導致樓價回軟。而截至6月23日CCL報187.83點，上半年CCL累計升幅約7.6%。

### 中小型單位購買力最大

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文認為，今年上半年樓市反彈，尤其新年後「小陽春」，已有約9%升幅。近日香港的「社會運動」及「中美關係」絕對會影響下半年樓市走勢。林浩文估計，今年下半年樓市會比較波動，並有機會向下調整約5%，租金回報率仍然會維持在低水平。

林浩文續稱，雖然許多因素會影響樓市表現，如政府政策、外圍經濟及政治、息口走勢、住宅供應、香港經濟表現等。但估計今年樓市的最終表現取決於「中美貿易摩擦」及本港的「經濟及社會情況」。估計現時購買力仍在，主要集中在1,000萬以下的「中小型」單位。但這兩個因素可能會影響「股市表現」及「買家入市意慾」。

林浩文指，利好因素則是美國似乎無力加息，本港經濟又不過不失，故購買力仍在。他估計，2019年全年計，一般住宅樓價將平穩或有輕微升幅，豪宅及超級豪宅樓價將升5%。

### 調低新盤全年成交預測

另外，林浩文又估計，以現時「中美關係」及「社會情況」，政府今年也不會再出招或減辣；又估計未來幾個月一手表現仍會比較好，佔整體成交三至四成。預期今年下半年交投會轉慢，全年約5.8萬至6萬宗，較之前估算的6萬至6.2萬宗調低約3%。

差估署公佈的最新數據顯示，2019年5月份私人住宅售價指數報396.8點，按月升1.41%，連升5個月，較去年7月份的上次高位394.8點高出0.5%；至於今年首5個月，樓價已累升10.41%。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，官方樓價一如預期，惟因有滯後因素，料下次公佈6月份數字時，樓價將會調頭回落。陳氏又指，如中美貿易戰談判不再惡化，在供需未平衡及低息環境因素不變下，樓市將在第四季穩步上升，可望收復第三季的失地，則全年樓價仍可望有一成的升幅。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，在大阪舉行的20國集團(G20)峰會，市場關注中美貿易談判或取得進展；與此同時，本港政治爭拗對市場影響正逐漸退減，加上多個新盤連環出擊，樓市氣氛趨正面，若然談判取得進展，下半年樓價或有機會微升；但如果談判破裂，樓價則有機會下跌3%-5%。

布少明指， 今年上半年(截至6月23日)全港一手私樓銷售累錄近10,800伙，不但較去年上半年錄得的近8,000伙，急升約35%，更創自2013年4月一手新例實施以來的同期新高。布少明估計，下半年表現將不如上半年，料下半年一手成交將跌至8,000-9,000宗，而二手成交將由上半年約2.4萬宗，跌至下半年的2萬宗。

### 施永青：樓市不明朗因素多

中原集團主席施永青曾經表示，自從中美和談問題鬧僵之後，入市的人變得審慎，二手交投回落，但價格不算回落很多。業主因為辣稅不肯賣樓令盤源缺乏，二手價錢企硬。施永青又直言：「破頂之後唔會升，會回落㗎喇，不過幅度唔會好大。」他認為下半年會出現跌市，但跌幅應該不容易多過今年的升幅，「世界會變㗎嘛，唔係永遠咁樣。」

施永青認為，中美兩國產生如此大的摩擦，影響兩地人的生意：「中美貿易戰唔係只係貿易戰，美國要壓抑中國成長，所有壓抑中國嘅嘢佢都會做。例如政治上令中國周邊國家加入美國陣營一齊圍堵中國，又會煽動『台獨』、『港獨』，製造矛盾，令香港成為中國包袱。」

中美貿易談判的背後波譎雲詭，對經濟的影響並不如表面般簡單。施永青稱，經濟上貿易戰只是一部分，將來價格戰、金融戰都會出現，令中國不容易崛起。至於部分人擔心《逃犯條例》影響香港營商環境甚至樓市，他認為修例應該不是要引渡異見分子，亦不是針對商界，而是針對逃犯，相信不成影響。

### 美聯黃建業：個別業主肯劈價

美聯集團主席黃建業卻繼續睇好樓市，認為隨着政府暫緩修訂《逃犯條例》，之後樓市氣氛會「好返啲」，尤其條例對豪宅影響較大，豪宅成交亦會好轉，並相信下半年樓市會維持平穩。黃建業坦言，今年樓市高位有機會於4月已出現，而下半年樓市走勢會維持平穩。

黃建業亦表示，自從今年5月中美貿易戰惡化，樓市開始轉靜，加上政府建議修訂《逃犯條例》風波更於6月令樓市陷入半停頓狀態。在貿易戰及修例事件影響下，樓市有短暫調整，如過去數十日市場有個別業主肯減價逾10%，相信屬市民入市最好時機，但業主割價求售的個案仍然不多，只有個別肯減價3%至5%，有別於去年中美貿易糾紛首次爆發時業主肯減價8%至10%的情況，反映現時業主普遍採觀望態度。

### 長實趙國雄：趕賣樓避險

向來語出驚人的長實「樓神」、執行董事趙國雄早前突然「轉軚」，指出新盤開價過高，超出市民負擔能力，現時投資買樓風險較高，由於樓市受到外圍及政策因素影響，預料下半年樓價有下調壓力。趙國雄多次強調自己未能看透後市，「十幾年都未試過咁睇唔通」，所以長實會「快啲賣樓，仲要賣得快好世界！」

趙國雄認為，現時投資住宅物業風險大，自住可考慮，但必須量力而為。趙氏又指，希望政府收手，不要再出招，「政府仲有好多招擺喺袋，唔好逼佢，否則發展商經營環境仲困難。」

### 萊坊林浩文：中小型單位具購買力

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文認為，近日香港的社會運動及中美關係絕對會影響下半年樓市走勢。林浩文估計，今年下半年樓市會比較波動，有機會向下調整約5%，而租金回報率會仍然維持在低水平。

林浩文又表示，許多因素會影響樓市表現，例如政府政策、外圍經濟及政治、息口走勢、住宅供應、本港經濟表現等，但估計今年樓市的表現最終取決於中美貿易摩擦及本港的經濟及社會情況。估計現時購買力仍存在，主要集中在1,000萬以下的中小型單位。但這上述兩個因素可能會影響股市表現及買家入市意慾。

林氏指，本港經濟又不過不失，美國又似乎無力加息，故購買力仍在。他估計，2019年全年計一般住宅樓價走勢將平穩或錄得輕微升幅，而豪宅及超級豪宅樓價將升5%。

## 租務需求穩 下半年租金料升3%

**香港文匯報訊（記者 黎梓田）**中美貿易戰下樓市雖有回調，惟租務需求仍保持穩定增長，而近期租金升幅更有擴大的趨勢。利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為，租金主要跟隨樓價走勢，若貿易戰沒有進一步惡化，而樓市基本因素沒大改變的話，將會繼續利好租賃市場，料下半年仍有3%租金升幅。

### 首5月累計4420宗租賃

根據利嘉閣地產統計數字，今年首5個月全港50個指標屋苑的租賃宗數錄得穩定增加，並由1月的745宗，逐步增加至5月的1,106宗，首5月累計4,420宗，較去年同期的4,357宗微增約1.4%。

陳海潮表示，5月份租務市場已率先起步，預期踏入6、7月份的暑期旺季，住宅租賃市場將更見暢旺，成交價量可望持續上升，平均呎租離創新高只是一步之遙。

綜合利嘉閣地產研究部數據所得，2019年5月份全港50個指標屋苑的加權平均實用呎租報37.04元，較4月份的36.58元再升1.3%，升幅有所擴大且連升四個月，並創八個月新高。

### 暑假旺季料價量齊升

5月份50指標屋苑租賃交投錄得1,106宗，較4月份的960宗增加15.2%，為自去年8月以來的十個月最多。

5月份50指標屋苑買賣成交量持續急跌，而租賃交投量則背馳上升，令該月50指標屋苑租賃佔整體成交比例急升至逾68%，按月再升約9個百分點，創下近五個月高位。

陳海潮指出，傳統暑期旺季來臨，隨着學校考試月份結束，相信會有越來越多大學生及家長客為新一年入學作準備，住宅租賃需求將持續上升，有望帶動租務交投量及租金雙雙同步上升。6月至8月份乃租賃黃金月份，搶租情況料會持續，預期50指標屋苑租金在6月份有力再升逾1%，即最快本月已可突破去年8月的歷史高位再創新高，而租賃宗數亦料可按月再升一成，挑戰1,200宗以上的水平。

陳海潮總結，租金主要是跟隨樓價同步靠穩，下半年若貿易戰沒有進一步惡化，相信樓市亦會穩中向好，因為其他樓市基本因素沒大變，仍然是供求未平衡，加上低息環境持續，利好樓市走勢。他預計，下半年整體住宅租金料仍有約3%的升幅。

## 二手居屋成交半年增近倍

**香港文匯報訊** 年初中美貿易關係一度好轉，同時本港樓價調整過後重展升浪，白居二等用家全面入市，刺激上半年居屋第二市場交投急增。根據香港房屋委員會及房屋署網頁最新數據，今年上半年全港共錄1,189宗居屋第二市場買賣個案（按簽署臨時買賣合約的成交為準），較去年下半年的643宗急增85%，創近三年最多；同期物業成交總值約60.17億元，創下有紀錄以來最高，而較去年下半年的30.04億元，按半年急漲近1倍。

### 平均成交價達506萬

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，樓價報復式反彈，資助房屋售價亦突飛猛進，上半年每宗居屋第二市場買賣平均作價約506.1萬元，再創1997年有紀錄以來新高，並較去年下半年的467.3萬元反彈8.3%。如若與去年同期比較，則一年間累計升幅約2.9%。

按物業價值劃分，價值200萬元或以上的五個組別造好，當中價值600萬元或以上的組別交投升幅顯著，期內錄得262宗買賣個案，物業成交總值17.78億元，分別較去年下半年大幅增加205%及209%；至於價值400萬至499萬元物業，成交量按半年增加59%至376宗買賣，成交投最活躍之組別。

### 天頌苑成交最多

按屋苑劃分，上半年天水圍天頌苑共錄57宗買賣，涉及總值約2.29億元，較去年下半年分別增加27%及44%，並成為上半年最熱賣屋苑。至於第二及第三位分別為馬鞍山錦豐苑及天水圍天盛苑，分別錄得46宗及41宗，成交總值約2.39億及1.98億元。

陳海潮指出，「白居二」計劃恒常化為第二市場注入穩定購買力，儘管中美貿易關係時好時壞，短期氣氛較為觀望，但料低息環境持續底下，無減用家上車置業意慾。不過，經過上半年一輪急速消化後，居二市場盤源有待補充，預計下半年居二市場成交有機會回落10%至約1,000宗水平，而平均售價則料平穩向好。