

暴力事件嚇窒 新西二手樓冰封 嘉湖一周捧蛋 元朗大跌逾半

香港文匯報訊(記者 蔡競文)連續兩個周末發生在元朗的暴力事件,對該區樓市造成明顯衝擊。香港文匯報根據最新掌握資料,自從7月21日發生暴力事件後,該區睇樓量、二手買賣交投量即時大跌。最近一周(7月22日至28日)全區成交量只得9宗,相比之前一周的19宗大跌53%。當中,更有不少屬於減價成交。至於附近天水圍嘉湖山莊一周未有成交。

區內代理估計,淡靜市況仍將維持多一個月,但該區業主未肯降價,估計未來區內樓價會平穩,未來走勢要視乎事態發展,有3%至5%上下波幅。

1周9成交 業主現軟化

香港文匯報統計過去兩個月元朗區成交量,發現最近一星期明顯急瀉,由過去每周大約15宗至21宗,大跌至過去一周的僅9宗,較之前的成交量下跌約一半,成為今年表現較差的一周成交之一。而過去一周錄得的9宗成交個案中,不少成交價都有所調整,反映短期市況急轉直下,業主叫價上出現軟化。

Yoho Midtown減6.5% 外區客接貨

最新一宗成交來自元朗 Yoho Midtown。中原地產陳彥榮表示,單位為1座低層A室,面積443方呎,原業主今年3月放盤叫價800萬元,7月初下調至約770萬元,最近再減52萬元或6.5%,以748萬元成交,呎價16,885元。新買家為外區換樓客,今次簽約亦知道當區出現大型衝突。原業主於2014年以480萬元入市。

中原睇樓客最多跌近九成

事實上,受到暴力事件影響,元朗區睇樓量全面冰封。中原地產高級資深營業董事方啟明接受香港文匯報訪問時表示,剛過去的周六,該行只錄得10組客睇樓,相比過去普遍有80組客大跌近九成。即使昨日元朗市面已恢復商業活動,該區仍只得30至40組睇樓客,相較之前大跌約七成。

雖然短期睇樓量及成交量大減,但方啟明相信今次

衝突未會對當區樓價造成太大影響,因為最近出現紛爭的地區不止元朗區,其他區亦出現。他坦言,社會氣氛差對業主心理有影響,價錢不會「企硬」,但相信同時間亦會有準買家趁機會入市,故預測元朗區樓價今年升勢仍然會有,但升幅會有放緩。

利嘉閣地產葵青及元朗區營業董事鄭健權表示,最近元朗區負面消息較多的確影響區內物業交投,即使有成交,價格亦有折讓,最近尚悅、尚樂等都錄減價成交。但始終買賣雙方對樓價的期待存在極大落差,「準買家想要平10%,但業主肯平多3%」,導致最近成交量大受影響,估計交投下跌的情況仍將維持約1個月。

買賣方落差大 最多料跌5%

展望元朗區後市,由於該區盤源緊絀,而持續有上車客入區內置業,加上租金有支持,令該區樓價難以大跌。鄭健權估計,未來元朗區樓市走勢要視乎近期事態的發展,估計會有3%至5%的上下波幅。所謂唇亡齒寒,祥益地產執行董事謝澤銘表示,屯門一帶最近一周成交量亦表現不樂觀,按周計同樣大跌一半,睇樓量亦急跌最多三成。他指,元朗、屯門位處同一條西鐵線上,加上早前已有示威於屯門出現,不少人士都會擔心。由於目前局勢無法預料,亦未能預測事態對於香港經濟及樓市的影響有多大,後市或會較淡靜。

另一邊廂,中原地產伍耀祖也表示,受社會紛爭事件影響,天水圍嘉湖山莊自7月21日後未錄得買賣成交,過去周六屋苑

大部分睇樓預約取消,周日則錄零星睇樓,令屋苑交投陷入停頓局面。

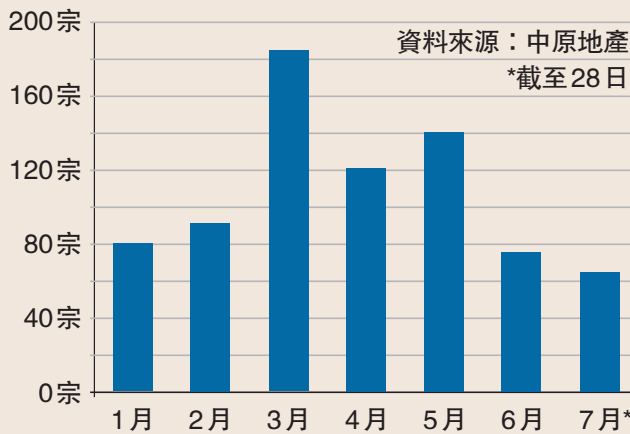
有外區換樓客儘管知悉元朗出現大型衝突,但因業主再減52萬元,最終仍決定購入Yoho Midtown。資料圖片



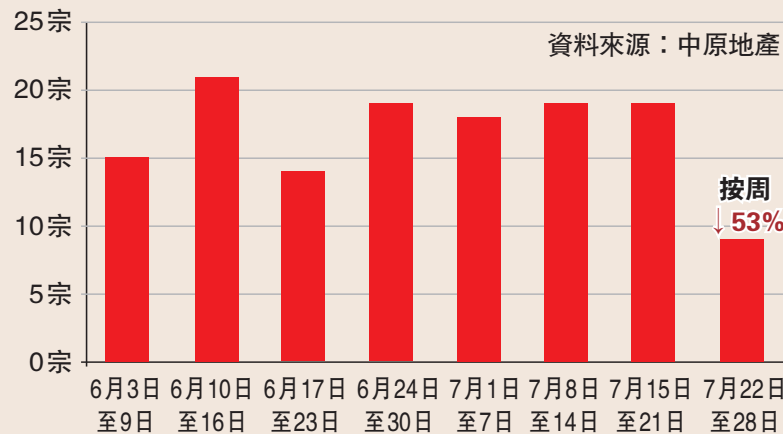
▲有代理指元朗、屯門同處西鐵線上,元朗暴力事件引致不少人擔心。香港文匯報記者顏倫樂攝

▲有代理指,元朗市面昨雖已恢復商業活動,但睇樓客仍跌約七成。香港文匯報記者顏倫樂攝

今年元朗區成交量按月變化



近月元朗區成交量按周變化



周末十大屋苑 中原僅1成交



過去兩日新盤錄得近300宗成交,大多來自周六朗濤售出的238個單位。

資料圖片

二手十大屋苑 周六日成交

代理	成交宗數	按周跌幅
中原	1宗	-85%
美聯	3宗	-62%
利嘉閣	4宗	-33%
港置	3宗	-25%

製表:記者 殷考玲

香港文匯報訊(記者 殷考玲)受本港暴力示威事件影響,加上有新盤開售,剛剛過去的周末二手成交和睇樓預約均受到拖累。本港四大代理統計的十大屋苑成交均大幅下跌。其中,中原地產十大屋苑僅錄得1宗成交,比上星期急跌6宗或85.7%,創38周新低。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨日表示,本周末白石角大型焦點新盤熱賣,首日全數可售單位售罄,成功搶去大批二手購買力。再加上過去周六日繼續有連串暴力示威事件分佈於新界西及港島區,令當區交通大擠塞,睇樓活動或受影響,令二手交投偏軟。中原十大屋苑僅新都城錄得1宗成交,其餘9個屋苑錄零成交。

紛爭頻 新界成重災區

據美聯物業昨公佈數字顯示,本周末十大二手藍籌屋苑僅錄得3宗買賣成交,較上周末8宗大幅跌62.5%,連續10周維持單位數水平,連升2周後回落及3個周末新低。其中,新界區受到紛爭事件影響樓

市氣氛,3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊則零成交,港島區和九龍區則分別錄得1宗和2宗成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指,陸續有新盤部署登場,凍結市場購買力,加上貿易戰及社會事件等因素影響,預期二手交投將在低位反覆徘徊。

香港置業行政總裁李志成表示,新界區發生紛爭事件,加上最近新盤推售浪潮湧現,白石角大型新盤銷情理想,鎖緊部分購買力,令本周末大部分屋苑睇樓量下調,連帶本周末10大屋苑成交亦下跌。港置十大二手指標藍籌屋苑於過去兩日合共錄得3宗成交,較上周末的4宗下跌25%。

李志成認為,雖然最近社會出現連串暴力示威事件,短期內打擊睇樓情況,不過政治事件對樓價影響較整體經濟環境低,而中美即將重啟貿易談判,加上低息環境持續以及失業率維持低位等利好因素支持大市,樓市表現有望回勇。利嘉閣地產廖偉強也認為,近日連串暴力示威事件持續發生,買家入市意慾

薄弱,加上普遍二手業主叫價「企硬」,導致交投十分緩慢。綜合利嘉閣地產分行網絡數據,周末十大指標屋苑錄4宗二手買賣,較上周末的6宗減少33%,創近8周新低。

利嘉閣:業主叫價「企硬」

廖偉強續指,由於大部分業主仍觀望社會事態發展,加上美國月底很大機會減息,以及中美雙方重啟貿易談判,利好消息夾雜下,主動減價的業主不多,令二手屋苑交投持續受壓,預計短期內十大屋苑周末交投維持低水平徘徊。

一手靠朗濤 元朗 Napoli 售7伙

至於一手成交方面,總結過去兩日新盤錄得近300宗成交,但大多來自周六鷹君推出白石角朗濤的238個單位當日售罄,其他新盤成交相對零星,尤其是新地元朗 PARK YOHO Napoli 新一批單位,周六以價單形式發售136伙,最終僅售7伙。經過元朗大衝突後的周日新盤銷情,更加只錄得16宗成交。

新界樓價見鬆動 市區盤連環破頂

香港文匯報訊(記者 殷考玲)新界區錄得多宗二手減價成交個案,馬鞍山海柏花園高層三房戶,減價180萬元,以818萬成交。另外,馬鞍山居屋錦英苑高層、將軍澳天晉和青衣盈翠半島亦分別有單位減價逾30萬元售出。

海柏三房減180萬

世紀21奇豐物業蔡蓓表示,馬鞍山海柏花園4座高層A室,面積520方呎,3房2廳開隔,原開價998萬,最後減價180萬,以818萬元承接,減幅達18%,呎價15,731元。原業主於2010年4月以360萬元購入上址。

居屋錦英苑減價5.8%

另外,同區居屋錦英苑F座高層6室亦減價成交。利嘉閣地產劉鵬昌指,單位面積401方呎,兩房開隔,去年11月初開價550萬元,最近終在自由市場以518萬元成交獲買家承接,減價32萬或5.8%,折合呎價1.29萬元。

其他地區,將軍澳天晉1期2座低層B室單位,面積872方呎,採三房連士多房及工人套房,去年3月叫價1,900萬元放售,最終減價30萬或1.6%,以1,870萬元沽出。至於青衣盈翠半島7座中層A室,面積518方呎,業主原叫價920萬元,減至888.8萬元沽出,減價31.2萬或約3%。

新界多宗減價成交,相反市區樓價則創新高。世紀21家天下物業黎振傑稱,大角咀居屋海富苑海寧閣(A座)高層04室,面積538方呎,以655萬元(居二市場價)沽出,呎價1.21萬元,創居二市場新高。

原業主於2009年5月購入上址,當時作價139萬元(未補地價)。

長沙灣美居中心雙破頂

同時,長沙灣美居中心錄雙破頂成交,中原地產雷澤麟指,3座高層E室,面積322方呎,以578萬元成交,折合呎價1.79萬元,造價及呎價均創屋苑新高。原業主於1999年12月以118萬元購入單位。



海富苑新創居二市場新高。資料圖片

新盤支撐 整體樓市登記靠穩

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇最新指出,7月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄4,860宗及415.2億元,預料全月錄6,300宗及530億元,與6月的6,211宗及538.2億元相若。他認為,6月居屋截止申請,加上連串暴力事件、啟德商業地王掛釘等不明朗因素,以致二手交投下跌。但發展商仍然推售新盤及貨尾單位,以致整體數字僅微回軟。

一手私宅方面,7月暫錄1,261宗129.8億元,料全月錄1,650宗及175億元,較上月升54.8%及17.8%,主因6月將軍澳有大型新盤開售,銷情理想所致。至於7月發展商推售多個上車新盤,相信8月登記數字會持續上

升。至於7月最高登記宗數的新盤是將軍澳日出康城7B期 Grand Montara,暫錄391宗及37.1億元。其次為元朗臻頤,錄得159宗及8.3億元。第三為屯門御半山II期,錄155宗及9.8億元。

本月二手或跌兩成

二手私宅7月暫錄2,102宗及202.0億元,該行料全月錄2,600宗及250億元,較6月下跌19.0%及21.6%,或創5個月新低。

當中,大型屋苑方面,嘉湖山莊暫錄30宗登記。沙田第一城19宗、太古城14宗及美孚新邨13宗。



■中原黃良昇認為,居屋截止申請、連串暴力事件及啟德商業地掛釘等致二手交投下跌。資料圖片