

# 差估指數跌0.78% 終結「5連升」

## 暴力沖擊

# 樓價下半年料挫5%

香港文匯報訊(記者顏倫樂)本港樓市近月持續受到多項負面因素衝擊,連串示威及暴力事件,加上外圍中美貿易戰前景未明,已經開始影響到經濟層面。差估署數據昨顯示,今年6月份私宅售價指數報393.7點,按月跌0.78%,「5連升」終結。各類單位中,以實用面積753至1,075方呎的C類單位跌幅最大,按月跌1.82%。業界料8月公佈的7月份私宅售價指數跌幅或擴至1.5%,並指若局勢持續惡化,樓市下半年或跌5%。



差估署最新數據顯示,私宅樓價指數今年來首次下跌,中斷5連升。  
資料圖片

### 各界對樓市前景看法

**美聯物業住宅部行政總裁布少明**  
受到近期政治事件影響,樓市目前全靠用家支持,相信下半年繼續被中美貿易戰及本地政治事件左右,形勢若持續惡化的話,樓市下半年或會下跌3%。

**利嘉閣地產研究部主管陳海潮**  
中小型住宅剛性需求支撐下,跌幅較預期為少。近期社會受政治事件影響,料7至8月樓價仍受影響,預期下次公佈的7月份樓價指數跌幅將擴大至1.5%。倘若政治事件在第三季逐漸解決及淡化,樓價於第四季仍有機會回升2%至3%,全年仍可望有一成的升幅。

**萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文**

以近日社會情況及市況計,估計未來1、2個月指數可能仍會向下調整。估計今年下半年樓市會比較波動及會向下調整約5%。但全年仍有約5%升幅。估計今年樓市最受影響的因素為中美貿易摩擦及本港的經濟及社會情況,直接影響股市表現及買家入市意慾。

**華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興**  
受外圍不明朗因素及近月本港社會氣氛不太理想,短期對本地市場會造成一定影響,但集團對香港樓市前景仍然有信心,相信安居樂業是大眾市民的需求和遠景,集團暫沒計劃調低系內新盤售價。

**香港科大經濟學系前系主任雷鼎鳴**  
樓市主要受供求關係影響,受制於經濟環境及息口等因素,買家需求方面或受到一定波及;但整體供應仍十分不足。認為整體樓市應不會出現大幅下調,或只是短期波動。

差餉物業估價署昨公佈的最新數據顯示,6月份私人住宅售價指數報393.7點,較5月份的396.8點之歷史高位按月回落0.78%,為連升5個月後首見回軟。不過,總結今年上半年,樓價累積升幅9.54%,與去年同期相比則升0.66%。

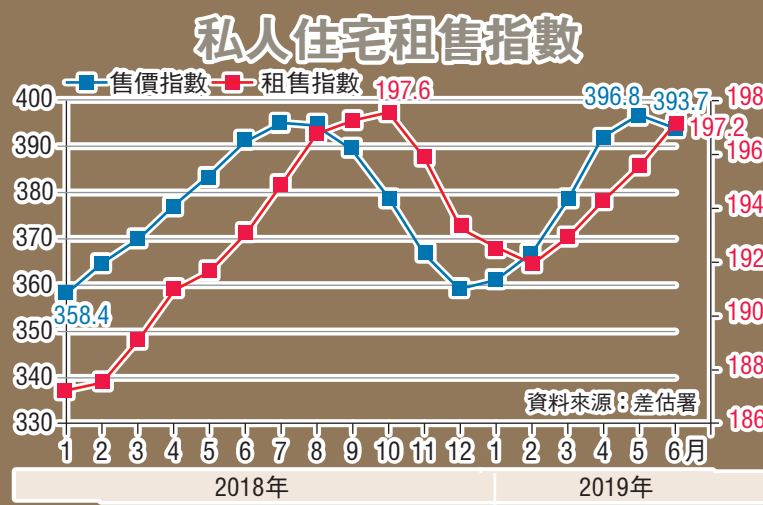
**衝突不斷 下月跌幅或加倍**  
利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨表示,官方樓價指數一如所料回落,但中小型住宅在剛性需求支撐下,跌幅較預期為少,樓價暫比大單位企得較硬。他續指,近期社會受政治事件影響,各區遊行衝擊不斷,在剛過去的7月份亦未見平息,故預期下次公佈的7月份官方樓價指數跌幅將會持續,且料擴大至1.5%。

陳海潮預料,8月份社會紛爭仍將持續,樓價仍會受壓,惟目前二市場未見太多業主割價求售,大部分仍以觀望為主,故暫時樓市仍然處於求大於供,令樓價急跌的機會不大。倘若政治事件在第三季逐漸解決及淡化,相信樓價於第四季仍有機會回升2%至3%,可望抵消第三季的跌勢;樂觀預期,整個下半年樓價將反覆微升,全年樓價仍可望有一成的升幅。

**社會不穩 削中產入市意慾**  
萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,以近日社會情況及市況計,估計未來一、兩個月樓價指數可能仍會向下調整。估計今年下半年樓市會比較波動及會向下調整約5%。但全年仍有約5%升幅。而租金回報率仍然會維持在「低水平」,估計下半年購買力主要集中在1,000萬以下的中小型單位。

不過,他估計未來3至6個月中樓價的成交及中產人士的入市,可能會因多項不確定因素而減慢。林浩文分析,雖然許多因素會影響樓市表現,如政策、外圍經濟、息口等,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,這兩個因素會直接影響股市表現及買家入市意慾。

美聯物業亦指,該行的「美聯樓價指數」最新7月17日至7月23日報175.09點,持續於高位反覆,最新指數較紀錄高位回落約1.01%,而本年迄今樓價錄約8.74%的累積升幅。該行住宅部行政總裁布少明指出,受到近期政治事件影響,樓市目前全靠用家支持,相信下半年繼續被中美貿易戰及本地政治事件左右,形勢若持續惡化的話,樓市下半年或會下跌3%;相反若中美貿易戰緩和及本地局勢回穩,樓市下半年則會回穩向上。



### 可見未來 影響樓市因素

1. 中美貿易戰走向
2. 連串示威衝突何時結束
3. 息口走勢
4. 住宅供應
5. 香港經濟表現
6. 政府政策
7. 其他外圍經濟

製表：記者 顏倫樂

### 跌幅全面 大單位最傷

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)據差估署數據,6月份各類型單位樓價指數都下跌,按月跌幅由0.4%至1.82%不等,當中跌幅最大的類型為C類中型單位,最新報345.3點,按月跌1.82%。另一個跌幅較大的為大型單位類別,據署方資料,實用面積1,076至

1,721方呎的D類單位,以及1,722方呎或以上的E類單位,6月份指數報338.7點及315.7點,按月均大跌1.54%及1.68%。

至於430方呎或以下的A類細單位,6月份報436.2點,按月跌0.91%。而6月份跌幅最細的類別是面積431方呎至752方呎中小型

單位,按月跌0.4%。

### 租金續升 上半年累漲2%

租賃方面,由於踏入暑假租賃旺季,租金持續有支持,6月份指數報197.2點,按月漲0.82%,連升四個月,總結上半年,租金累升2%,按年升2.1%。



## 信心轉弱下的香港樓市

特稿  
近月香港暴力示威衝突不斷,社會籠罩在一種負面情緒之中,連帶本港樓市亦受到拖累,住宅交量明顯減少,尤其發生嚴重暴力衝突的新界西北區。樓價目前雖然跌幅輕微,但長遠看,相信亦不能倖免。最近不少評論員已經轉口風,指若果大型衝突事件持續,勢將影響本港經濟發展及樓市。

### 移民潮和「佔中」樓價仍穩

以筆者愚見,目前樓市正面對社會不安情緒,某程度上性質與九七回歸前的「移民潮」及2014年的非法「佔中」時的情況相類似。本港1990至1994年間出現了大規模移民潮,當時香港面對回歸祖國問題,社會瀰漫不安情

緒,5年共有約30萬移民外地。然而,90年代本港房地產市場發展蓬勃,加上炒賣成風,抵消了信心危機造成的負面影響。

根據差估署數據,有記錄的1993及1994年,當時樓價曾直線上升,由1993年最低的84.4點升至1994年最高峰的119.4點,雖然之後走勢反覆,但於1996年樓價進入大升期,當時市場憧憬內地資金流入,加上炒賣物業導致資產價格急升,1997年樓價指數到達當年高位172.3,樓價一年內升超過一半。

至於2014年的非法「佔中」,持續時間長,亦曾發生類似的大型衝突,其間樓市交投受挫,但樓價則跌幅不大。非法「佔中」發生的2014年第四季,當時樓價

指數更於季內上升4.5%。

回看今次危機下的香港樓市,可否再次安渡難關?確實,今天影響樓市的因素都遠較上兩次危機時複雜,外圍有中美貿易戰、息口及環球經濟不振,內在有暴力示威衝突不斷、拓地政策停擺及住宅供應緊張。而筆者認為最為值得留意的是,本港經濟正面對很大的下行壓力,昨日政府公佈的第二季GDP錄0.6%增長,按季零增長。商經局局長邱騰華指,觀察到包括進出口貿易、零售、物流、旅遊或酒店等本地經濟或對外關係有關的數字指標,正適向負面,跌幅亦可能會逐步擴大。筆者相信,在內憂外患下,本港樓市今次面對的挑戰將更大。■香港文匯報記者 蔡競文

## 買家觀望 十大屋苑呎價6個跌

香港文匯報訊(記者 黎梓田)近月暴力衝突增加,影響市場氣氛,加上一手新盤分薄客源,置業人士抱持觀望而擱置入市。根據中原地產資料統計,7月份十大屋苑二手成交量錄得下跌,並已連跌4個月,其中有屋苑成交量勁跌五成,另有6個屋苑呎價回落。該行分析指,社會事件影響交通,睇樓量明顯減少,二手市況續處低位橫行,惟若美聯儲議息會議後如預期宣佈減息,將對樓市起正面作用。

### 成交量連跌4個月

統計顯示,中原十大屋苑7月共錄得120宗成交,較6月再減少4宗或3.2%,成交量已連跌4個月,7月的成交量再創今年新低。當中有6個屋苑成交量減少,跌幅由7.7%至

50%不等。呎價方面,有6個屋苑呎價回落,跌幅介乎0.4%至6.8%。

### 睇樓量明顯減少

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,7月二手市況續處低位橫行格局,最近兩個月受到社會事件的影響導致交通阻礙問題,睇樓量明顯減少,因而影響成交量。7月市況與6月相若,一手市場錄約1,349宗成交,新盤銷情熱烈,顯示剛需仍強,市場預料美國昨晚議息後將宣佈減息,料對樓市起正面作用。

港島區成交方面,中原地產楊文傑表示,康怡花園7月僅錄得3宗成交,較6月大幅下跌50%,創今年單月成交量新低,平均呎價

19,772元,按月上升1.1%。7月康怡區內多個屋苑成交淡靜,尤其下半月僅錄得零星成交,社會事件對樓市氣氛影響已顯現。

### 高按新盤仍受捧

7月有新盤推出依然大受歡迎,市場剛性需求依然強勁,但買家傾向可提供高成數按揭的新盤。

九龍區方面,中原地產余考成表示,7月受到政治氣氛欠佳及遊行的影響,美孚新邨睇樓量明顯減少。美孚新邨7月錄得15宗成交,宗數與6月一樣,平均呎價則被一宗低價成交拉低至14,677元,較上月下跌2.9%。

新界區方面,中原地產黎宗文表示,沙田第一城7月錄15宗成交,較6月錄18宗下跌3宗或16.7%,平均呎價約18,400元水平。

### 十大屋苑上月成交及平均呎價

屋苑	成交量(伙)/按月變幅	平均實用呎價(元)/按月變幅
太古城	9 (+12.5%)	20,862 (-6.8%)
康怡花園	3 (-50%)	19,772 (+1.1%)
海怡半島	7 (-36.4%)	18,802 (+2.7%)
美孚新邨	15 (無升跌)	14,677 (-2.9%)
麗港城	6 (+500%)	15,605 (-0.6%)
黃埔花園	9 (-18.2%)	17,411 (-0.4%)
新都城	14 (-7.7%)	16,570 (-6.7%)
沙田第一城	15 (-16.7%)	18,400 (+4.9%)
嘉湖山莊	32 (無升跌)	11,140 (-1.2%)
映灣園	10 (-11.1%)	12,273 (+7.5%)
合計	120 (-3.2%)	

資料來源：中原地產