

CCL再度回落 新東跌1.8%最多



■施永青認為，要留意市場上10%有購買力人士的取態，但預期下半年樓價未必會大跌。 資料圖片

九龍CCL Mass連升4周 資料圖片

購買力枯竭 施永青睇樓價跌

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近日連串暴力示威事件，加上美國總統特朗普又再加以加徵關稅威脅中國，處風口浪尖上的香港樓市高位爭持。反映本港二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）經上周反彈後，本周再度回落，按周下跌0.35%，報188.76點。中原集團主席施永青昨日出席電台節目時表示，近期發生一連串「社會事件」，雖預計未必會令樓市大跌，但預計下半年將錄得個位數跌幅，原因之一是香港大部分人早已沒有購買力。

據公佈，本周CCL三大整體指數齊跌，上周四大整體指數齊升，樓價繼續高位爭持。近四周樓價波動明顯收窄，CCL最高189.77點，最低188.76點，波幅為1.01點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期，CCL高位企穩並窄幅爭持，波幅趨向平緩。至於8月2日美國宣佈對餘下約3,000億美元的中國貨徵收10%進口關稅，8月1日美聯儲局宣佈減息0.25厘及提早結束縮表，相關消息對香港樓市的影響，將會在年8月下旬開始反映。

各類型單位指數齊下跌

該行報告指，CCL最新報188.76點，按周跌0.35%。大型屋苑領先指數CCL Mass報191.19點，微升0.01點，幾近無升跌。CCL(中小型單位)報189.29點，跌0.09%。CCL(大型單位)報186.03點，跌1.70%。至於四區樓價指數二升二跌。新界西CCL Mass報172.89點，按周升1.89%，顯示屯門新盤普高超額認購帶動區內樓價上升。九龍CCL Mass報188.08點，再升0.28%，連升4周共1.27%，反映啟德住宅地王刺激九龍樓價向上。港島CCL Mass報196.73點，跌0.78%。新界東CCL Mass連升三周後回軟，報198.55點，跌1.84%。

觀望態度拖累交投大減

中原集團主席施永青認為，本港樓市不太

受到近期「政治事件」影響，是因為香港大部分人早已沒有購買力，反而要留意市場上10%有購買力人士的取態。他認為，下半年樓價未必會大跌，樓市不只受政治因素影響，亦受資金流向影響。施永青形容，現時情況兵荒馬亂，買家對入市普遍持觀望態度，拖累交投量顯著減少。

施永青續表示，不少投資者傾向將資金投放物業，故樓市出現緩慢調整的機會較大，預計下半年樓價錄得單位數跌幅。另外，他又指，明白政府現時無暇處理增加土地供應問題，但認為增加供應最快方法是重新規劃現有土地，不一定要開闢土地，可透過調整地積比率、重建及將非住宅用地改為住宅用地，如將九龍塘的地積比率由0.6倍增加至6倍，房屋供應已即時有增加。

美聯儲局減息影響不大

施永青提到，雖然美聯儲局減息，但整體上對投資者情緒及市場心態的影響不大。現時港元拆息（Hibor）都是處於高位，反映出香港跟隨美國減息的機會都不高，亦看不出有走資的可能。整體來說，他認為，今次減息對香港樓市帶來的好處並不多，不過美聯儲將停止縮表，加上歐洲又有可能「放水」，資金會較以往寬鬆，資金流入資產市場，對樓市有利。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近月樓市受各項負面因素打擊，導致成交下跌。土地註冊處公佈，主要反映6月樓宇交投的7月整體樓宇買賣登記數字錄得6,380宗及539.8億元，跟6月的6,211宗及538.2億元相若。業界人士分析，6月居屋截止申請，加上修例爭議、啟德商業地王撻訂等一連串不明朗因素，以致二手交投明顯下跌。但發展商仍然推售新盤及貨尾單位，以致整體數字僅輕微回軟，未有大跌。

住宅買賣額5個月新低

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，7月整體買賣登記錄6,380宗，當中住宅錄4,805宗及440.7億元，按月下跌3.8%及2.8%。雖然金額為2月360.8億元後5個月新低，但登記數字連續兩個月企穩4,500宗及450億元附近，反映成交量未有大跌。利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，社會運動衝擊事件不斷，縱然美國減息亦料難大幅刺激本地市場的入市意欲，整體樓宇登記繼7月份僅微升後，8月恐再受壓回落。

一手樓表現勝二手樓

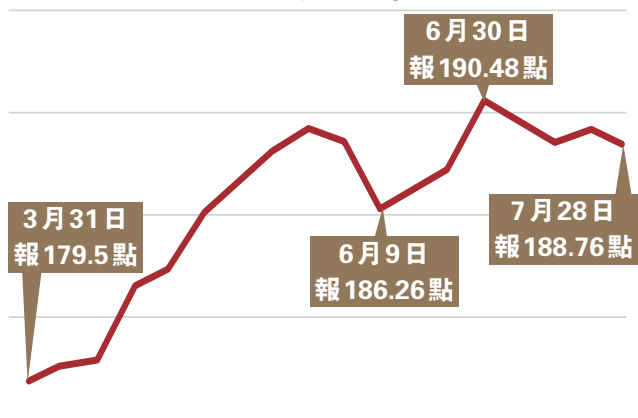
7月一手住宅錄1,779宗及171.6億元，較6月1,066宗及148.5億元上升66.9%及15.6%。黃良昇分析，由於6月期間將軍澳有大型新盤開售，銷情理想，以致一手登記企穩1,500宗水平。7月發展商推售多個上車新盤，相信下一次公佈的8月登記數字會持續高企。二手私宅方面，7月錄2,820宗及266.8億元，較6月份3,209宗及319.1億元下跌12.1%及16.4%，創2月2,278宗及177.2億元後5個月新低，相信6月市況不景，主要受社會爭議影響、啟德商業地王撻訂、新居屋超額認購凍結購買力、G20峰會等一連串事件影響下，令當月二手交投明顯回軟。

七月買賣登記無起色



■啟德商業地王撻訂影響二手交投回軟。 資料圖片

CCL上季至今走勢



將軍澳明有遊行 預約睇樓跌

香港文匯報訊 中原地產十大屋苑本周末錄得約430組睇樓預約，按周下跌1.1%。

中原周末預約睇樓微跌

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，「社會運動」自6月至今持續近2個月，影響部分地區的交通及買家睇樓意慾。美國將於9月對3,000億美元來自中國的商品加徵10%關稅，在社會氣氛緊張，經濟前景不明朗的情況下，買家入市

態度猶疑，以觀望為主，睇樓量於低位橫行。

部分業主願議價3%

港島區方面，8月三大屋苑暫未錄得成交。中原地產太古城區資深區域營業董事趙鴻運表示，美國減息消息未有即時刺激樓市，買家以觀望態度為主。有少部分睇淡樓市的業主願意提供2%至3%議價空間，但大部分業主都未有調整叫價。買家期望業主願意擴大議幅，但現實

與期望有落差，成交膠着。

太古城本周末預約睇樓量錄得20組，較上周下跌20%，每呎叫價21,300元。另外，海怡半島本周末預約睇樓量錄得60組。

九龍區方面，美孚新邨本月暫未錄得買賣成交，本周末睇樓量報60組預約，按周微跌7.7%。業主見市況回軟，亦願意擴大議幅，令屋苑每呎叫價下跌至15,100元水平，按周跌幅1.3%，或可吸引買家入市。將軍澳本周末有集會遊行，對睇樓

氣氛略有影響，指標屋苑新都城本周末睇樓量下跌22.2%，報35組預約。業主則暫時未有大幅調整叫價。

新界東市場焦點落於新盤，二手市場交投淡靜，加上「社會運動」持續，整體觀望氣氛相當濃厚，沙田第一城本周末錄約40組睇樓量，與上周相若，持續於低位徘徊。嘉湖山莊則錄約80組睇樓預約，較上周鄰區有示威活動的周末回升60%，睇樓量大致回復正常，不過社會氣氛持續緊張下，二手交投仍然偏靜。

大潭道45號沽2洋房 呎價近10萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、黎梓田）樓價指數雖然有所回調，惟豪宅供應少，價格持續高企，樂聲電子旗下大潭道45號昨日以招標售出7號及8號洋房，套現9.16億元，呎價近10萬元，創大潭一帶洋房新高呎價。

據成交紀錄冊資料顯示，大潭道45號的7號屋以4.78億元售出，面積4,812方呎，連1,009方呎花園及991方呎天台，呎價99,335元，料為大潭一帶洋房新高呎價；8號屋以4.38億元售出，面積4,751方呎，連1,612方呎花園及998方呎天台，呎價92,191元。

映日灣計劃下周一開價

另一邊廂，中美兩國拳來腳往，發展商無懼兵荒馬亂接力推盤。億京旗下荃灣西住宅項目映日灣計劃下周一開價，部署本月中開售。

億京項目及銷售策總藍潘志才表示，映日灣位於楊屋道綜合發展項目的住宅部分，將貫通荃灣行人架空天橋。項目提供840伙，標準戶間隔由開放式至3房1套，開放式面積217方呎起，為荃灣面積最細的新盤單位，標準戶最大面積859方呎，至於最大特色單位面積達2,022方呎，部分單位能望藍巴勒海峽、汀九橋及荃灣公園三重景致，樓花期約9個月。

億京首度開放示範單位予傳媒參觀，包括3座3樓J室(1房284方呎)、2座3樓E室(2房423方呎)及1座3樓B室(3房1套連儲物室643方呎)。就現場所見，戶型以長方形設計，間隔方正。另外，發展商首次與家居品牌Habitat及Indigo Living合作，打造3個經改動示範單位，單位以開放式廚房設計為主，節省室內空間。



■映日灣1座3樓B室示範單位。 香港文匯報記者 黎梓田攝

朗濤次批超額登記18倍

鷹君集團今早開售的大埔白石角朗濤次批124伙，昨日進行抽籤，據其抽籤結果顯示，大手客A組收529票，散客B組收1,871票，即兩組合共收2,400票，超額登記18倍。

新地於筲箕灣新著昨將第2座11樓D室加價，相比三年前首度公佈時提價25.8%，單位面積318方呎，加價後售價865萬元，呎價27,201元，扣除最高折扣8%，折實價795.8萬元，折實呎價25,025元。該盤於下周二發售4伙。

譚仔「五哥」荃灣舖 賺近半億甩手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本地米線品牌譚仔雲南米線的前老闆之一「五哥」譚澤均，與「四妹」譚艷萍透過公司持有荃灣商舖上月底易手，持貨近10年勁賺近半億元。

土地註冊處資料顯示，荃灣路德園德仁樓地下A舖，上月底以6,900萬元易手，商舖面積約1,200方呎，折合呎價5.75萬元。譚澤均等人於2009年11月以2,340萬元購入，持貨近10年，賬面獲利4,560萬元，物業升值1.9倍。資料顯示，上述商舖目前為譚仔雲南米線分店，於2017年6月開業，月租16.3萬元，即新買家可享2.8厘租金回報。譚仔雲南米線前年與日本讀岐島冬專賣店「丸龜製麵」的母公司Toridoll Holdings簽訂交易協議，出售100%股份，收購金額高達10億元。譚澤均隨即於去年3月以1.68億元向中國海外購入又一村海棠路62號雙號屋，面積4,015方呎，呎價41,843元；而譚艷萍則於去年8月以逾1.6億元購入尖沙咀名鑄高層4房大戶，呎價逾5.4萬元。