暴力衝擊 二手樓交投冰封

本月來西九「四小龍」捧蛋 新界西頻劈價蝕讓

香港文匯報訊（記者 黎梓田、梁悅琴）暴力示威事件在本港蔓延至各區，加上環球經濟面臨衰退，本港樓市交投量近乎冰封。近期本港各區睇樓活動接近停頓，8月以來二手樓交投量急挫六至七成，西九「四小龍」更要「捧蛋」，新界西頻現大幅劈價一成求售，甚至要蝕讓離場。學者認為，外圍經濟衰退幾乎肯定會發生，市場對貨幣量化寬鬆亦已出現「抗藥性」，本港樓市難以獨善其身，如社會動盪持續到年底，將推升失業率，預計樓價會出現15%的跌幅。

暴禍樓市系列

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，社會衝擊事件頻生，8月以來二手交投量較同期急跌六成至七成，部分準買家受治安影響而停止睇樓活動，睇樓量亦減少五成至六成。

近日受暴力衝突影響，各區的二手減價成交個案有增加趨勢，祥益地產回覆香港文匯報記者指，屯門、天水圍有約一成業主下調叫價，減幅5%至10%。該行總裁汪敦敬曾表示，天水圍及屯門區上周的睇樓量較7月初時減少約三成，成交量亦下跌兩成。

富健花園高層3個月劈17%沽

祥益地產黃慶德指，屯門居屋富健花園第8座高層E室，面積431方呎，原業主5月放盤，開價580萬元，短短3個月累積劈價98萬元，減幅達16.9%以482萬元成交。據悉，5月份同類型單位成交價530萬元，3個月高位回落50萬元，調整接近10%。

該行胡志偉亦表示，屯門區公屋良景邨第8座(良賢樓)高層20室，實用面積489方呎，3房間隔，獲「白居二」中籤者垂青，原業主放盤價295萬元，近日隨市況調整價格，累積減價達35萬元或11.9%，以260萬(未補地價)售出。

嘉湖3房原業主蝕27萬離場

天水圍嘉湖山莊更現蝕讓，單位為賞湖居第1座高層H室3房間隔，單位實用面積549方呎，新買家於「冇樓睇」下以580萬元成交，原業主去年以522萬元購入單位，惟持貨僅逾1年，須繳付10%額印稅，連同其他開支實際要蝕約27萬元離場。

其他地區的二手樓亦受壓，部分地區屋苑更是「人跡罕至」。中原地產歐陽振邦形容，西九「四小龍」買賣市況「乜都無」，8月至今仍然零成交，謂「呢啲先恐怖」，過去周末睇樓量由以往十多宗跌至個位數，又指「連walk-in（睇樓客）都無」。

世紀21奇豐袁麗詩指出，沙田第一城業主本月叫價已比上月減3%至4%。該行黃宗信表示，馬鞍山海典灣第5座高層C室，實用面積484方呎，單位原開價820萬，累減90萬元，減幅達11%，最終以730萬元獲買家承接。

近期二手樓蝕讓個案

製表：記者 梁悅琴

天水圍嘉湖山莊

賞湖居第1座高層H室，原業主去年以522萬元購入，如今以580萬元易手，持貨僅逾1年，扣除10%額外印稅及其他開支等，實蝕約27萬元。

中半山君珀

頂層複式戶原業主於2012年8月以1.88億元購入，其後承造多次樓按，最終淪為銀主盤，如今以1.65億元易手，持貨7年蝕逾2,300萬元。

九龍城御門·前

高層A室，原業主2012年透過公司名義斥資1,166萬元購入有關單位，其後先後承造多次按揭，持貨7年實蝕達121萬元。

元朗譽88

第2座低層D室，原業主於2017年以586萬元購入，由於今次由買家繳付約58萬元辣稅，原業主賬面微蝕6萬元。

本月首10日部分地區屋苑二手成交情況

區份/屋苑	成交宗數	較上月同期變幅
將軍澳	10宗	–86%
馬鞍山	5宗	–64%
東涌	4宗	–60%
北角	6宗	–50%
沙田第一城	6宗	–14%
元朗	19宗	–9.5%
西九四小龍	0宗	上月同期4宗

資料來源：中原、世紀21奇豐、世紀21日昇
製表：記者 梁悅琴

上月二手註冊量額近5個月低

香港文匯報訊（記者 黎梓田）社會事件持續，影響市民置業意欲。香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處資料顯示，7月二手住宅錄3,169宗註冊，較6月的3,663宗減少約13.5%；涉及註冊金額錄約273.84億元，較6月約307.03億元減少約10.8%；註冊量額同創近5個月新低。

李志成又提到，據該行前線分行所錄得的數字，綜合7月29日至8月4日一周全港20大主要屋苑二手買賣錄9宗成交，與前周(7月22日至7月28日)一樣；成交量持續低位徘徊。

港置14屋苑一周「零成交」

至於「零成交」屋苑數目共有14個，按周增加1個，佔20大屋苑比率增加至70%，當中包括貝沙灣、嘉亨灣、鯉景灣、昇悅居、碧海藍天、宇晴軒、黃埔花園、翔龍灣、麗港城、泓景臺、新港城、將軍澳中心、維景灣畔及東港城。

近日二手大幅減價個案

屋苑	單位	原叫價(萬元)	成交價(萬元)	減幅(%)
屯門富健花園	8座高層E室	580	482	16.9
屯門良景邨	8座(良賢樓)高層20室	295	260	11.9
馬鞍山海典灣	5座高層C室	820	730	11.0
天水圍嘉湖山莊	景湖居10座低層E室	540	485	10.2
馬鞍山迎海	7座低層D室	900	812	9.8
青衣盈翠半島	10座中層A室	935	858	8.2
西半山寶翠園	6座低層B室	2,100	1,928	8.2

資料來源：市場資訊 製表：記者 黎梓田

專家：樓市轉角料年底跌15%

■關焯照

香港文匯報訊（記者 黎梓田）冠域商業及經濟研究中心主任關焯照認為，樓市下行的機會較大，如社會衝擊持續到年底，將會有達15%的樓價跌幅。關焯照指，最近二手成交萎縮、近乎冰封，反映樓市已開始轉角；對於有專家認為如政治事件能解決，樓價便會回升，不過關焯照直言「到時外圍已經唔知變成點，股災、經濟衰退一齊出現，總之就會好混亂，香港樓市一定無運行。」

外圍恐衰退 港失業率將升

關焯照又表示，從中美貿易戰、多國開始減息的角度來觀察，相信外圍經濟表現已經出現大問題，形容外圍經濟「死梗」，而且有很大機會迎來嚴重的衰退。他指，假如香港經濟表現於第三季出現負增長的話，經濟活動將會減慢，職位空缺會相應減少，第四季失業率便很有可能回升至3%以上。

關焯照又提到，多國實施貨幣量寬，對經濟提振效果未必如以往大，美國實施三次貨幣量寬，市場已出現「抗藥性」，亦無法挽救本港經濟，而停止貨幣量寬有如「戒毒」般困難，將來定必是一個重大計時炸彈，事實上很多投資者已經「不相信貨幣」，轉為買入黃金避險。關焯照特別提到，物業磚頭實際上也不是避險資產，而且套現周轉不夠黃金靈活，因當中牽涉槓桿，所以貨幣量寬不一定能救樓市。

玄學家：股樓第四季料急挫

■柏天心

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市危機重重，不少專家轉淡睇跌。玄學家柏天心認為，今年樓價「一定會落」，只是現在暫時未向下，西曆九月即農曆八月癸酉月，代表進取性投資的貪狼星化忌，估計西曆九月起股市會有大起大落，但最終會向下，預計西曆十月後，當時農曆九月正處甲戌月，天干甲木剋地支戌土，代表土的地產會有回落跡象，屆時股樓會應聲齊跌。

明春恒指下望2萬 樓價累瀉25%

柏天心預計，第四季股市會由26,000點跌至23,000點，而樓價則會有達兩成跌幅。至於明年情況，2020年進入庚子年，天同星化忌，代表人心出現恐慌，料首季樓價會低位徘徊，預料會由現時樓價下跌共25%，而恒指會進一步下調至20,000點，料樓市要到第二季才有復甦跡象。

至於「揸」什麼貨在手才好？柏天心認為，屬火的股票表現較佳，例如電子、電訊、科技或原油相關行業，不過亦不要急於現時入貨，應待本年第四季，股票已下跌一段時間後進場才比較理想。

觀望意濃 新盤一周成交按月減72%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 本港暴力示威持續令市場觀望情緒轉濃，除了二手成交量急挫外，新盤亦大受打擊。過去7日本港新盤每日成交量只有約3宗至12宗，相比上月同期每日有約11宗至35宗成交量大減65%至72%。

事實上，8月首10日新盤共售出約203伙，表面上與7月同期錄得約213伙只減少約5%，惟實際上每日成交量正縮減中。以上月初的6號星期六為例，即使沒有全新盤推售，一手盤仍有27宗成交，但昨日同樣是星期六，全日只有7宗新盤成交，足足大減74%。

與此同時，發展商推盤步伐亦明顯減速，鷹君集團於大埔白石角的朗濤在8月3日發售次批124伙近沽清後，已沒有再加推單位。億京接力以低於二手呎價10%首推荃灣映日灣238伙，至昨晚5日累收約4,600票，超額登記18倍，發展商計劃加推。

發展商推盤步伐減速

惟其他原本預告本月推售的新盤已放慢推盤步伐，如新地與港鐵合作的南昌站匯璽III上月底已上載售樓書，至昨日仍未有推盤消息公佈。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，除了荃灣映日灣外，其他發展商暫未有推售全新樓盤部署公佈，料本月一手成交量會比原先估計約1,500宗減少20%至約1,200宗。