

社會動盪不安 樓市信心轉弱

業主腳軟 太古城劈150萬沽

暴禍樓市系列

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港社會動盪不安，加上中美貿易摩擦引起外圍經濟波動，導致樓市信心逐步減弱。由代理數據可見，業主最近增加議價空間，多區藍籌屋苑出現減價成交。其中太古城傳有單位以1,050萬元成交，減價150萬元或約12.5%；天水圍嘉湖山莊亦有單位減價90萬元或15.7%成交；馬鞍山翠擁华庭更有業主一個月累減265萬元或23%沽售。

利嘉閣地產楊震霆表示，馬鞍山翠擁华庭2座中層A室，實用面積約681方呎，三房一套間隔。原叫價1,150萬元，放盤一個月後，獲買家議價以885萬元購入，累減265萬元或約23%，實用面積呎價約12,996元。據了解，原業主於2000年7月以約289.3萬元購入上述單位，今次雖然減價轉手，但賬面仍獲利約595.7萬元。

嘉湖低層減90萬易手

此外，代理消息傳出，鯉魚涌太古城天山閣中層G室兩房單位，實用面積536方呎，原叫價1,200萬元，最近減價150萬元或12.5%，以1,050萬元成交，實用呎價19,590元。原業主1997年以約415萬元入市，持貨22年轉售賬面獲利約635萬元，單位升值約1.5倍。

天水圍嘉湖山莊亦錄得減價成交，翠湖居6座低層E室，實用面積448方呎，祥益地產謝利官表示，業主於4月底以575萬元放售，最近因社會不穩，叫價減至500萬元仍未能售出，再劈價至485萬元，終獲區內客承接，累計減價90萬元，減幅約15.7%，實用呎價10,826元。

健威花園造價穿700萬

中原地產林龍南表示，北角健威花園C座低層5室，實用面積446方呎，最初放盤叫價750萬元，最近下調至680萬元售出，呎價15,247元，為屋苑自2018年3月後首次跌穿700萬元水平。

另一邊廂，藍籌屋苑新都城本月終於開齋，屋苑一期6座中層G室，實用面積364方呎，兩房間隔，上月以718萬元放盤，最近減價23萬元以695萬元成交，減幅3%。上水中心亦錄本月首宗買賣，2座低層B室，實用面積449方呎，原開價540萬元放售，減價50萬元，以490萬元易手，減幅約9.3%。

內地客蝕讓暗啱欲離場

與此同時，也有內地客劈價欲離場。消息指，該名內地客2017年5月以1,292.3萬元購入何文田皓畋10座中層E室，實用面積568方呎，今年3月以1,490萬元放售，上月減至1,300萬元，近日叫價再下調至1,250萬元，賬面已蝕讓42.3萬元。但由於業主持貨不足3年，加上當年要支付30%印花稅，即使扣除發展商提供的12%現金回贈，料仍蝕約370萬元。

雖然市場錄得多宗減價成交，但亦有屋苑成交破頂。祥益地產張才權表示，屯門居屋兆康苑錄得M座中層8室成交，實用面積568方呎，三房間隔，日前獲區內換樓客以638萬元（自由市場價）購入自住，實用呎價11,232元，稍高過市價，並創屋苑三房單位新高紀錄。原業主於2012年以約248萬購入單位，是次轉手賬面獲利約高達390萬，單位升值逾1.5倍。



▲新都城有單位減價23萬元後成交，屋苑本月終於開齋。資料圖片

▲近日藍籌屋苑屢錄減價成交，太古城有兩房戶減價150萬元易手。資料圖片

示威拖累 二手交投續淡

香港文匯報訊（記者 殷考玲）暴力示威活動影響市民正常生活，二手成交也持續受影響。四大地產代理於剛過去的周六及周日分別僅錄得1至4宗成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨指出，大型公眾活動持續，不少地區交通受阻，影響樓市睇樓活動及成交。近期樓市交投十分淡靜，買家採取觀望態度，加上荃灣區有新盤低開，搶去不少購買力，導致二手樓市持續低位橫行。

業主願擴大議價幅度

中原地產十大屋苑本周末及周日錄得4宗成交，按周增加2宗，雖然成交量回升，但仍處低水平，並連續13個周末錄得單位數成交，當中有7個屋苑錄零成交。陳永傑稱，個別業主願意面對現實減價，因為大幅減價樓盤才能成交。本月中新居屋攪珠，之後將釋出大量購買力，加上新盤熱賣效應下，他預計中小型物業二手成交有望回升。

中原地產天水圍區域營業經理伍耀祖稱，近日有部分業主開始接受



■示威活動影響下，樓市交投淡靜，不少買家都採取觀望態度。資料圖片

現實，擴大議價幅度，故近期成交價逐步回落，三房單位於600萬元以內會有承接，兩房單位成交價普遍於500萬元以內。

美聯公佈周末錄得3宗成交，與上周相若，但為連續12個周末錄得個位數成交，美聯物業住宅部行政總裁布少明指，中美貿易談判再添變數，外圍經濟環境不穩，加上本港社會大型公眾活動持續影響下，二手觀望情緒升溫，放盤業主叫價有下調壓力，惟買賣雙方呈拉鋸，二手成交長時間徘徊

荃灣新盤吸去購買力

美聯物業荃灣荃景園分行首席高級營業經理鍾家豪稱，荃灣全新盤入場門檻低，導致區內二手買賣及租務顯著放緩，其中荃灣中心本月

四大代理周末及日成交宗數(8月10至11日)

代理	宗數
中原	4(↑2)
美聯	3(↑1)
利嘉閣	2(↑2)
香港置業	1(↑1)

註：括號內為較前周變化
製表：香港文匯報記者 殷考玲

暫未錄得成交。部分業主願增加議價空間，幅度約2%至3%，唯與客人期望仍存在落差。

利嘉閣和香港置業於周末及周日分別錄得2宗和1宗二手成交，同為連續多周處於低迷局面。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，業主普遍減價幅度僅約5%，未能吸引買家入市，故二手屋苑交投維持低水平。不過他認為，市場上仍有上車客剛性入市需求，相信二手屋苑議價空間將會進一步擴大，吸引買家回流，有望短期內刺激交投量。

日出康城9A期獲批預售



■鄧智輝（左）坦言個別新盤銷售並不理想。右為投資物業業主管陳宛冰。顏倫樂攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港樓市買賣兩開之際，再有樓花新盤獲批出預售樓花同意書，日後推盤定價等都備受考驗。消息人士指，會德豐及港鐵合作發展的將軍澳日出康城9A期上周已獲批出預售文件，涉及647伙。港鐵物業總監鄧智輝透露，港鐵未來幾個月會推出3個項目，涉及日出康城9期（1,653伙）、日出康城8期（1,422伙）及匯豐III（1,172伙），合共逾4,000伙。

鄧智輝表示，之後幾個月將推出3個項目，但尚未有推售時間表，因為要視乎市場氣氛、準買家的入市意慾等，但強調合作的地產商及港鐵都不會刻意囤貨，因為地產項目投資成本大，發展商都想盡快有現金收入。

黃竹坑站4期擬下月招標

鄧智輝又坦言，最近市場氣氛不穩，個別新盤銷售並不理想，「如果我上咗價單，又賣得唔好或者只售出

一小部分，之後賣樓步伐係幾麻煩。」不過他對樓市並非完全悲觀，認為房屋長期短缺，市場有需求，旗下住宅項目主要銷售對象為用家，希望不會受到太大影響，但承認賣樓定價一定要「合理」。

港鐵計劃未來半年推出日出康城12期、黃竹坑站4期招標，涉及2,650伙，當中黃竹坑站4期料最快下月展開招標程序，總樓面約50萬至60萬方呎，位於黃竹坑站東南面，提供800伙。至於日出康城12期何時推出，他指要視乎黃竹坑站4期的招標反應再決定，「如果一陣流標點算。」

最近社會不穩，港鐵會否於招標條款上作出調整？鄧智輝回應，港鐵招標條款對發展商「非常友善」，包括分紅與支付一筆費用，未來會在招標時再因應市況作檢討，笑言：「我哋一定會按照情況，於我們的招標條款上盡量友善」。此外，就港鐵項目日後的補地價水平，受事態影響，他相信政府制定時會反映市況。

受連續兩個月的示威衝突，鄧智輝坦

言旗下的商場或商店租賃有影響，因為最近市民消費意慾明顯下降，令商場人流減少，但強調港鐵商場組合多元化，有高級商場之餘，亦有民生商場或商店等，且港鐵商店服務以固定租金為主，與銷售掛鈎所收取的租金只佔小部分，期望受到的影響會較輕微。

暴力衝擊影響旗下商場

至於會否減租則仍要觀察事態發展，因為暫時收到的6月份數據仍未見明顯下跌，要待7月份數據後再做決定，現階段未見大量商戶要求減租。面對各項挑戰，他表示未來會多推出商場活動及優惠等，希望令商戶受影響減到最低。

最近社會衝突亦蔓延至商場內，鄧智輝指正常情況下港鐵不會要求警察進入商場，但公司以顧客安全為首要考慮，若認為顧客有安全憂慮，人流上要控制秩序，或者有罪案發生，公司就必須要警方協助。另外，公司未來將有三個大型商場開幕，其中康城商場於明年下半年開幕，已招租50%。大圍站商場及黃竹坑站商場則於2023年落成。

與2014年曾獲批方案一樣，但部分設施會優化，住客私家車車位有157個，較原方案約80個上升近1倍。

地皮2014年曾獲批

發展商指出，地皮於2014年獲城規會有條件批准發展，提供96伙，發展期限於2018年10月份屆滿，但其間申請人即使不斷努力，仍然未能滿足條件開展項目。為此，發展商去年就用地申請延長發

展限期，惟城規會反對，原因是藍地及亦園分區計劃大綱草圖仍在處理中，而且政府2017年已計劃在鄰近屯門54區興建約4,600伙大型公屋群展開研究，部分位置涵蓋申請地點，申請人就就此提出上訴，暫定明年9月聆訊。

由於該分區計劃大綱圖及後已獲行政會議核准，故今次新地於上訴同時再作第二手準備，向城規會重新申請規劃許可，並認為城規會應將其視為一個全新申請。

映日灣連加推周六賣380伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）除二手住宅交投成交急挫外，一手住宅交投亦同樣冷清。綜合市場資料，過去兩日各個新盤只錄得8宗成交，跌至個位數水平，較之前一周144宗急跌94%。不過，億京旗下全新盤荃灣映日灣累計收到6,700票，鎖住一部分購買力，亦是近日新盤成交下跌的原因。市況不景下，發展商繼續其推售步伐，映日灣昨加推116伙價單及26個單位招標，連同首批238伙，敲定本周六發售。

項目累收6700票

億京項目及銷售策劃總監潘志才表示，映日灣昨天踏入第6日收票，昨天單日收票超過1,800票，暫累計收票超過6,700張，超額認購接近18倍。

入票人士意向以1房及2房為主。項目昨加推116伙新價單及26伙招標單位，加推單位包括開放式至三房，實用面積由217方呎至859方呎，扣除最高7%折扣優惠後，折實呎價17,094元至20,980元，折實均價18,851元，較首張價單的17,740元高6%。

至於招標單位分佈於第1座，戶型涵蓋複式連花園特色戶、頂層特色戶和標準單位，實用面積由803方呎及859方呎，招標日期由8月19日至22日。連同加推，映日灣價單及招標共推出380伙，包括354伙以價單方式及26伙以招標方式發售，將於本周三截止入票，周五抽籤，並於8月17日（周六）上午9時開賣。



■映日灣昨加推116伙新價單及26伙招標單位。劉理建攝