

內外夾擊 商舖先「嚇窒」

本月整體樓市交投或較高峰期跌45%

暴禍樓市系列

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中美貿易戰惡化,加上本港連串暴力示威衝突,受到內外夾擊的香港樓市交投量大幅下滑。其中,商舖買賣主要涉及投資行為,受到旅客數量及市民消費意欲等左右,所受影響尤甚。代理數據顯示,8月(截至21日)全港商舖成交按月回落13%,註冊額按月更大跌46.7%。又預料8月整體樓市將只有5,500宗交易,按月下跌13.8%,較今年逾萬宗的高位回落約四成半。業界指,住宅樓價目前跌幅仍不明顯,但若交投量持續下跌,下一浪樓價跌勢將會重臨。

美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,8月(截至21日)商舖註冊宗數錄60宗,按月同期回落13%;註冊金額錄約12.9億元,按月大跌46.7%。若按地區劃分,位於四核心零售區(中環、銅鑼灣、旺角及尖沙咀)商舖註冊錄4宗,按月同期比較減少50%;金額約1.04億元,急挫73.2%。非核心區商舖成交錄56宗,金額約11.9億元,分別下跌8.2%及41.7%。

今年底前樓價回落6%

除商舖市場交投冷清外,其他住宅及非住宅交投亦同樣不濟。中原地產研究部資料顯示,8月(截至21日)樓宇買賣合約登記暫錄3,934宗及321.6億元,料全月錄5,500宗及480億元,較7月的6,380宗及539.8億元下跌13.8%及11.1%,較今年逾10,000宗的高位回落約四成半。中原料未來整體交投量仍然偏低。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示,樓市買賣出現拉鋸,令成交量下跌。然而須留意,最近市場仍出現個別優質單位成交,其樓價雖然回落,但較過去成交價仍較貴,造成現時樓價跌幅並不明顯。他估計,受累中美貿易戰及本港社會因素,成交量持續萎縮,今年底前樓價將回落4%至6%,令上半年樓價升幅(9.5%)大量蒸發,全年升幅將收窄至3%。

張翹楚坦言,目前市況較年初預測嚴峻。他說由以往經驗,社會因素對樓市

影響本來不會太大,本港樓市受到外圍經濟的衝擊影響更明顯,但今次情況不同,本港樓市除中美貿易戰、英國脫歐爭議等因素外,示威衝突亦影響不同行業如酒店業、零售業,如果導致日後失業率上升,那麼就會影響經濟,樓價亦會有所反映。

失業尚升 經濟差動搖市場

根據統計處數字,零售業總銷貨價值在今年首五個月錄1.9%按年跌幅,至6月跌幅擴大至6.7%,預計7月將有雙位數字跌幅。本港示威衝突持續,近期多國對本港發出旅遊提示,不少旅客訪港意欲下降,8月初整體訪港旅客數字按年大跌逾三成。同時本地消費意欲亦受影響,令零售市道雪上加霜。

美聯:租戶減慢開舖或擴張

美聯旺舖董事盧展豪指,中美貿易戰下人民幣出現貶值,亦令內地遊客來港消費意欲下降。他指出,自「社會事件」以來,舖位租務成交也拾級而下,因為後市前景不明,普遍零售商及業主都持觀望態度,令市場交投沉靜。此外,亦有個別食肆及商戶因生意差而結業,不少租戶減慢開舖或擴張步伐,令租賃交投下降。

盧展豪續指,8月首三周註冊數字逐漸反映本港政治爭端的情況,不過隨著「政治事件發酵及衝突加劇」,預計9月註冊數字將更低,甚至不排除會挑戰有記錄以來新低。



8月四核心零售區商舖註冊暫錄4宗,按月同期比較減少50%;金額約1.04億元,急挫73.2%。資料圖片

代理「十大」成交 單位數徘徊



沙田第一城同座B室單位,半個月成交價相差100萬元。資料圖片

過去兩日十大屋苑成交

代理行	宗數	按周變幅
中原	7宗	+16.7%
美聯	3宗	-25%
利嘉閣	5宗	+25%
港置	2宗	-30%

製表:記者 殷考玲

香港文匯報訊(記者 殷考玲)二手市場成交繼續低迷。綜合本港四大代理統計數據,剛過去的周六(8月24及25日),十大屋苑成交分別錄得2宗至7宗,雖互有升跌,但仍處於單位數字。

中原地產7宗成交最多

中原地產過去兩日十大屋苑錄得7宗成交,較上周末多1宗或升16.7%,創5周新高。成交主要集中在新界區,佔6宗,九龍區佔1宗,港島區屋苑則擲蛋收場。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,近日居屋候籌人士陸續回流二手市場,新界區上車屋苑明顯受惠,只要業主提供合理議價,買家仍願意入市,加上前天荃灣新盤次輪推售,即日沽清可售單位,反映用家需求龐大,同時帶動樓市交投氣氛。

至於美聯物業十大屋苑錄3宗成交,較上周末4宗下跌約25%,連續第14周在單位數低位徘徊。美聯物

業住宅部行政總裁布少明指,中美貿易戰再度加劇,以及本港「政治事件」持續,影響二手交投。不過,壞消息開始被市場消化,發展商恢復復樓,上周開價的將軍澳新盤,由於開價貼市預計會受到追捧。相反,二手成交持續低企,主因價格下調幅度未如預期,準買家觀望後市,或轉投開價貼市的一手市場,除非二手業主加大議價幅度,否則成交將持續低位徘徊。

另外,利嘉閣十大屋苑成交錄5宗,按周上升25%。相反,港置錄2宗,下跌30%。

第一城三房相差100萬

十大屋苑之中,沙田第一城有同一座向單位,相隔半個月成交價相差100萬元。代理指,1座低層B室,面積451方呎,三房間隔,最新以660萬元成交,呎價14,634元。而本月同座是第一座,一個高層B單位以760萬元易手,雖然層數不同,但價錢相差100萬元。

新盤未受影響

MARINI 趁有客加推

香港文匯報訊(記者 殷考玲、蔡競文)儘管二手住宅成交冷清,過去兩日一手市道仍見理想。會德豐與港鐵合作的將軍澳日出康城MARINI乘超額登記逾16倍下,昨日宣佈加推130伙,價單總值約13億元。

登記超額逾16倍

日出康城MARINI昨日再新增1,500個登記,累積登記逾4,300個,以2張價單260伙計算,超額認購超過16倍。收票反應熱烈下,該盤昨日加推130伙,首次推出一房海景單位,價單總值約13億元。發展商指,撇除景觀、樓層等因素,第三張價單屬原價加推。

新價單包括46伙一房單位、52伙兩房單位、12伙兩房半單位、14伙三房單位、3伙平台特色戶及3伙天台特色戶;面積348方呎至770方呎,價單售價677.3萬元至1,700萬元,平均呎價20,777元,按最高21.5%折扣計算,單位折實價16,311元。

當中,入場單位為第3座(3B)樓B室,1房間隔,面積370呎,折實價531.7萬元,折實呎價14,370元。

一手兩日成交227伙

一手成交方面,過去兩日除億京荃灣映日灣售出216伙單位外,其餘新盤錄11宗成交。

新界樓劈價 嘉湖呎價返年初

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)雖然整體樓價未有明顯下跌,不過隨著暴力示威事件的發展,以及外圍經濟的不明朗,新界各區屋苑二手成交減價個案持續湧現。

希爾頓中心492萬上車

沙田市中心有上車盤500萬元以下成交,希爾頓中心A座高層4室,面積283方呎,一周前以550萬元放盤,最近兩度減價約58萬元,以492萬元獲承接,呎價17,385元。原業主長期身處內地,未能回港開門供樓,新買家在未有睇樓情況下買入單位。

新界區的另一端,嘉湖山莊新錄一宗成交,景湖居14座低層A室,面積638方呎,三房套房間隔,業主最初底價約

620萬元,最後減45萬元或7%,以575萬元易手,呎價9,013元,呎價重返年初水平。此外,中原潘健威表示,元朗采葉庭11座低層F室,面積509方呎,業主5月叫價680萬元放盤,近日以600萬元沽出,減幅約11.8%,呎價11,788元。

居屋市場也有減價個案。將軍澳居屋安寧花園4座高層B室,面積538方呎,3房間隔,原業主減價30萬元或4%後,於自由市場以650萬元售出,實呎12,082元;相對屋苑同類單位市價730萬元,是次成交價低約11%。

居屋兆禧苑連劈五口價

另一地區,祥益袁思賢表示,屯門居屋兆禧苑C座高層1室,面積363方呎,最

初放盤叫價480萬元,連劈五口價共約71萬元,以409萬元已補價售出,減幅14.8%,呎價11,267元。此外,中原地產葉桂源稱,同區兆康苑S座中層7室,面積467方呎,兩房間隔,業主於6月中放盤,自由市場叫價550萬元,見市況逆轉降價至500萬元,近日再減至471萬元沽出單位,呎價10,086元。

葉桂源指,屯門區不少業主叫價態度軟化,願將議價空間增加到5%至10%。

郭羨妮沽清水灣半島止賺

另外,土地註冊處資料顯示,藝人郭羨妮於2011年以565萬元購入的將軍澳清水灣半島第2座低層B室,面積764方呎,8月初以950萬元沽出,呎價12,435元,持貨8年賬面獲利385萬元。

人行規限內地個人商住房貸利率



根據人民銀行新公告,二套商業性個人住房貸款利率不得低於相應期限貸款市場報價利率加60個基點。資料圖片

香港文匯報訊(記者 殷考玲)中國人民銀行昨日發佈公告,自10月8日起,新發放商業性個人住房貸款利率以最近一個月相應期限的貸款市場報價利率(LPR)為定價基準加點形成,不得低於該利率;二套商業性個人住房貸款利率不得低於相應期限貸款市場報價利率加60個基點。

首套商住房貸不低於LPR

人行解釋,加點數值應符合全國和當地住房信貸政策要求,體現貸款風險狀況,合同期限內固定不變。至於

借款人申請商業性個人住房貸款時,可與銀行業金融機構協商約定利率重定價周期,周期最短為1年。利率重定價日的定價基準調整為最近一個月相應期限的貸款市場報價利率,而利率重定價周期及調整方式應在貸款合同中明確顯示。

人行省一級分支機構應按照「因城施策」原則,根據當地房地產市場形勢變化,確定轄區內首套和二套商業性個人住房貸款利率加點下限。銀行業金融機構應根據各省級市場利率定價自律機制確定的加點下限,結合機

構經營情況、客戶風險狀況和信貸條件等因素,合理確定每筆貸款的具體加點數值。人行要求,銀行業金融機構做好解釋和諮詢服務,依法合規保障借款人合同權利和消費者權益,嚴禁提供個人住房貸款「轉按揭」、「加按揭」服務,確保相關工作平穩有序進行。

公積金房貸利率暫不調整

在10月8日前已發放的商業性個人住房貸款和已簽訂合同但未發放的商業性個人住房貸款,仍按原合同約定

執行。另外,商業用房貸利率不得低於相應期限貸款市場報價利率加60個基點。而公積金個人住房貸款利率政策暫不調整。

日前,人行決定改革完善貸款市場報價利率(LPR)形成機制,新的LPR在報價方式改為按照公開市場操作利率加點形成。

央行副行長劉國強上周表示,房貸利率由參考基準利率變為參考LPR,但最後出來的貸款利率水平要保持基本穩定。另外有一點是肯定的,房貸的利率不下降。