

差估指數兩月累跌0.63% 暴力示威貿戰升級待反映

最悲預測 樓價未來兩月挫一成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)官方樓價指數連跌兩個月。最新7月份差估指數報394.4點,按月跌0.1%,跌幅較6月份的0.63%收窄。鑑於7月份的數據僅反映6月份的成交情況,7、8月份本港連串暴力示威及中美貿易戰對樓市的衝擊並未反映,故多位業界專家預計未來兩月的指數跌幅會擴大,最悲觀預測未來兩個月跌幅或高達10%。數據滯後2至3星期的CCL同告回落,最新報187.97點,按周跌0.22%,創9周(約2個多月)新低。



最新7月份差估指數報394.4點,按月跌0.1%,跌幅較6月份的0.63%收窄。

資料圖片

差估署昨公佈7月份樓價指數錄394.4點,較6月份的394.8點再跌0.1%,相比6月時的按月跌幅0.63%收窄,較5月份歷史高位的397.3點則累跌0.73%。首7個月計,樓價指數累積升幅9.7%。回顧7月份的數據,各類型單位中,表現最差的類別為1,075方呎或以下的中小型單位,按月下跌幅0.15%,反觀1,076方呎或以上的大單位,仍見上升0.66%。

年初以來升幅料全數蒸發

然而,由於7月份的數據僅反映6月份的成交情況,7、8月份本港連串暴力示威及中美貿易戰對樓市的衝擊並未反映,故多位業界專家預計未來兩月的指數跌幅會擴大,最悲觀預測未來兩個月跌幅或高達10%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,預計8月份指數將繼續下跌,第3季跌幅或將抵消上半年升幅。計及上半年升幅則約9.8%,換言之,陳永傑預測8月及9月的樓價跌幅將會急跌近一成。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,7月

份數據中,中小型單位跌幅較大單位明顯,但要留意大單位成交量較少,未必能反映整體市場情況。他續說,官方樓價已連跌兩個月,反映市場氣氛持續轉差,加上8月份中美貿易戰再起波瀾,政治事件仍未解決,料8月樓價將持續下跌,且在進一步反映上述兩大不利因素夾擊下,跌幅有機會擴大至1%以上。後市走勢亦將視乎政治事件發展,若得以淡化甚至解決,樓市可以迅即反彈,否則仍會持續陰跌。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚分析,回顧去年底樓價由高位回落9%、今年上半年則彈升近10%,兩者都顯得並不理性,因為去年跌幅竟然多過通脹。而今年初中美貿易戰不斷傳出緩和跡象,樓市升幅就幾乎抵消了去年底跌幅,情況同樣令人費解。他認為,鑑於最近貿易戰惡化及香港社會動盪,即使9月中美兩國高層會面,市場也應提高警覺。他維持今年初樓價全年升幅最多5%,最壞情況收窄至3%的預測,意味下半年樓價或有6%跌幅。

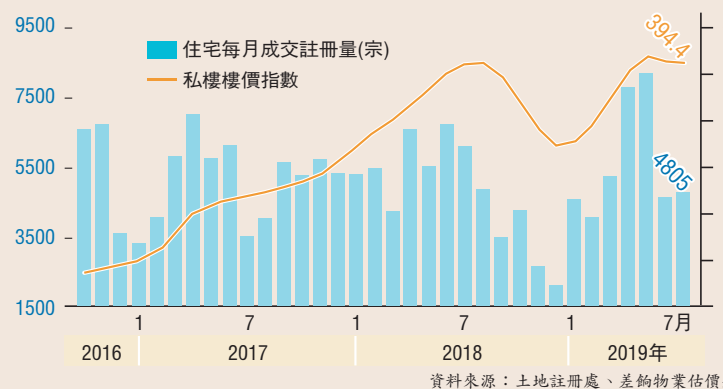
二手屢「見血」細單位最傷

近月二手樓價回落明顯,並屢見「血案」(蝕錢成交),數據滯後2至3星期的中原樓價指數CCL八大指數齊跌,其中中原CCL最新報187.97點,按周跌0.22%,創9周(約2個多月)新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,本周CCL八大指數齊跌,是32周(即2019年1月)以來首見,相信樓市將結束高位窄幅回軟局面,可能於中秋前後開始出現較快的下調。值得留意,指數顯示細單位跌幅較大單位急勁,CCL(中小型單位)最新報188.35點,按周跌0.26%,CCL(大型單位)報186.03點,創4周新低,按周跌0.05%。

四區方面,新界西樓價指數報167.7點,創16周(約4個月)新低,按周跌0.29%,連跌4周共3%。回顧去年底中美貿易戰惡化後的跌勢,亦是由新界西帶頭,當時連跌8周。九龍樓價指數報187.29點,按周跌0.4%,港島樓價指數及九龍樓價指數分別按周跌0.2%及0.05%。

香港住宅樓價與成交量走勢



資料來源:土地註冊處、差餉物業估價署



萊坊高級董事和估價及諮詢部主管 林浩文:

差估指數跌幅比預期少,以近日社會情況及市況計,估計未來數月指數仍會向下調整,調整幅度約5%。估計今年樓市的最終表現取決於中美貿易摩擦及本港經濟及社會情況的發展。



泓亮諮詢及評估董事總經理 張翹楚:

今年初中美貿易戰有緩和跡象,樓市升幅之快,幾乎抵消了去年底跌幅,情況令人費解。鑑於最近貿易戰惡化及香港社會動盪,維持今年升幅最多只有5%,甚至最壞情況收窄至3%,意味下半年樓市或有6%跌幅。



冠域商業及經濟研究中心主任 關焯照:

隨着8月份政治事件升溫,加上擔心事件惡化,對香港金融中心地位造成殺傷力,最近市民入市信心低,預計8月樓價跌幅可能擴大,若情況持續混亂,預料到年底樓價或跌10%或以上。



中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁 陳永傑:

差估署樓價指數繼續下跌,反映中美貿易戰加劇及本港政治環境惡化對於樓市的影響,預計下月差估指數將繼續下跌。隨着大市走向未明,估計年內樓價繼續回調,料第3季樓價跌幅將會抵消今年上半年的升幅。



利嘉閣地產研究部主管 陳海潮:

官方樓價連跌兩個月,反映市場氣氛持續轉差,加上8月份中美貿易戰再起波瀾,連同政治事件仍未解決,料8月樓價將持續下跌,且在進一步反映上述兩大不利因素夾擊下,料跌幅有機會擴大至1%以上。

MARINI買家準買家心聲

準買家梁先生: 計劃低於600萬元買入一個一房單位自住,首期預算約兩成。近期社會氣氛不穩,但都係自己住,唔擔心樓市升跌。現時樓價高企,年輕人好難買首期,上車難度高啱。

從事金融行業準買家鄭小姐: 打算買一間一房單位作投資,預算低過600萬(元),呎價約1.2萬至1.3萬元,好合理,日出康城發展好,不擔心市況走勢。香港樓價貴好難上車,市場對租樓有一定需求。就算單位租唔出都可以自己住。

從事地產代理的馮先生與未婚妻

買了一個中層一房單位,約580萬元,望內園景,用來自住。早前曾兩度入票抽同區新盤LP6及MONTARA,但都抽不中前號籌揀樓,今次抽中MARINI 16號籌。係靠自己置業。現時的社會氣氛未有影響入市決定,看好樓價仍然會升。

圖:香港文匯報記者 潘達文、梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港社會氣氛持續低迷下,二手樓現減價蝕讓個案。大埔比華利山別墅有內地業主多次加按後淪為銀主貨,最終以2,403.8萬元沽出,連同釐印等雜費,該名內地業主實蝕逾400萬元離場。

土地註冊處資料顯示,大埔比華利山溫沙道雙號屋連雙車位,內地業主以公司名義於2012年以2,780.73萬元購入,其後有5次按揭紀錄,多番加按借款逾5,900萬元。目前仍餘下3個加按尚未還清貸款,涉約3,100萬元,並欠管理費等債務,相信是未能償還貸款,已淪為銀主貨。

該單位早前叫價2,800萬元放售,最終減價約14%才以2,403.8萬元沽出,物業實用面積2,461平方呎,實用呎價9,767元,賬面上已蝕約377萬元,若連同釐印等雜費,估計實質蝕值約400多萬元。

比華利山銀主盤蝕讓400萬

藍天海岸兩房減67萬售

其他二手樓業主擴大議價幅度才能易手。中原地產陳旭明表示,東涌藍天海岸第3座中層E室,實用面積492方呎,兩房兩廁,業主7月叫價700萬元放售單位,由於希望盡快沽樓,決定加大議價幅度至9.6%(即是減價67萬元),最終以633萬元沽出單位,實用呎價12,886元。原業主於2015年以470萬元購入單位,持貨約4年,賬面獲利163萬元,單位期內升值35%。

中原地產伍庭輝表示,屯門龍門第5座中層B室,實用面積488平方呎,兩房兩廁,租約日前完結,業主有感後市未明,決定沽貨止賺離場,叫價850萬元,近日見有買家誠意洽購,最終減價72萬元(減幅8.5%)至778萬元沽出單位,實用呎價15,943元,買家為同屋苑租客。原業主於2012年10月以450.8萬元購入單位作收租用途,持貨約7年,未計多年來租金收入,轉手賬面獲利327.2萬元,升值約73%。

平價見效

MARINI速沽435伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)縱然中美貿易戰升溫,本港持續出現暴力衝突,惟本港地產界人士,住屋需求大,發展商略為低開新盤仍見承接力。主打一至兩房戶的日出康城MARINI昨日開售首輪500伙,大手客略為減少,散客B組揀樓速度明顯較慢,不過,最終全日售出435伙,銷售率87%,吸金逾33億元。買家以自住為主,逾一半為26至35歲客人,有大批客斥資2,300萬元購入3伙。發展商會豐地產今年首8個月已售出逾1,730個單位,套現逾197億元。

累收逾7,000票的MARINI昨早開始於尖沙咀港威大廈售樓處揀樓,大手客A組時段人潮未算踴躍,只有約20多人到場。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑坦言,中美貿易戰及社會運動持續反覆,影響投資氣氛,投資客略為減少,MARINI投資者比例佔整體不足10%,該行A組出席率約80%,惟客源不多。美聯物業住宅部行政總裁布少

明稱,該公司的A組買家出席率約80%,有大批客以約2,000萬元購入1伙三房及1伙兩房戶。消息指,大手客A組時段只售出17伙。

由於發展商安排散客B組於全日不同時段前來揀樓,早上至中午B組的報到人流時段,亦未有再見今年上半年系內同區的MONTARA及GRAND MONTARA推售時,所出現的萬人空巷的等候搶購場面。布少明稱,該公司的B組買家出席率約80%,買家以80後及90後的年輕買家為主,約佔70%。陳永傑表示,該行客戶B組出席率達70%。

MARINI昨日開售首輪500伙,實用面積348至770方呎,包括一至三房及特色戶,價單定價662.2萬至1,729.5萬元,扣除最高21.5%折扣後,折實價519.9萬至1,357.7萬元,折實平均呎價15,895元,相比今年6月系內同區GRAND MONTARA最後一批單位呎價低7%,發展商亦提供長成交付款方法。昨晚同系日出

康城9B期上載樓書,項目命名為GRAND MARINI,提供503伙。

南昌站匯豐揀訂遭殺160萬

另一邊廂,新地旗下南昌站匯豐錄得一宗一房戶揀大訂個案。根據成交紀錄冊顯示,單位為第5B座53樓A室,實用面積358方呎,原於去年9月中以1,072.39萬元售出,買家其後亦已簽署正式買賣合約,但買家近日取消交易,料遭沒收15%訂金,即超過160萬元。據統計,8月份新盤至少錄得約20宗揀訂個案。

由於發展商開價克制,部分更低於同區二手呎價,令本月新盤銷量保持平穩。布少明表示,8月一手成交量約達1,400宗,較預計少200宗,與上月相若,二手則料可錄2,600宗,較上月少20%。眼見逆市下新盤仍有理想銷情,其他發展商亦蠢蠢欲動,估計9月約有逾3,200新盤單位趕登場。他預計第三季樓價回落約3%至5%,料第四季有機會再跌。

8月新盤銷售表現

推售日期	樓盤	推售單位	首日銷情
8月3日	大埔白石角朗濤	124伙	逾96%
8月17日	荃灣映日灣	354伙	沽清
8月24日	荃灣映日灣	216伙	沽清
8月30日	日出康城MARINI	500伙	435伙(87%)

製表:香港文匯報記者 梁悅琴