

# 暴力示威貿易戰夾擊 二手業主減價離場

## 屯門400萬元以下放盤增23%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)暴力示威持續,加上中美貿易戰雙重打擊,香港樓價近3個月持續回落。中原城市領先指數(CCL)顯示最新樓價指數為182.66點,較6月高位急挫4.1%。香港文匯報記者向祥益地產了解過,以上車盤為主,可以九成按揭、低於400萬元,較今年低位回升23%。業界指,市場以減價止賺成交為主,若樓價持續回落,九按盤勢必持續上升。

屯門可以九成按揭、低於400萬元,較今年低位回升23%。業界指,市場以減價止賺成交為主,若樓價持續回落,九按盤勢必持續上升。

祥益地產資料顯示,10月最新統計的400萬元或以下放盤量增加至80伙,較今年7月的66伙低位,短短3個月內上升23%,往後還有上升趨勢。至於450萬元或以下的放盤量有216伙,較今年低位的154伙勁升40%;500萬元或以下的放盤量有438伙,較今年低位293伙大升近50%,重回今年3月時水平。

### 祥益汪敦敬:現屬買家時代

祥益地產總裁汪敦敬表示,最近樓價的確有所回調,令市場400萬元九按盤源增加,而市場上更出現優質兩房單位放盤,與之前細價單位質量較差相比較,認為現在屬於買家時代,如果有實力及住屋需要不妨考慮入市。而且現在銀行有壓力測試等,汪敦敬認為自置二手物業風險較低,反觀一手樓的高成數按揭他並不建議選用,因為享受低息數年後或要面對轉按困難等。雖然最近經濟下調,但他不認同將現時局面與2003年沙士時相提並論,因目前香港經濟底氣仍在,香港銀行整體客戶存款總額仍然充裕。雖然「政治影響」無法以數據推演,亦無法估計會持續多長時間,但由目前數據反映,「政治爭拗」影響主要在民生的心理層面,外資仍未大幅度流出香港,相信只要局面有轉機,香港要回復經濟活力並不困難。

### 年底前樓價料高位跌20%

汪敦敬預測,到年底前樓價將較今年高位下跌約15%至20%,而如果之後政治風波過去,細單位的回復能力會較大。他續說,現在上車客正面對樓價下跌,而租金卻維持高位甚至上升的局面。相對於租樓,購置細單位自住更符合成本效益。但他亦提醒,如果政府於10月中的施政報告中正式提出以《收回土地條例》增加供應,而大規模收地的情況足以扭轉市場供應不足的局面,對於細價樓的樓價將有所影響。

資料顯示,截至9月25日,最新一期反映上車盤購買力的屯門樓市呎價領先指數以回歸分析法計算錄得506.33點,對比上期下跌2.41%,指數持續微調,指數成分屋苑成交量按周增加一倍。該行指,「社會運動」持續逾3個月,為本港帶來的影響逐漸浮現,樓市仍以減價止賺成交為主。

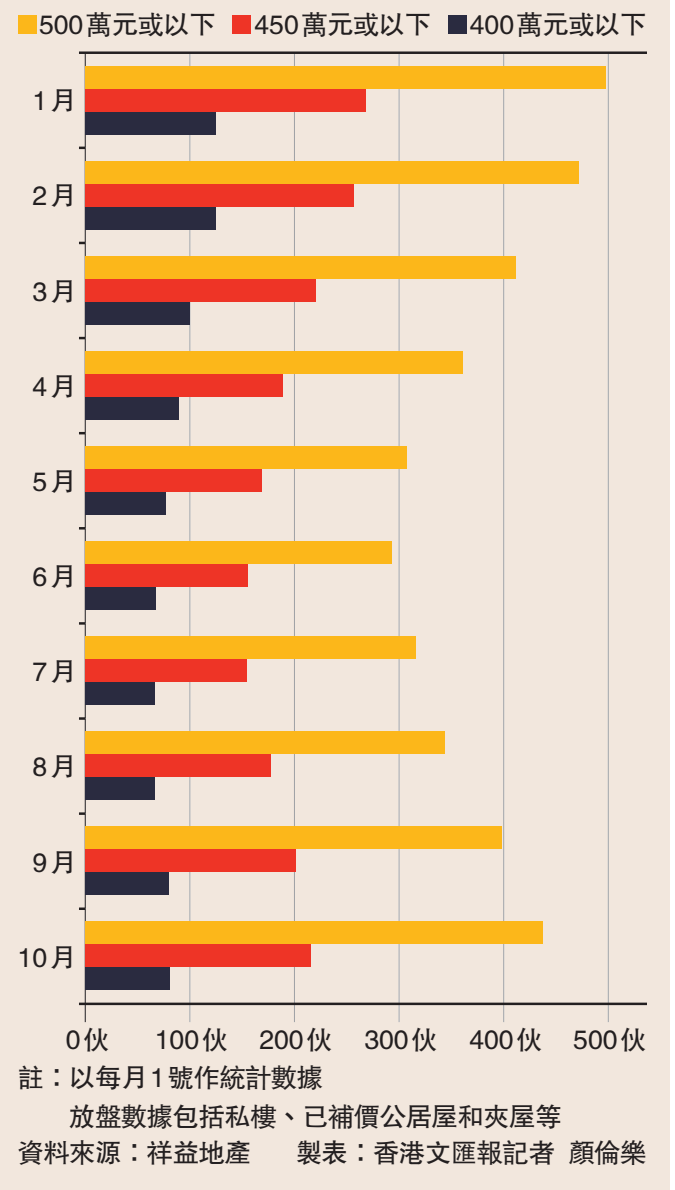
祥益地產數據分析部主管林佳武表示,屯門樓市呎價領先指數在4月至5月曾在560點至580點的高位橫行,但6月起輕微回落到540點至560點水平,7月至9月中於520點至540點左右的水平徘徊鞏固,9月下旬初步有進一步下調至500點至520點的水平,預期屯門樓市在悲觀情緒和社會運動後將有購買力支持向上。至於屯門居屋自由市場呎價領先指數則錄得450.03點,對比上期下跌6.86%。



祥益地產總裁汪敦敬不建議一手樓選用高成數按揭。資料圖片



### 屯門上車盤今年數量變化



## 市道差 代理人數14個月新低



持牌代理人數按月減少185人或0.47%。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市近期交投減少,代理生計大受影響。地產代理監管局資料顯示,截至9月底持牌代理人數為39,589人,按月減少185人或0.47%,已連跌兩個月,並且是去年7月後14個月的低位。資料顯示,9月整體物業註冊量約有4,088宗,較8月5,159宗下跌20.8%,創9個月新低,以最新代理人數計算,即平均近10名代理爭1張單。局方資料顯示,39,589位持牌代

理中,營業員牌照(S牌/細牌)錄得21,274人,按月下160人或0.75%;地產代理牌照(E牌/大牌)9月錄得18,315人,按月微跌25人或0.14%。反映中小型代理行數量的地產代理(公司)牌照有3,851個,按月升2個。反映分行數目的營業詳情說明書,按月少13間至7,101間,跌幅0.18%。  
平均近10人爭1張單  
事實上,9月份整體物業註冊量及

金額按月齊跌。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,9月整體物業(包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等)註冊量錄4,088宗,較8月5,159宗下跌20.8%,創9個月新低;註冊金額錄363.8億元,按月跌14.3%,創自2016年7月後的38個月(即逾3年)新低。但業界指,由於數據大約滯後約1個月,9月成交量主要反映8月市況,而9月交投有所回升的情況仍未反映。

## 長沙灣愛海頌下周初開價



長實何家欣(左)指,長沙灣愛海頌的兩房及三房單位切合換樓家庭客及區內分支客的需要。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)10月新盤再掀混戰,長實助理首席經理(營業)何家欣昨日表示,集團與市建局合作發展的長沙灣愛海頌將於本週內上載售樓書,最快下周初開放示範單位予公眾參觀及開價,開價會參考項目地理條件及開則優勢,集團亦積極考慮部分特色戶以招標形式發售。

### 兩房658伙佔75%

何家欣指出,愛海頌由4座住宅大廈組成,共有876伙,部分可望昂船州或南昌公園,主打兩房及三房戶。當中,兩房戶佔75%(共有658伙),面積474方呎至507方呎,三房連儲物室戶型則佔25%(共有218伙),面積695方呎至786方呎。除標準戶外,亦設11個天台特色戶。項目預計

關鍵日期為2021年6月30日。她表示,該盤佔南昌站及深水埗站雙站三綫之利,近日同區新盤銷情理想,反映市場用家需求大,愛海頌的兩房及三房戶正好切合換樓家庭客及區內分支客的需要,對銷情有信心。

### 賢文禮士2伙減價

另一邊廂,一手樓空置稅法在即,發展商加快清現樓貨。華懋將已入伙的九龍塘賢文禮士其中2伙減價6.3%至8%推售,周日生效,減價後售價更低於兩年半前的首度開價。其中,第3座10樓C室,面積883方呎,減價8%至最新售價2,729.3萬元,比2017年4月首度開價時平7.5%,扣除最高16.25%折扣,折實價2,285.79萬元,折實

呎價25,886元。而第5座10樓C室,面積898方呎,減價6.3%至最新售價3,138.1萬元,比2017年4月首度開價時平10.8%,扣除最高16.25%折扣,折實價2,628.16萬元,折實呎價29,267元。

### 匯璽大單位加價1%

至於新地旗下已入伙的南昌站匯璽將低座星鑽匯2伙大單位加價1%。單位為星鑽匯7樓A室及B室,面積1,663方呎及1,960方呎,最新售價5,140.9萬元及6,085.6萬元,扣除最高折扣21%,折實價4,061.3萬元及4,807.6萬元,周日生效。此外,新地已屆現樓的元朗 Grand YOHO第2期昨推第5座30樓C室及46樓C室兩伙單位招標,單位面積1,185及1,188方呎,同屬4房雙套連儲物房開隔,10月6日至11月30日逐日截標。

### 傲瀧售出2特色戶

新世界旗下西貢清水灣已入伙傲瀧昨售出2伙特色戶。當中,第3座7樓B室,面積1886方呎,連1,544方呎天台,成交價5,856.2萬元,呎價31,051元;花園複式戶F座G3室,面積2,324方呎,成交價5,202.6萬元,呎價22,386元。自上月中推出全新董事長1440付款計劃以來,傲瀧連沽18伙大宅,套現逾11億元。會德豐地產旗下已屆現樓的屯門掃管笏NAPA昨招標售出C26號洋房,面積2,040方呎,連876方呎花園及585方呎天台,成交價3,590.4萬元,呎價1.76萬元。億京旗下大埔白石角海日灣昨以1,867萬元售出COURT B第2座6樓C室,面積1,179方呎,呎價15,835元。

## 上月現樓按揭跌11.7%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市經歷多月調整,按揭市場亦出現變化。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示,9月現樓按揭宗數為9,686宗,較8月減少1,289宗或11.7%。而該月樓花按揭宗數為1,569宗,比前一個月輕微回落132宗或7.8%,但仍連續四個月維持超過一千宗。該行分析,中銀有望超越滙豐成為全年一哥。該行指,以按年比較,去年9月現樓按揭宗數為8,409宗,按年上升1,277宗或15.2%。樓花亦比去年同期的832宗增加737宗或88.6%。以首九個月計算,現樓按揭宗數錄得77,746宗,對比去年同期增加880宗或1.1%。至於首九個月樓花按揭宗數則為10,248宗,比去年大升3,957宗或62.9%,創有記錄以來的新高。經絡按揭轉介高級副總裁曹德明表示,近月銀行收緊按揭優惠令轉按意慾大減,影響現樓按揭宗數,全年現樓按揭宗數難超去年

全年的約10.5萬宗。  
中銀或成現樓按全年一哥

現樓按揭銀行市佔率方面,中銀9月以市佔率25.4%蟬聯榜首,整季(7月至9月)一直領先。值得注意的是,恒生排名超越滙豐位列第二,市佔率16.9%。滙豐則以市佔率16%躋身季軍。至於樓花按揭排名,滙豐仍然領先,9月以市佔率27%取得冠軍,中銀則以17.1%排名第二。季軍繼續由恒生以市佔率達16.5%奪得。

曹德明表示,滙豐自6月底時削減轉按的優惠,並於8月蔓延至新造按揭,令現樓市佔率按季大幅下降6.7%,而另一龍頭銀行中國銀行未即時跟隨,客戶因而流向提供更優惠按揭計劃的銀行。現時滙豐全年現樓按揭市佔率為23.4%,中國銀行則為22.7%,料中國銀行有望超越滙豐銀行成為全年一哥。

## 領展張利民年底離任

香港文匯報訊 領展房託(0823)管理人領展資產管理昨日公佈,首席營運總監張利民已請辭,以便有更多時間處理個人及其他事務。他已於昨日(2日)起辭任領展董事會之執行董事,並將繼續擔任領展首席營運總監至今年12月20日,以便相關工作順利交接。

### 昨起辭任董事會執董

領展行政總裁王國龍表示,感謝張利民過去十年為公司發展所作出的傑出貢獻。他在督導及落實多項推動公司發展的重要計劃上舉足輕重,公司對張利民的出色領導及深厚友誼表示衷心感激。



領展張利民 資料圖片