

# 施政報告勢增供應 發展商續貼市價出貨

# 群盤待發 8235伙本季可推

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)為緩解社會矛盾,業界預期月底公佈的《施政報告》,會對土地及房屋供應有極深著墨,在預期供應增加下,料可推動發展商加快推盤,第四季有機會推售的全新盤的單位總數達8,235伙,相當於前三季一手吸納量約15,663伙的52%。在政經環境均欠佳夾擊下,發展商料續以貼市價推盤,二手樓價會受壓。而第四季樓價走向取決於貿易戰發展,情況持續料將再跌3%至5%,若得到解決則會回穩。

受到貿易戰、經濟下行及持續的暴力示威活動打擊市場氣氛影響,樓價由高位回落。美聯物業住宅部行政總裁布少明認為,香港仍受憂慮氣氛籠罩,展望第四季樓市,貿易戰及政治事件未有徹底解決跡象,對經濟及民生的影響將逐步浮現。近期二手成交雖然回升,但能否持續還看市況發展,以及本月中出爐的施政報告房屋政策。他指出,房屋及土地問題,向為歷屆特首必須挑戰的難題,預計新一份施政報告會針對增加未來房屋供應著墨,特別是土地回收方面更是焦點所在。

### 亂局若持續樓價或跌5%

他指,相關措施能否紓緩長期不足的房屋供應實屬未知之數,但是新措施的公佈或可減輕市場對私樓不足的憂慮,亦減輕發展商對後市供應的顧慮,有助增加短期新盤供應。市場預期房屋供應增加,加上發展商續以貼市價推盤,若一二手溢價持續收窄,將對二手樓價持續施壓。

他預期第四季樓市走勢取決於貿易戰及社會風波的形勢發展,如情況持續樓價將再跌3%至5%,若情況得到解決則會回穩。

該行預期,第四季有機會登場的全新盤供應將涉約8,235伙,數量相當於首三季一手吸納量的52%。第四季供應當中,以將軍澳及西貢區供應最多,約有1,933伙,另外何文田、九龍塘及啟德區1,642伙,深水埗及

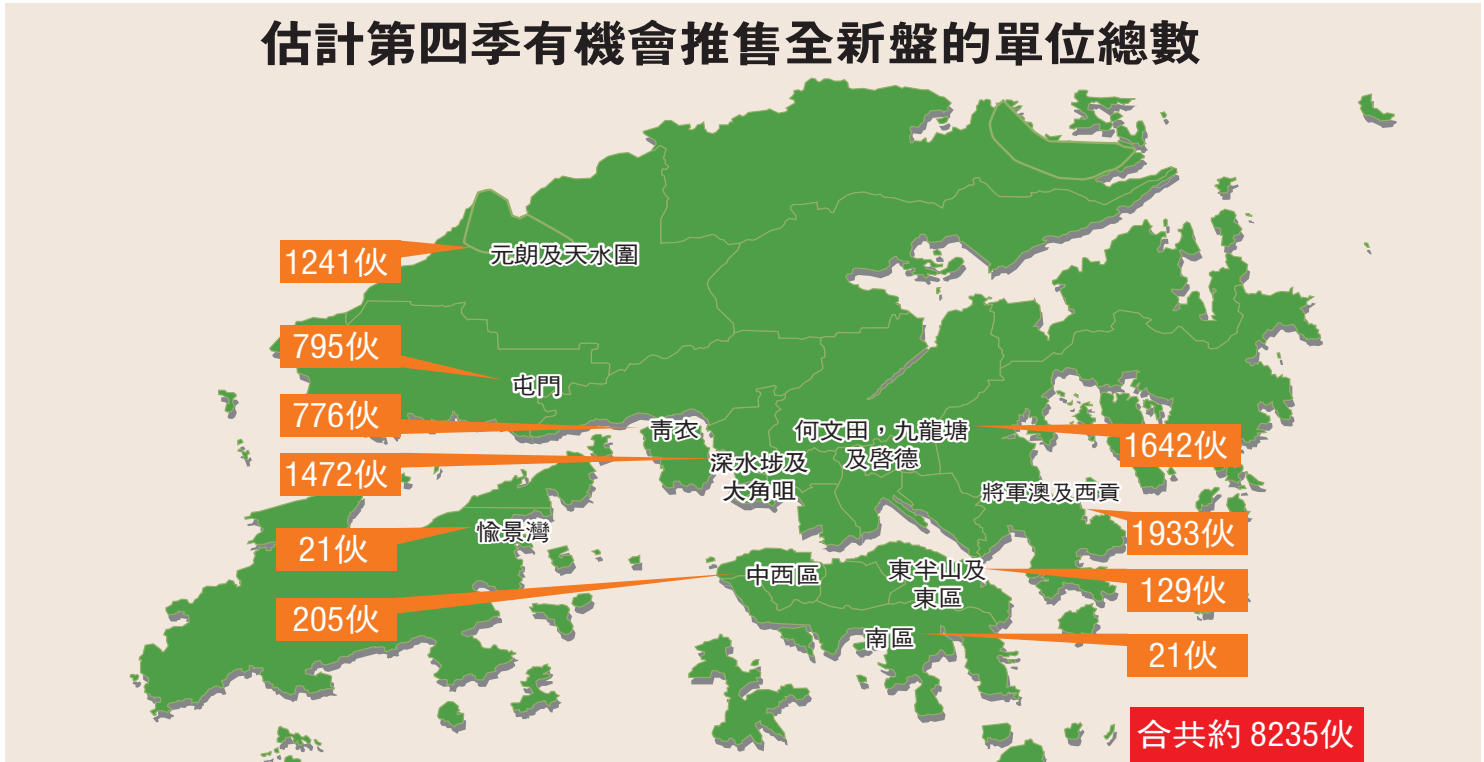
大角咀區佔1,472伙,此外元朗及天水圍區亦佔1,241伙,而屯門區則佔795伙。

該行首席分析師劉嘉輝亦指出,現時樓市利淡因素抬頭,蓋過利好因素,令物業交投回落。不過,若將今年樓市調整期與去年調整期比較,雖然今年增加本地社會事件這利淡因素,但從樓市層面來看,非但樓價回落幅度較去年的調整期少,二手成交量亦較去年同期多。以樓價為例,去年樓價於8月由高位回落,之後四個月樓價出現高達8.7%跌幅,但今年樓價於5月高位回落,至今近4個月跌幅不足5%;二手成交方面,去年8月開始調整後的四個月共錄約8,540宗,今年調整期首四個月估計可達約11,700宗,兩次調整期相較,今年較去年的二手成交高出約37%。

### 「先量後價」上月沽近1400新盤

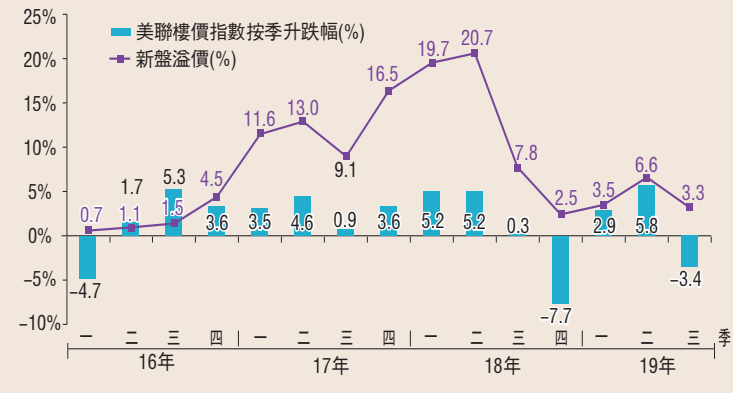
另一值得留意的是,隨着樓價回軟,料發展商先求量後求價,續以貼市價推新盤,一、二手之間溢價由第二季的6.6%收窄至第三季的3.3%,創出近三季新低,是第三季新盤銷量維持一定水平的主要原因之一。

綜合一手住宅物業銷售資訊網資料,今年第三季新盤銷量仍達約4,048伙水平,雖然較次季的6,036伙下跌約33%,但仍然略高於2018年平均每月約3,926伙的水平。單以9月計,新盤售出近1,400伙,為連跌3個月之後回升,反映貼市價推盤措施奏效。

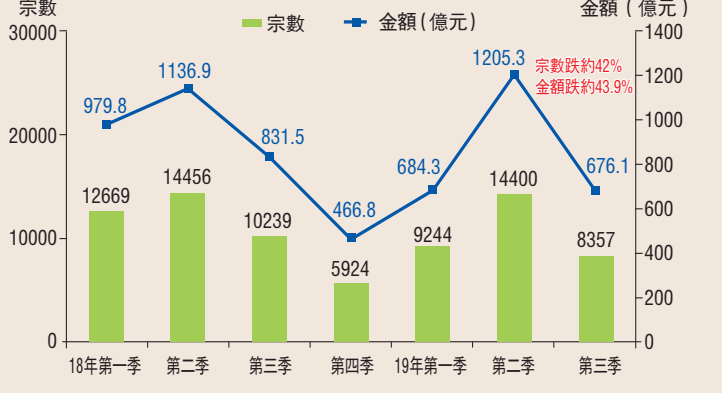


註:以上各區項目的資料可能與最終不同,個別項目單位更為估計數字,請以發展商公佈為準。上述各區項目最終推出與否,視乎發展商銷售政策,以上資料僅供參考。更新日期為9月30日

### 每季新盤溢價及二手樓價按季變化



### 每季二手住宅註冊量及金額



## 上季二手成交差過「沙士」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中美貿易戰未有解決跡象,加上社會風波持續,本港經濟陷入衰退邊緣,拖累物業成交放緩。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,今年第三季樓市是繼2018年第四季中美貿易戰爆發以來,再現一二手額量齊跌情況,可視為去年情況之延續,而二手成交量更加為有紀錄以來同期最差,甚至差過2003年「沙士」。

### 額量齊跌逾4成

回顧第三季樓市,一二手皆出現「額量齊跌」局面。綜合土地註冊處數據,顯示第三季一手私樓錄得4,385宗買賣註冊,較第二季7,139宗大幅下跌近39%,註冊金額約422.4億元,較次季的757.4億元銳減約44%。二手方面,今年第三季共錄得8,357宗二手住宅註冊,非但較第二季14,400宗大跌約42%,更有紀錄以來註冊量最低的第三季,甚至低於2003年第二季沙士時期錄得的9,200宗。期內涉及金額則錄得約676.1億元,較次季錄得約1,205.3億元亦大幅下跌近44%。

期內一二手合共註冊12,742宗,則是有紀錄以來第三季次低的水平,僅略高於13年第三季錄得的12,048宗。該行資料指,樓價最近亦已由高位回落,美聯樓價指數最新報169.29點,較紀錄高位累跌約4.29%,而今年以來樓價累積升幅已收窄至5.14%。

不過,隨着樓價回調,部分有置業剛需的買家已開始部署搵盤,不少減幅大於整體樓價跌幅的「筍盤」已獲承接,令近期的二手成交回升。根據美聯物業分行統計,9月份大型屋苑成交明顯增加,以10大藍籌屋苑計算,9月份10大藍籌屋苑共錄得164宗成交,重上逾百宗的關口之餘,亦較8月份錄得的90宗回升逾8成,創近5個月新高。料9月份全港二手成交量有機會從低位回升至3,300宗。

### 本季一二手交投料回穩

該行預期,第四季樓價跌勢放緩,相信今年第四季一手私樓註冊量將出現「額量回升」情況,註冊量將達4,500伙,較第三季輕



布少明(左)稱,今年第三季二手成交量為有紀錄以來同期最差,差過2003年「沙士」。

微回升約2.6%,註冊金額則料達430億元,按季亦回升約1.8%。二手住宅方面,同樣有機會出現回升,估計第四季註冊量達8,500宗,按季微升約1.7%,註冊金額則料錄680億元,按季亦微升不足1%。



市場預期施政報告將聚焦增加房屋供應,發展商或續以貼市價推盤,圖為早前旺銷新盤匯豐III。

## 企業收縮 中環商廈空置率14年新高



蕭亮輝(中)預期來季以至明年各區寫字樓租金展望都不容樂觀。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港社會及經濟狀況持續不明朗,戴德梁行昨指出,寫字樓及商舖租戶普遍暫停搬遷或擴充,其中中環商廈上季租金跌3.2%,創7年最高,空置率7.4%亦創14年來新高。該行預計未來

數月交投量減少,來季以至2020年各區的寫字樓租金展望都不容樂觀,預計中區租金於本季將續跌6%至8%,明年再下跌8%至13%。

### 跨國公司續遷至非核心區

戴德梁行指,隨着核心寫字樓區的租賃需求疲弱,加上跨國公司持續遷至非核心區,第三季中區甲級寫字樓租金繼續下調。然而面對持續不明朗的社會及經濟狀況,租戶普遍暫停搬遷或擴充,令中區空置率升至14年來新高的7.4%。對比寫字樓市場,近月社會衝突對商舖市場的影響更是立竿見影,從遊客人數以至舖租走勢均反映出社會事件對零售及商舖市場的衝擊。

戴德梁行執行董事、香港寫字樓部主管韓其峰表示,全港甲級寫字樓吸納量自第二季的約51.4萬方呎回落至本季的29.5萬方呎,季內大部分成交位於港島東等而非核心區。核心區今季仍有租賃成交,但承租面積明顯小於之前數季。目前市場氣氛並不理想,不少租戶均暫停其搬遷或擴充計劃,直至社會及經濟環境得到改善。因此,預計來季的租賃活動會進一步縮減,令今年全年

吸納量跌至去年總量的一半。

### 整體寫字樓租金連跌兩季

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝指出,租賃減少及市道轉差,令全港整體寫字樓租金連跌兩季,第三季實質租租為每月每方呎74.7元,按季下跌2.0%,當中以中區跌幅最高,達3.2%,大部分地區的租金均下跌,唯獨港島東租金仍然按季微升0.3%。蕭亮輝稱,第三季市場氣氛轉壞,不明朗因素仍未見解決跡象,來季以至2020年各區的寫字樓租金展望都不容樂觀,預計中區租金在來季將續跌6%至8%,來年則會再下跌8%至13%。

蕭亮輝表示,近期社會情況令跨國企業考慮香港以外是否有其他選址,但仍處研究階段,要視乎局勢發展,而跨國公司選址取決於租金、政治氣候、稅務、人才及業務所在地等,香港過去數十年都有吸引力。

## 暴力示威玩殘 銅鑼灣舖租季跌7%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)至於商舖方面,戴德梁行執行董事、香港商業部主管林應威表示,受到近數月來社會衝突事件影響,來港遊客人數大跌,商戶生意下跌,進而也拖累第三季核心與非核心商舖租金全面下調,當中幅度最高的是銅鑼灣,按季下跌7.0%,反映遊客減少及示威衝突對商戶生意的影響。預期遊客人數在第四季未必有太大回升。

### 中環區舖租全年料跌15%

他又預計,四區全年租金走勢下跌,中環區跌幅最多,全年跌幅約13%至15%,而銅鑼灣則跌11%至13%。尖沙咀及旺角則分別跌7%至9%,及4%至7%。

除了遊客減少,市民為避開街頭衝突而減少了上街消費,特別是在晚間及周末,這也是令餐飲消費下跌的原因。跟主要地區的舖租走勢一樣,本季各區食肆舖租亦錄得介

乎3.0%至4.1%的跌幅,當中亦以銅鑼灣跌幅最高。

### 零售弱吉舖有上升趨勢

林應威指出,據該行數據,截至今年第三季,旺角西洋菜南街及亞皆老街共有5間吉舖,空置率約9.1%,較第二季上升3.6個百分點,為上升最多的地區。期內尖沙咀廣東道及海防道共有兩間吉舖,空置率為2.4%,而該區第二季無錄得吉舖。而港島中環皇后大道中及畢打街第三季共有7間吉舖,空置率達10%,較第二季升1.4個百分點。而銅鑼灣羅素街及啟道則未有吉舖,按季持平。

政府剛公佈的8月零售總銷額按年急挫23%,為歷來最大單月跌幅,其中珠寶及鐘錶銷額更按年下挫47.4%,而銷量一向穩健的藥物及化妝品,其銷額亦受上述各項負面因素拖累,按年減少30%以上。