

負面消息纏繞 二手業主「讓球」

杏花邨劈價14% 首都呎價穿萬二

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）連串暴力衝突影響下，樓價亦應聲下滑，市場湧現多宗減價交易，每宗減價都「讓球聲」。沙田帝堡城有單位大幅減價180萬元至1,170萬元成交，減幅13%；柴灣藍籌屋苑杏花邨亦錄得一宗劈價120萬元成交，減幅達14%。另外，地產代理指，將軍澳樓盤首都都有業主初時堅決拒絕，但後來由於局勢有變，最終減價近「一球」，以822萬元沽盤，呎價11,529元，跌穿萬二水平。

世紀21奇豐物業吳元利表示，沙田帝堡城減價成交來自2座高層G室，面積863方呎，3房間隔，單位原叫價1,350萬元，減價180萬元或13.3%至1,170萬元成交，折算呎價13,557元，買家來自同區。據了解，原業主於2003年8月購入上址，當時作價312萬元。

杏花邨低層重返兩年前

美聯物業李聖智表示，柴灣杏花邨9座低層05室連租約單位，面積471呎，兩房間格，原業主7月時叫價約830萬元，但近日接受市況變化，最終累積劈價120萬元至710萬元成交，樓價重返2017年第三季水平，呎價15,074元。原業主於2010年6月以約320萬元購入物業。

將軍澳首都亦錄減價個案，美聯林志堅稱，3座高層左翼A室，實用面積713方呎，本月初以920萬元放售，近日有同區換樓客大幅還價，業主初時堅拒，但由於局勢有變，擔心樓價斷崖式下跌，最終減價98萬元，以822萬元成交，呎價11,529元，跌穿萬二水平。據了解，原業主2015年4月買入價為660萬元。

朗8一房個半月平34萬

其他屋苑方面，據代理指，元朗朗屏8號錄一宗減價成交，屋苑3座中層E室，面積372方呎，一房間隔，原業主最初開價580萬元，新近

減價14萬元或2.4%後，以566萬元沽出，實呎15,215元，同類單位8月底成交時做價600萬元。

做價硬淨的居屋市場亦有減價個案。世紀21富山地產表示，新蒲崗采頤花園10座低層H室，面積484方呎，兩房間隔，原叫價580萬元，之後減價28萬元或4.8%，獲綠表買家以552萬元(居二市場價)承接，呎價11,405元。原業主於2010年購入上址，作價151萬元(未補地價)。

天璽租客住一個月退租

租賃市場亦同樣疲弱，消息指，西南九龍天璽錄一宗罕有退租個案，屋苑星鑽璽高層一房戶，9月初以月租3.4萬元租出，但租客只租用一個月突然要求解除租約，除被業主沒收兩個月共6.8萬元按金，更有機會被迫討餘下11個月死約的金額，共涉約37.4萬元。

香港置業張志豪表示，南昌站匯璽II錄得一宗減租個案，3B座極高層H室，一房間隔，面積362方呎，業主以2.3萬元放租約2個月，其後減租3,500元以1.95萬元租出，呎租53.9元，減幅15%。另外，香港置業首席分區董事方文偉稱，荔枝角碧海藍天1座中低層F室，兩房間隔，單位面積494方呎，業主之前叫價約2萬元放租約1個月，最後減租2,000元或10%以1.8萬元租出，呎租36.4元，低市價約一成。



■柴灣杏花邨有低層兩房單位7月叫價約830萬元，但近日最終累積劈價120萬元至710萬元成交。 資料圖片

出街受阻 假日二手成交急跌

香港文匯報訊（記者 殷考玲）受累本港社會衝擊事件升溫，市面交通嚴重受阻，過去周六日(5日至6日)十大二手屋苑成交個案銳減，四大地產分別僅錄得2宗至6宗個案。即使計及昨日重陽節假期，成交亦維持單位數，甚至有三間代理在昨日「食白果」。

三代理行重陽節「食白果」

中原地產本周六日錄得5宗買賣成交，較上周末急跌58.3%，創8周新低。成交集中於

周六日十大屋苑成交

代理	宗數	按周變動
中原	5宗	-58.3%
美聯	6宗	-53.8%
利嘉閣	2宗	-85.0%
香港置業	5宗	無變化

■製表：香港文匯報記者 殷考玲

九龍及新界區，分別有3宗及2宗，港島區零成交，三天假期共亦只錄得5宗成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，重陽節3天假期，主要交通工具停駛，交通嚴重受阻，加上「社會運動升級」，市場氣氛緊張，打擊長假樓市活動，令交投急挫。原本近期樓市稍為回暖，但「社會衝突」難以預測，現時樓市處境特別，變數較多。

至於美聯物業分行統計，過去三日長假二手藍籌屋共錄約6宗買賣成交，單以周六日計算同樣錄得約6宗買賣成交，較對上周末錄約13宗，按周跌約53.8%，重回單位數水平，為6周新低。美聯物業住宅部行政總裁布少明指，剛去數日未有全新大型樓盤發售，加上「社會事件」持續發酵，部分客人因交通受阻等未有按原定計劃睇樓，並觀望局勢發展後再作入市部署。他續指，減價盤源一直有穩定承接力，有需求的買家仍積極物色筍盤，預期大眾繼續關注社會事件最新動態，二手成交或略為減慢，市場焦點集中本月即將推出的多個全新樓盤。

利嘉閣地產總裁廖偉強透露，在過去周六日該行僅錄得2宗二手十大屋苑買賣個案，

較上周末的13宗急挫85%，而重陽節三天假期則合共錄得5宗二手買賣。

二手交投待新盤帶動回暖

他指出，成交量急挫主要因為近日「社會運動」升級，不少商場及新盤示範單位均於假日暫停開放，頓時凍結本港經濟活動；加上港鐵暫停部分車站服務，令交通嚴重受阻，阻礙市民外出睇樓意慾。再者，適逢重陽節，不少市民早已計劃登山祭祖，節日氣氛加上社會局勢不穩，讓買家及業主焦點都不在物業買賣上，故過去周末十大屋苑交投量跌。但他認為，現時本港用家住屋需求依然持續，踏入第四季將有多個新盤推出，相信屆時可帶動二手交投回暖。

香港置業行政總裁李志成也表示，在後市未明朗化情況下，投資氣氛轉趨審慎，不少準買家持觀望態度。不過預計本月有多個大型全新新盤魚貫登場，相信本月新盤市場將繼續熱鬧；而二手業主擴闊議價幅度，減價筍盤不乏承接。該行過去3日假期合共錄得5宗成交；單計周末同樣錄得5宗成交，與上周末持平。

十大屋苑買賣今年最靜

香港文匯報訊 中原地产研究部高級聯席董事黃良昇最新指出，9月十大藍籌屋苑二手買賣合約登錄得124宗，總值9.23億元，較8月跌24.8%及32.0%，齊創去年12月後九個月新低。至於今年第三季十大藍籌屋苑錄得458宗買賣登記，總值37.12億元，較第二季跌47.7%及52.6%，創三季新低。

該行指，9月登記反映8月期間市況，市場觀望氣氛濃厚，樓價調整回軟，加上新盤推售分散注意力，導致十大屋苑交投連跌四個月。9月間部分業主減價吸引入市，估計10月傳統屋苑登記量可望回升。

十大屋苑中，第三季嘉湖山莊錄得最多買賣登記，錄111宗，總值6.29億元。其次是沙田第一城，錄71宗，總值4.34億元。美孚新邨錄52宗，排

名第三位，總值4.34億元。其餘七個屋苑買賣登記為：黃埔花園(44宗，4.30億元)、海怡半島(39宗，4.10億元)、太古城(38宗，4.49億元)、康怡花園(27宗，2.66億元)、麗港城(27宗，2.07億元)、杏花邨(25宗，2.20億元)及匯景花園(24宗，2.33億元)。

太古城買賣少65%最多

上述十個屋苑買賣登記宗數按季均跌，以太古城最多，按季下跌65.1%。麗港城下降63.5%居次。杏花邨、海怡半島、美孚新邨及康怡花園跌幅五成以上，分別減少59.7%、58.9%、57.7%及57.1%。至於黃埔花園、沙田第一城、嘉湖山莊及匯景花園則跌39.7%、34.9%、21.3%及7.7%。



■太古城上季成交38宗。 資料圖片

上月工商舖註冊歷史次低

香港文匯報訊 受中美貿易戰及本港「政治衝突」影響，美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，9月工商舖註冊宗數錄

242宗（剔除10億元以上內部轉讓個案），按月回落26.2%，為該行1996年有記錄次低，較1997金融風暴、2003沙士及2008金

融海嘯時期更差，僅與歷史低位2016年3月的241宗差1宗。至於註冊額錄74.97億元，按月升84.7%。

一手冷清 長假成交不足30宗

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）示威衝突持續蔓延，各區交通大受影響，連帶一手新盤銷情亦大受影響。消息指，新盤剛過去的周六日僅錄得6宗成交，雖然昨日重陽節假期錄得21宗成交，但有20宗來自將軍澳日出康城GRAND MARINI。市場合計3日假期一手成交量不足30宗，交投可謂極之冷清。

資料顯示，會德豐地產旗下日出康城GRAND MARINI上月進行首輪銷售，並售出近150伙。上月底項目發出新一張75伙價單，折實平均呎價15,540元，折實價616.7萬元至1,341.7萬元，新價單連同部分已推售但尚未賣出單位在昨日進行次輪銷售，涉及101伙。截票據悉近500票，超購4倍，但最後只售出20伙。



■高爾夫、御苑昨日與香港老爺車會合辦活動。

愛海頌料短期內開價

雖然新盤銷售進度受影響，但長實及市建局合作發展的深水埗愛海頌繼續推進其銷售部署，今日會向傳媒開放經改動的3房示範單位，預料短期內會公佈開價。

此外，恒地西營盤藝里坊·1號於過去3日假期沽出1伙，全盤2房單位沽清。同系高爾夫、御苑連錄2宗成交。新世界清水灣低密度豪宅做龍3天錄4伙特色戶成交。



■港股受內外負面因素夾擊。

資料圖片

中美貿易談判左右動向

耀才證券研究部總監植耀輝認為，美國就業數據不差，加上美股近日跌幅較大，所以才令美股出現顯著反彈，但需注意的是，近期恒指開市後，走勢多數不會跟隨外圍市況，因此外圍股市表現的參考價值已不大。港股今日表現仍要視乎中美貿易談判的進展，以及本地示威活動的情況。

港股恐受嚇 25768點受考驗

香港文匯報訊（記者 周紹基）美國9月非農職位增長遜預期，但失業率跌至50年新低，舒緩市場對美國經濟衰退的憂慮，使美股周一顯著造好。今日是本港實施《禁蒙面法》後首個全日的交易日，該法例在上周五宣佈訂立後，下午港股即時倒升，但周六日暴力衝突未見停止，或影響今日港股投資氣氛，可能跌穿25,768點的技術支持。

中美貿易談判前景未明朗，彭博引述知情人士報道，中方提出願意磋商的議題，涵蓋範圍大幅收窄，中國不希望當中包括對內地工業政策及政府補貼的改革承諾。相反，美國總統特朗普卻追求與內地訂立範圍廣泛的貿易協議。市場人士普遍認為，中美貿易談判暫難以出現突破。單以技術而言，恒指持續受制於10天線，以及過去1年大型成交量密集的底部(約26,100點)水平，可見該位置有一定阻力。植耀輝指出，恒指的14天相對強弱指數(RSI)，現時明顯低於50中軸，且未見超賣，技術走勢依然偏淡，短線支持位約在25,768點，並可能繼續沿着下降軌反覆尋底。

溫天納：內地經濟主宰港股

不過，資深投資銀行家溫天納則認為，香港政局固然對大市有影響，但香港是中國的國際金融中心，內地經濟

形勢才是主宰港股的長遠力量。在目前形勢下，內地經濟依然存在下滑壓力，但下滑幅度已相對有限，若內地經濟數據進一步回穩，港股的沽壓可望略為紓緩。

他特別指出，中美貿易談判的情勢，的確主導後市走向，但假設中美談判再度出現波折，惟內地仍有不少政策工具可動用，包括年初時，中央已承諾今年內，將會減稅降費至少兩萬億元人民幣，而首7個月，減稅降費只涉約1.37萬億元人民幣，即尚餘6,000多億元人民幣的減稅空間。

同時，市場普遍估計最快將於11月，內地會再次宣佈降準及下調MLF息率。此外，國慶黃金周的前4天，內地遊客已達5.42億人次，反映內地消費仍旺盛，內需動力足以支撐內地經濟穩增長，故即使中美未達成協議，對中國的影響將愈來愈小，從而對股市的負面壓力也會愈縮愈細。