

貿戰影響浮現 中原料高位爭持並非轉勢向下

# 港樓價指數連升16周後斷纜

中美貿易戰對樓市的影響開始浮現。二手樓價指數上周破頂後，升勢未能延續，最新報188.95點，按周回落0.25%。中小型單位指數按周下跌0.57%，為連升16周以來首次斷纜。

大公報記者 林惠芳

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報188.95點，為歷史次高，比上周高位下調0.25%，結束16周升勢。本周指數主要反映5月13日至5月19日時市況，當時是美國宣布調高中國商品入口關稅後首周，其間港股失守28000點，二手住宅亦開始出現零星低價成交，個別半新盤更錄蝕讓。

## 九龍指數調整大跌1.65%

本周八大樓價指數中，多達6個指數同時出現調整，以九龍區指數跌1.65%最多，報185.11點，為近3周最大跌幅，而指數中個別成份屋苑呎價明顯下調，包括九龍灣德福花園，調整呎價（反映整個屋苑呎價走勢）最新報13696元，按月下跌4.35%；同區淘大花園最新調整呎價報15969元，按月挫5.72%。

上車盤供應重鎮新界西，區內樓價指數亦錄明顯跌幅，最新報170.66點，按周跌1.05%，指數中個別成份屋苑呎價跌勢較急，包括屯門黃金海岸最新調整呎價報11634元，按月跌4.5%；元朗采葉庭調整呎價為13129元，按月下調3.52%。

## 大型單位連續3周創新高

值得留意，今年2月底反彈的中小型單位樓價指數，最新報188.49點，按周跌0.57%，是連升16周以來首次回落，意味貿易戰升溫，對中細價私樓市場已即時帶來影響。

反觀，大型單位指數最新報191.25點，按周升1.38%，豪宅樓價已連升五周共5.94%，兼連續3周創歷史新高，支持整體樓價指數於高位企穩。

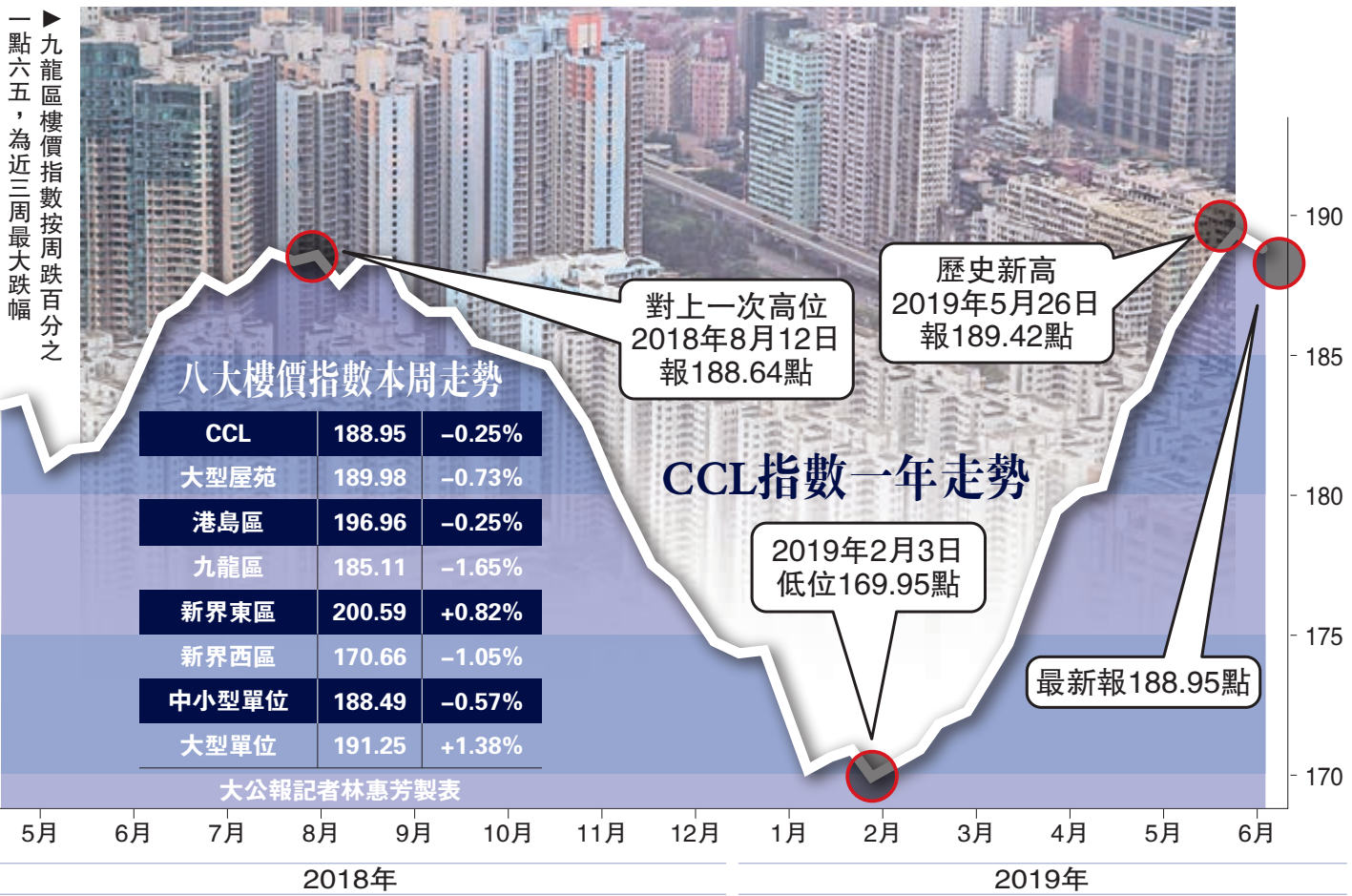
## 得寶減8萬至502萬獲承接

事實上，貿易戰陰霾持續擴散，二手交投放緩，市場續錄減價成交。消息指出，九龍灣得寶花園高層戶實低層價，單位是E座高層07室，實用面積282方呎，原業主於5月中旬以510萬元放盤，見二手承接弱，剛減至502.8萬元易手，呎價17830元，與屋苑低層單位4月份造價相若。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中美貿易戰惡化對樓市的影響開始浮現，但樓價跌幅輕微，CCL仍為歷史次高，相信樓價並非轉勢向下，預計未來樓價於高位爭持，直到貿易談判有明顯進展。

## 升料可於第四季重拾

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，甫踏入六月，中美貿易戰越鬥越激，買家信心薄弱，拖累樓價指數回軟，估計指數會持續回落，但相信不會大跌，因美國早前放風有機會減息，磚頭在低息環境下具優勢，睇法毋須悲觀，但在貿易戰未明朗及新居屋推售下，部分私樓購買力將流失，預料第三季市況會整固，第四季重拾升軌，料年底前樓價可再升逾5%，CCL有機會觸及200點的歷史性一刻。



## 剛需仍強 減價盤現 價跌5%具承接力



### 新聞分析

大公報記者 林惠芳

中美角力由貿易戰演變成科技戰，拖累港股上月蒸發3000點，樓市也失去支持，樓價指數上周破頂只是曇花一現，本周即從高位回落。鑒於樓價較股市一般滯後兩至三個月，加上最近大型屋苑買賣疏落，市場充斥觀望氣氛，預料樓價短期內仍有下行壓力。

由業界編製的二手樓價指數去年8月見頂回落，連續25周插水後才觸底反彈，上

周更收復失地，攀上189.42點高峰，比去年8月舊紀錄高出0.41%，惟指數破頂僅屬曇花一現，受貿易戰影響，指數從今年2月起展開的升勢已經結束，本周下跌0.25%。

展望後市走勢，由於中美貿易戰已擴展至科技層面，在重重不利消息影響下，港股已失守27000點水平，比5月初（貿易戰升級前）的29900點，累計下調近一成。由於股市下跌引起的負財富效應，一般滯後兩至三個月於樓市上顯現，預期下半年樓價有下行壓力，但基於本港經濟數據未有明顯轉差，失業率維持於2.8%低水平，加上低息環境持續，置業人士剛需仍強，

一旦有減價筍盤出現，只要比市價平5%至10%已火速被承接，預計短期內樓價跌幅不會太大，以目前水平量度，估計跌幅僅約5%。

儘管如此，貿易戰難免對環球經濟帶來下行壓力，香港首季本地生產總值（GDP）增長為0.6%，為自2009年第3季以來，表現最差的一季，反映在外圍環境充滿挑戰下，本地經濟氣氛審慎。

倘若中美貿易摩擦未能於短期內緩和，環球經濟難免受到拖累，香港經濟將面對下行壓力，置業人士入市前宜衡量還款能力。

## 綠悠雅苑呎價12670元新界綠表新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：私樓升勢斷續，資助房屋卻繼續破頂，青衣綠悠雅苑呎價升至12670元，創全新界綠表呎價新高。

美聯物業首席高級營業經理蘇順華稱，本港首個「置安心」項目青衣綠悠雅苑再創高價，屋苑2座高層C室，實用面積543方呎，獲區內綠表家庭以688萬元購入，實用呎價12670元創屋苑居二市場新高。原業主2013年以372萬元入市，6年帳面賺85%。

新界對上一宗綠表居屋王同樣來自青衣的青宏苑506方呎單位，今年4月以呎價12609元易手，今次綠悠雅苑樓王貴0.48%。

資助房升勢蔓延至二三線屋苑，向來交投疏落的將軍澳安寧花園也搶至破頂。香港置業助理分區董事劉浩勤透露，安寧花園2座高層E室，實用面積583方呎，屬三房間隔，望開揚景觀，原業主於去年10月以550萬元綠表放盤，今年5月貿易戰升級後，叫價減至520萬元，現以516萬元獲綠

表客承接，雖然累計減幅逾6%，但造價仍創屋苑綠表新高，折合實用呎價8851元。據房委會資料顯示，安寧花園今年首5個月僅錄4宗綠表成交，今次成交打破了4月份的514萬元舊紀錄，刷新屋苑綠表新高價。世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳居屋富康花園6座中層J室，實用面積592方呎，望內園及樓景，原業主於去年8月放盤，綠表叫價620萬元，累計減價近6%，剛以585萬元綠表售出，實用呎價9882元。

## 灣仔秀華坊舊樓八成業權3.3億易主

【大公報訊】記者林志光報道：去年曾放售逾八成業權的灣仔秀華坊31至36號舊樓，終在上月初由財團斥近3.3億元購入39個單位，相信該財團短期內申請強拍令以統一業權的機會極大。

秀華坊31至36號住宅大廈樓高8層，約於1964年落成，樓齡已約55年，去年已有逾八成業主，透過代理聯合招標出售所持業權。據土地註冊處資料顯示，剛登記成

交的39個單位，分布1至7樓，成交價劃一為845萬元，平均呎價約2.2萬元，總涉資近3.3億元，登記買家是堅雄有限公司，其董事為岑婉詩及一家海外註冊公司EPIC BLOSSOM GLOBAL LIMITED。因為該廈鄰近便是合和實業進行的合和中心第二期，其周邊多個商業及住宅項目，市場估計，該舊樓的背後收購財團，很大機會是合和實業（00054）或相關人士。

該廈共有48個單位，因部分地下單位目前用作商舖用途，業主會視其價值應高過住宅單位，所以，是次收購中，並沒有一個地下單位。不過，由於該廈樓齡已超過50年，而該財團今次已購入該廈逾80%業權，所以，可隨時向土地審裁處申請強拍令。該廈的地盤面積約4900方呎，土地現規劃為住宅（丙類）用途，地積比率為5倍，及可重建為12層高住宅大廈。

## 御半山Ⅱ期最快月內應市

【大公報訊】記者梁穎賢報道：屯門新盤大戰醞釀爆發。新地（00016）旗下屯門御半山Ⅱ期銷售駛入直路，昨日上載樓書，最快月中後發售。

新地代理業務部總經理張卓秀敏（圖）表示，旗下屯門御半山Ⅱ期，銷售駛入大直路，樓書已於昨日新鮮出爐，最快下周開價及開放示範單位，有機會月中打後發售。

張卓秀敏指，樓盤單位種類多元化，開放式戶面積250方呎，佔5%或27伙；一房或儲物房面積由304至399方呎，佔219伙或44%；兩房或連儲物房約413至460方呎，佔191伙或近39%；三房戶由531至591方呎，佔54伙或10%，另有4伙連天台特色戶

，面積725至854方呎。

新地聯同六大地產代理行，於大灣區內打造過百間專門店，利用代理行的分店加強樓盤的滲透。

### 濠玥2號洋房

6361萬成交

另邊廂，信置（00083）大埔白石角濠玥2號洋房，剛以6361.63萬元售出，實用面積2866方呎，呎價22197元。洋房花園面積1379方呎，平台面積822方呎，標誌集團於區內的濠玥、海鑽及逸瓏灣Ⅰ&Ⅱ全數單位已悉數沽出。

此外，同區的逸瓏灣8亦錄成交，3A座高層D單位，實用面積677方呎，折實價959.61萬元，呎價14174元。逸瓏灣8累售368伙，套現逾32億。

# 會地兩盤申預售涉1419伙

【大公報訊】記者林志光報道：會德豐地產今年賣樓已套現約百億元，並開始籌劃下半年及明年賣樓計劃，於上月向地政總署申請將軍澳日出康城第九期，及觀塘茜發道第一期兩個樓盤的預售樓花同意書，共涉1419個單位。

## 待批預售樓花涉12033伙

該公司剛於上月既獲批日出康城第7B期預售書，並計劃於本月內開賣，又同時遞交另兩個樓花盤的預售申請。其中共有3幢住宅大廈的日出康城第九期，發展商先將其中兩幢，分兩份申請書申請，各有503個單位；另茜發道項目首期則有415個單位。因為申請預售的日出康城第九期兩幢大廈，其預計落成日期分別是2022年的1月及4月份，距今約31及34個月樓花期，相信最

快也要今年第四季才能獲批預售；至於茜發道首期的預計落成日期更是2022年9月，即距今約39個月，所以，最快也要明年第二季才可預售。

截至上月底止，地政總署處理中的待批預售樓花同意書申請共有28份，涉及12033個住宅單位，應是去年10月後的7個月新高，按月淨增加915個。至於上月獲批預售的7B期，共有504個單位，因預計於2021年12月15日才落成，為要滿足30個月預售期限限制，所預售書要在本月15日起才生效，即最快下半年才可發售。

此外，該公司連同新世界（00017）及恒地（00012）所牽頭財團，於上月斥125.9億元投得啓德4C區2號住宅地皮，地政總署昨公布其餘六家入標財團的入標價，次標至第四標的標價分別約118.7億、118.06億

及114.69億元，換言之，會地財團的中標價僅較其高約6%、6.6%、9.8%。而連同中標價在內，首四標的每呎樓面地價由17888至19636元不等，均超過新地（00016）去年底所投4C區3號地的17360元。

## 啟德1A區商住地招標

另該署昨日正式推出啓德1A區1號商住地皮招標，下月19日截標。該地佔地約17.64萬方呎，總可建樓面約107.58萬方呎，中標者要為政府興建安老院舍及幼兒中心各一間，所涉建築樓面，計入總可建樓面之內，而其營運樓面各不少於26641方呎及5253方呎，政府於安老院舍及幼兒中心落成後，支付一筆達1.6051億元或實際建築成本予發展商，以低者為準。業內人士估計，該幅地皮佔值約130至150億元。