

暴亂未止兼貿戰陰霾 樓市整調加快

樓價連跌三月失1.8% 本季恐挫半成

本港自6月爆發修例風波以來，樓市瞬即從歷史高位回落，繼後演變為暴亂衝突促使幅度開始加深。差餉物業估價署最新統計資料顯示，8月份的私人住宅售價指數連跌3個月失1.8%，按月急跌更近1.4%，業界預計未來一季，樓價仍會下跌約3%至5%。

大公報記者 林志光

中美貿易戰加上本港暴亂衝突的推波助瀾下，本港經濟已受嚴重打擊，樓市終受累。差估署統計的私樓售價指數，由去年底調整的低位開始反彈，勢頭強勁，今年首5個月升幅超過10.4%，指數更達歷史高位的396.9點。然6月份即掉頭向下，8月份最新報389.8點，跌幅加深至按月跌1.37%，下降軌道漸已形成，3個月來的累積跌幅約1.8%。

新盤減價累二手價量齊跌

各類型單位中，售價指數表現較差是實用面積431至753方呎的B類中小型單位，8月份指數報369.6點，按月跌逾1.9%，3個月的累積跌幅達2.2%。雖然實用面積逾1722方呎的E類超大型單位，8月份跌幅逾2.9%，但因其統計數據少於20宗交易，參考價值偏弱。

根據該署上月所錄的港島、九龍及新界區的單位平均成交呎價，實用面積1076方呎以下的3類單位，幾乎全線按月下跌。其中B類單位新界約5.4%至港島約10.1%不等，港島B類單位的平均呎價約1.67萬元，跌穿1.7萬元水平。實用面積753至1076方呎的D類單位，3區樓價亦各下跌約0.9%至7.8%不等，其中新界D類單位的平均呎價跌穿1.3萬元水平，報1.22萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，在貿易戰及暴亂衝擊下，8

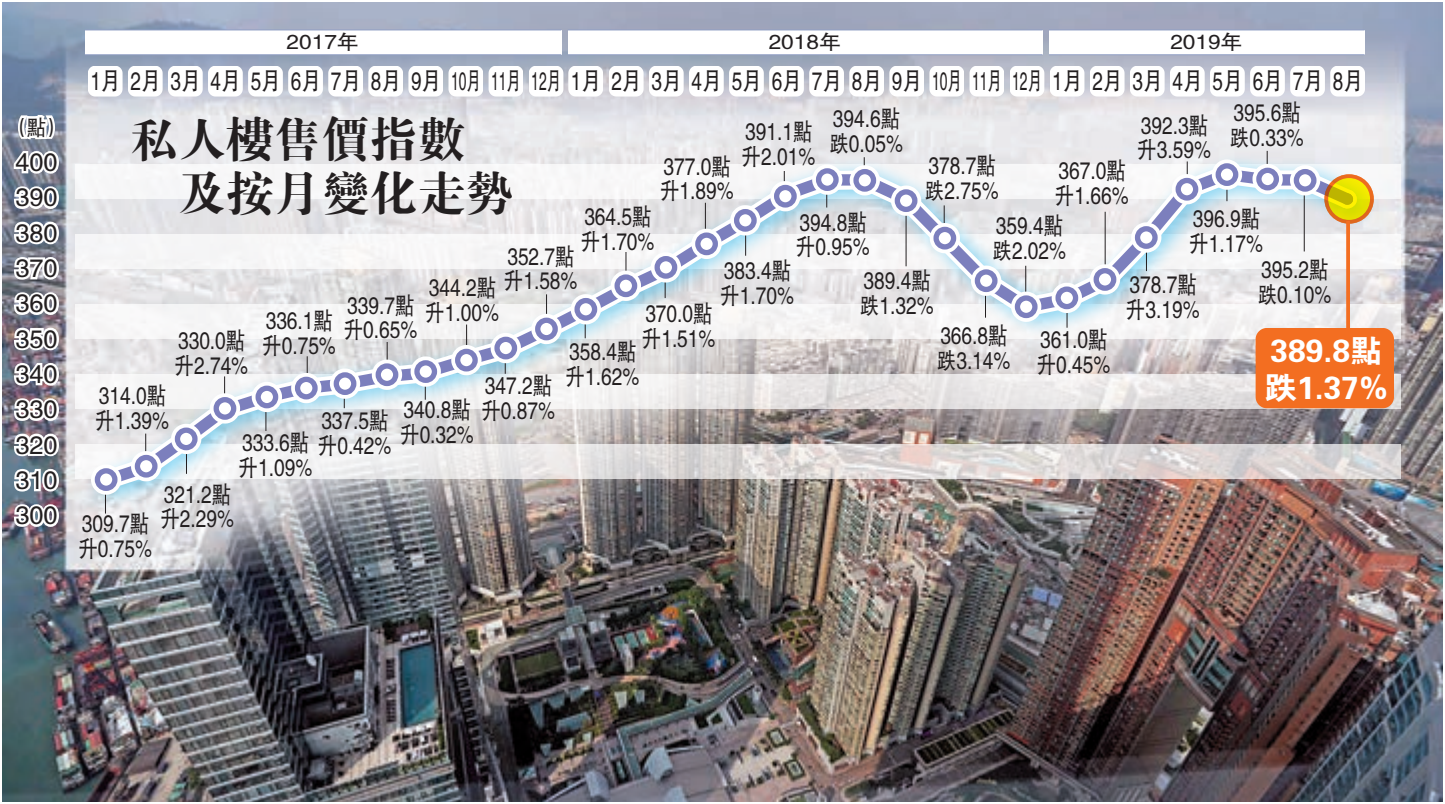
月份二手屋苑睇樓氣氛轉差，周末的經濟活動更近停頓，在目前情勢下，加上發展商已開始降價賣樓，令二手交投及樓價進一步受壓下，他預計第4季樓價會再跌約5%，今年全年僅錄輕微升幅。

泓亮諮詢及評估有限公司董事總經理張翹楚認為，本港樓市受經濟因素影響，遠較政治因素為大，中美貿易戰確已令本港經濟開始轉差，現時本港失業率最新數字雖輕微上升，然只2.9%，仍是處低水平；與1997年亞洲金融風暴後，及2003年沙士期間的高達7%至8%比較，更是相去甚遠，市場未見出現大量裁員減薪等現象，因此，本港現今樓市實難恍如當年般出現插水式下滑；同時對於有市場人士分析指出，住宅樓價有可能會大跌三成並不苟同。

張翹楚：難以預測何時見底

不過，他表示，本港樓市跌勢已形成，但下跌速度緩慢，今年下半年約回落5%至7%，令全年升幅收窄至約3%至5%。而且，今年未是樓市最壞時候，未來仍處下降軌道，難以預測何時見底。

張翹楚相信，當暴亂衝突過後，一切回復正常，本港如何及能否加快融入大灣區發展，以及中央會否再有優惠措施予香港，都可以緩和樓市跌勢，加上本港土地供應長期不足及高人口密度，甚至令樓市快速反彈。



私人住宅售價指數變幅						
單位類別	A	B	C	D	E	ALL
8月份最新指數（點）	433.8	369.6	347.3	335.5	313.1	389.8
按月變幅	-0.91%	-1.91%	-0.06%	-1.56%	-1.79%	-1.37%
3個月累跌	-1.34%	-2.20%	-1.28%	-1.76%	-2.91%	-1.79%

備註：A-實用面積約小於431方呎；B-實用面積約431至753方呎；C-實用面積約753至1076方呎；D-實用面積約1076至1722方呎；E-實用面積超過1722方呎；ALL-整體

大公報記者林志光製

買轉租增 私樓租金月升1.62%七年最勁

【大公報訊】記者林志光報道：私樓樓價雖回落，但租金卻不斷向上，差估署私人住宅租金指數8月份報201點，按月升幅達1.62%，是7年的最大升幅。

該署編制的私樓租金指數顯示，該指數自今年3月開始上升，至今8月份止，已連升6個月，累積升幅約4.74%；而8月份按月升幅更是自2012年7月1.69%後，足7年的最大升幅。

8月份各類指數中，以實用面積1076方呎以上的大型單位的升幅較大，D類及E類各錄升2.6%及2.87%，如該署統計的九龍及新界區D類單位的平均呎租各約35.5元及28元，按月各升約逾10%及4.5%。實用面積431方呎以上的A類細單位，指數升幅也有1.77%，而統計港島、九龍及新界區的平均呎租均上升，各報49.3元、42.2元及31.8元，升幅各約4.32%、11.27%及4.27%。

有業界認為在樓市剛進入下跌軌道，部分買家轉買為租下，令租金水平得以支持。中原地產高級區域經理吳妙粧表示，啟德嘉匯低座一個頂層連天台及平台單位，實用面積1216方呎，剛由一家庭客，以月租7.3萬元承租，呎租逾60元，是該區新高呎租，租金回報率約2.28厘。另美聯物業高級經理冼晉毅表示，西灣河嘉亨灣一個極高層B室3房單位，實用面積1129方呎，剛以月租6.3萬元租，呎租約55.8元。

港運城失守千萬關 2年來首見

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價持續尋底，連港島私樓也難幸免。繼鯉魚涌逸樺園後，北角港運城亦重返2年前價位，有細單位僅以968萬元易手，為屋苑2017年後首次失守千萬關。

世紀21營業董事嚴智賢表示，港運城3座中層C室，實用543方呎，屬1房戶，望海景，剛獲上車客以986萬元購入，實呎18158元，比市價平最少10%。

對上一次同類成交於6月錄得，為3座中層D室，實用535方呎，成交價1074萬元，實呎20075元，前後3個多月，今次成交呎價回落9.5%，並屬屋苑2年來首次跌穿1000萬元。撇開內部轉讓個案，對上一宗低於千萬成交，要追溯至2017年9月，為3座低層E室，實用469方呎，成交價760萬元。

利嘉閣聯席董事鮑允中透露，九龍灣得寶花園C座低層4室，實用253方呎，望獅子山景，累減16%以412.3萬元沽出，為屋苑4月後樓價新低，實呎16296元。新界私樓造價同受壓。美聯營業經理林志堅說，將軍澳廣場2座低層D室，實用428方呎，累劈160萬以670萬元售出，撇開內轉個案，屬屋苑半年來首宗低於700萬元買賣，實呎15654元。中原分行經理張納賢表示，青衣美景花園10座低層A室，實用432方呎，屬2房戶，以455萬元沽出，實呎10532元創屋苑近半年新低。

此外，由新世界（00017）或有關人士於去年開始收購的中環擺花街9至21號一列舊樓，近日再錄得約16宗買賣登記，涉及金額逾7.54億元，其中包括多宗逾億元的地舖買賣。另部分住宅單位收購價，也較去年提高約23%至26%，如去年收購的13號4樓單位，呎價只約2.7萬元，而剛成交的5樓單位，以呎價逾3.41萬元，高約26.3%。

綠表居屋買賣僅81宗 創11月低

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市氣氛放緩，加上新居屋推出攤薄客源，導致居屋第二市場（綠表、未補地價）買賣連跌5個月，今年8月僅81宗，創11個月新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年8月份全港居屋第二市場買賣暫錄81宗，總值4.06億元，較7月的88宗及4.71億元，分別下跌8.0%及13.8%，2項數字均創近11個月新低，反映經濟及樓市氣氛放緩，影響居屋第二市場交投。

按金額分類，今年8月份價值500萬至600萬元的綠表居屋成交跌幅最勁，錄19宗，按月下跌34.5%。價值400萬至500萬元的綠表居屋成交逆市升，8月錄34宗，按月上升54.5%。

今年首8個月的居屋第二市場買賣暫錄1360宗，總值69.02億元，金額剛超越2018年全年的65.64億元，高出5.1%，黃良昇估計，今年全年金額可望創歷史次高。至於首8個月宗數較2018年全年的1367宗，僅差0.5%或7宗。

十大屋苑187宗買賣 按月反彈九成

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價回落，小業主陸續擴大議價空間，刺激指標屋苑交投反彈。上月十大指標屋苑共錄187宗買賣，按月升近9成，創5個月新高；惟7個屋苑呎價回落，按月跌幅由0.8%至12.3%不等。

據中原地产統計，十大屋苑於9月份共錄187宗買賣，按月急升88.9%，創5個月新高。當中，有8個屋苑交投量向升，只有鯉魚涌康怡花園及觀塘麗港城錄得跌幅。樓價方面，有7個屋苑平均呎價回落，跌幅最明顯為康怡花園，上月平均實用呎價報16263元，按月挫12.3%；其次是東涌映灣園，平均實呎錄11242元，較8月份下跌5.4%。

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，9月份有多個新盤接連開售，並錄得理想銷情，帶動樓市整體交投氣氛，加上美國再度減息4分1厘，合乎市場預期，對樓市起正面作用。而且，近日新盤減價成風，風氣逐步蔓延至二手市場，小業主願意進一步擴大議幅，成功吸引買家入市。有「樓市風向標」之稱的鯉魚涌太古城，9月全月錄15宗成交，按月升2倍，平均實呎19990元，按月微升0.1%。

熱烈慶祝 中華人民共和國 成立70周年

www.239.hk

和興白化油藥廠有限公司
Hoe Hin Pak Fah Yeow Manufactory Limited