

剛需強勁避險資金青睞 樓市料維持熱度

關稅戰持續市場「變道」 買家趁低吸納「尋寶」

美國再度發動關稅戰持續衝擊全球金融市場，全球股市過去一周出現大幅波動，本港樓市交投亦見放慢，本月以來新盤成交量約360伙，比上月同期大跌約69%，二手樓交投亦見回落，惟個別二手樓業主將議價空間增至5%至10%加快去貨，迅即吸引不少買家也趁此機會在市場尋寶；一手市場本月以來至少錄得30宗逾2,000萬元的大額成交，更有套股換樓者入市。地產界人士相信，內地近年出口市場逐步多元化，減少依賴美國市場；特區政府近期亦推出不少激活樓市的措施；市場憧憬內地將推出降準或其他刺激經濟措施；美國聯儲局仍有機會重啟減息；在資金避險需求的推動下，近日有部分買家套股換樓，亦有買家伺機「壓價」趁低吸納；加上一手新盤依舊浪接浪登場，本地客及專才客的剛性需求仍然強烈。以上各種利好因素推動下，相信樓市氣氛會維持熱度。

●香港文匯報記者 梁悅琴

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，關稅戰下過去一周的港股大幅波動，本港一、二手樓交投都見放慢，買家觀望態度趨濃。不過他表示，市場亦憧憬中央政府有可能推出刺激經濟措施，或透過降準等方式提振市場，有二手尋寶客趁此良機「鋤價」提早入市，個別急於放售的二手樓業主亦將議價空間由早前2%至3%擴至最新的5%至10%，對二手樓交投帶來支持，尤其是1,000萬元以下的中細價樓仍受捧。

據中原地產方面指出，康怡花園本月以來錄得2宗買賣成交，較上月同期放緩50%；太古城本月初交投仍暢旺，但受關稅戰衝擊，近兩日交投放緩，本月以來錄9宗成交；沙田第一城本月以來錄得7宗成交，較上月同期10宗略為放慢。至於黃埔花園及新都城本月以來的交投量則比上月略增。

業主減價逾一成「全·城匯」兩房855萬沽

近日亦有個別二手樓業主議價空間擴大，利好買家尋寶。中原地產林恩信表示，荃灣「全·城匯」7座高層D室，實用面積524平方呎，兩房間隔，今年1月業主叫價約955萬元。

有見最近中美關稅衝突持續升溫以及股市波動，業主於是加大減價力度加速沽貨，最終減價100萬元，以855萬元沽出，減幅達10.4%，較上月同類成交888萬元低近4%。

據悉，買家為區內業主，見關稅戰下環球股市動盪，遂套股換樓避險。



布少明表示，有二手尋寶客近期趁低吸納「鋤價」提早入市。資料圖片

外籍客大膽還價 1202萬入手寶翠園兩房戶

中原地產甄忠發表示，西半山寶翠園第3座低層H室，實用面積659平方呎，兩房間隔，早前業主以1,295萬元放售，最新以1,202萬元成交，減幅達7.2%，呎價18,240元。據悉，買家為外籍用家，計劃從外區搬回，遂大膽還價入市。

北角城市花園第7座低層E室，實用面積約1,032平方呎，三房連主人套房，世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，原業主於今年2月以1,288萬元放售，最終減價88萬元以1,200萬元成交，減幅約6.8%，呎價11,628元。

專才客2074萬買入「瑜一·天海」兩房

另一方面，本月以來新盤市場至少錄得30宗逾2,000萬元的大額成交，其中嘉里建設旗下九龍龍



有業界人士認為，在各種利好因素推動下，相信香港樓市的熱度會維持。資料圖片

近期二手樓減價成交個案					
單位	實用面積	業主叫價	成交價	減幅	呎價
荃灣「全·城匯」7座高層D室	524平方呎	約955萬元	855萬元	10.4%	16,316元
屯門OMA OMA 第2B座低層F室	351平方呎	310萬元	280.8萬元	9.4%	7,988元
西半山寶翠園3座低層H室	659平方呎	1,295萬元	1,202萬元	7.2%	18,240元
北角城市花園7座低層E室	約1,032平方呎	1,288萬元	1,200萬元	6.8%	11,628元
深井浪翠園4期13座低層F室	435平方呎	388萬元	370萬元	4.6%	8,506元
馬鞍山嵐岸7座中層C室	488平方呎	630萬元	603萬元	4.3%	12,357元
資料來源：中原、世紀21日昇					

駒道3號「緹外」更以2.275億元連車位售出逾4,200平方呎分層大宅，呎價約5.3萬元。有內地專業人士趁近日投資獲利套現購入華懋夥港鐵合作的何文田站「瑜一·天海」1伙兩房連儲物室單位，涉資2,074.71萬元，創項目同類單位成交新高。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，樓市剛性需

求仍然強烈，後市仍視乎經濟及息口走勢。香港置業研究部董事王品弟指出，在資金避險需求的推動下，近日有部分買家套股換樓，亦有買家在市場「尋寶」，伺機壓價趁低吸納，令香港樓市成為資金「避風港」。布少明預期，4月份一手交投將持續活躍並主導市場，相信會令本月樓市熱度得以維持。

發展商加快去貨 多個貨尾盤增優惠

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）關稅戰升溫，港股大幅波動，部分發展商為加快清貨尾，近日紛紛增加優惠促銷。當中協成行發展旗下筲箕灣「傲華」加推16伙，當中8伙兩房戶增加額外3%印花稅優惠折扣；同時為使用120天現金付款買家新增提前成交可獲最高10%現金回贈優惠，令最高折扣率達18.1%至20.8%，比之前價單採用同一付款方法的最高折扣9%及部分單位享3.8萬元傢具津貼的折扣率擴大。

傲華加推16伙增折扣率

該16伙單位的實用面積197平方呎至456平方呎，包括2個一房、8個兩房以及6個連平台花園特色戶，最終折實價約340萬元至約919.5萬元，最終折實呎價低至16,543元。發展商落實於本周二以先到先得方式發售該批單位。

薈鳴折扣率增至最高40%

宏安地產旗下黃大仙「薈鳴」將其中12伙選用快成交付款方法的單位，提供額外特別折扣5.48%至10.18%，令總折扣率由原本30%增至最新的35.48%至40.18%。該批單位的實用面積200平方呎至261平

方呎，折實價354.81萬元至513.07萬元。

皇都一房戶送16.8萬傢具

新世界旗下北角「皇都」為指定一房戶買家新增「吸金皇禮遇」，凡於4月13日至4月30日期間購入指定一房單位買家，可享16.8萬元傢具禮遇，當中包括餐枱、餐椅、電視櫃、三合一多功能衣櫃及儲物空間等，讓買家更可靈活出租單位或拎包入住，名額三個；若買家不選用傢具禮遇，則可獲額外6.8萬元售價折扣。

此外，恒基地產旗下九龍城「南首」及旺角「利奧坊」系列夥拍中原地產及利嘉閣地產一同推出復活節置業優惠，由即日起至4月22日，經中原地產或利嘉閣地產購買該兩個新盤之各首4名買家，可獲贈「海洋公園門票及購物禮券」，每個價值約1萬元，名額合共20個，總值約20萬元。

至於恒基地產牽頭發展的啟德「天瀧」亦由即日起至4月22日，經美聯物業或香港置業購買該盤一手住宅單位之各首5名買家，可獲贈「啟德零售館餐飲購物禮券」，每份價值約5萬元，每個指定代理行名額各5個，名額共10個，總值約50萬元。



協成行發展旗下筲箕灣傲華加推的16伙單位將於周二發售。資料圖片

樓價短期走勢 業界料經濟表現及息口成關鍵

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受關稅戰升級影響，股市大幅波動。業內人士相信，短期內投資市場將維持觀望態勢，特別是投資者置業決策將更趨審慎，樓價走勢將看經濟表現及息口走勢，市場憧憬美聯儲或會加快減息步伐，將利好本港樓市，樓價料會趨向平穩至略為下跌。

美聯儲若加快減息利好樓市

新地副董事總經理雷霆指出，關稅戰無疑會對金融市場造成衝擊，相信氣氛很快緩和，同時亦令美聯儲加快及有更大減息空間，對香港樓市有利，相信第二季新盤交投量比首季更暢旺。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀認為，關稅因素短期內對市場有影響，或令買家入市較觀望。惟近年內地出口市場逐步多元化，為貿易戰早作準備以減低影響；特區政府早前在財政預算案亦推出利好經濟及樓市措施，有助激活樓市。差估署最新私人住宅租金指數連升三個月，集團旗下鐵路上蓋項目SEASONS系

列、啟德現樓項目DOUBLE COAST及MONACO系列近日成交亦持續理想，可見優質物業依然需求不減。他相信今年內有望再度減息，相信樓市將平穩發展。

事實上，2月底公布的財政預算案放寬印花稅，加上3月期間港股造好，新盤銷情理想，二手交投增多，反映二手樓價指數的中原城市領先指數CCL連升3周共1.49%，最新報136.9點，按周微升0.06%，升幅顯著收窄。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，4月初貿易衝突升級，環球股市大幅波動，二手成

交轉慢對本地樓價構成下行壓力。相信短期樓價尋底未完，估計第二季CCL下試至133點，將較現水平跌2.85%。

樓價年內波幅料約3%

戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢指出，環球貿易和經濟局勢會為樓市帶來不穩定性，估計第二季樓市屬觀望期，並相信本月樓市交投將較3月放慢。若經濟及股票市場能再次企穩，同時美聯儲於年內持續減息，將支持後市成交量持續及樓價回穩。

她預計今年整體成交量約5.3萬宗，與去年相若；而樓價走勢會由年初預期今年會反彈約5%，調整為年內上下波幅3%。

瑞銀指出，房地產屬於內需消費，中美經濟增長放緩將影響香港住宅需求，特區政府已放寬大部分樓市政策，除非進一步放寬「新資本投資者入境計劃」中的住宅投資，以及允許本港居民用強積金購買或租賃住房。短期住宅庫存料高企，去庫存仍需一段時間。



按揭成數放寬推動「三高」再現

今年2月份香港住宅按揭數字表現亮眼，根據金管局住宅按揭統計調查顯示，新申請按揭貸款的宗數為6,542宗，創下3個月新高；新取用按揭貸款金額及宗數分別錄得175.93億元及3,657宗，金額及宗數均創下8個月新高。按揭數字創新高之際，買家借貸亦出現「高成數」、「高金額」及「高年期」的「三高」現象。其中，2月份的平均按揭比率為63.2%，創下逾15年（184個月）新高；平均按揭貸款金額為499萬元，亦創下18個月新高；平均還款年期則為324個月（即27年），創下10個月新高。

建期付款買家紛轉高成數「上會」

在三項數字中，按揭比率的上升趨勢最為顯著，相信是近年政府放寬按揭成數所致，去年10月份施政報告宣布所有住宅物業無論其價值及是否自用，按揭成數上限統一為七成。根據經絡按揭轉介研究部的內部數據顯示，今年首3個月透過經絡按揭申請七成按揭的客戶，佔整體申請的比率為35%，相比去年同期的14%，大幅增加了21%。此外，不少於早幾年前以「建築期付款」方式購買樓花物業的買家，亦開始於年初陸續上會，這批業主亦傾向選擇較高的按揭成數上會。

換樓市場轉旺 按揭金額年期皆升

按揭金額一般情況下會與按揭成數同步上升，此外，施政報告放寬按揭成數至任何樓價的物業後，亦推動了換樓市場的交投，這同樣造成了「高金額」的現象。至於「高年期」方面，雖然政府於去年暫停了「壓力測試」的要求，但買家仍然較難負擔高樓價，借貸人仍傾向選擇「高年期」，即增加按揭年期，以便更容易通過銀行入息審查。以貸款額500萬元、還款年期為20年以及息率3.5厘計算，每月最低入息要求為57,996元；若還款年期增至27年，最低入息要求則可減少10,243元（17.7%），即降至47,753元。「三高」可以幫助買家更易上會，但需要注意的是「走盡位」會相對較少。如果遇到估價不足或銀行批核條款存在差異，買家隨時要補錢上會。因此，建議有意置業的人士在借貸時要留一手，避免借太盡，同時亦要預留備用資金作日後的緩衝。