

2020.07.10

中原研究院

今日關注

1. 中原估價指數連跌6周
2. 澳門住宅價指微升 樓價複疫前水準
3. 惠州下半年超9萬套新房入市

港澳市場

||中原估價指數連跌6周

中原地產研究部高級聯席董事黃良升指出，本周CVI最新報52.99點，較上周的56.12點下跌3.13點，連跌6周共37.11點。今周香港出現本地新冠肺炎確診個案，面臨社區再度爆發的危機，對銀行按揭取態的影響將於下周CVI開始反映，值得密切關注。

社會事件再現後，CVI由90點高位跌至50點水準。加上樓價累積升幅不少，銀行積極自我調節借貸風險，按揭估價取態因而持續降溫，以致CVI下降趨勢明顯，樓價升勢亦轉趨反覆。但CVI仍未跌穿40點至60點好淡分界區間，反映銀行按揭估價取態趨向保守，卻未有轉勢睇淡。樓價由連升轉為反覆上升，兼走勢波動，同期CCL暫跌0.09%。

五一長假後，二手成交急增，銀行按揭取態明顯由冷淡轉趨積極樂觀。CVI由39.45點連升4周至90.10點，一口氣升穿40點至60點好淡分界區間，上升趨勢明確。同期CCL結束連續9周於175點徘徊的局面，樓價正式展開升浪，CCL連升4周共3.0%。（來源：中原地產）

||香港帝禦·金灣獲批預售

由香港小輪、恒基及帝國集團合作發展的屯門青山公路青山灣段8號專案第1期帝禦·金灣，涉及611夥。恒地營業（一）部總經理林達民表示，專案最快下周開放單位及公佈價單，有機會於本月進行首輪銷售。

林達民表示，帝禦·金灣戶型涵蓋開放式、1房、2房及特色戶，面積由185方呎至1267方呎，另會所占地約2.6萬方呎。他指，專案可吸引上車客買家及分支家庭客。

雖然疫情反覆，但他認為，近月一手銷情理想，普遍買家認為買樓是可靠投資，故相信疫情反彈對樓市影響有限。至於備受關注的港區國安法，他指自己不懂得政治，但通過從事零售業的朋友得知，法例通過後，社會回復太平，對經營環境有好處。

資料顯示，該專案分三期發展，共設有6座住宅大廈，而涉611夥的第1期帝禦·金灣，位於第3座及5座，預計關鍵日期為2022年4月（來源：明報網）

||澳門住宅價指微升 樓價複疫前水準

統計局公佈，最新一期（二〇年三至五月）整體住宅樓價指數為264.7，較上期（二〇年二至四月）升0.7%，中斷連續兩期的跌勢。地產業者表示，整體樓價逐漸恢復至疫前水準，買家積極睇樓，發展商續推新盤，帶動成交量回升。價格維持整固，未見顯著上揚。統計資料，澳門半島、路氹區的住宅樓價指數分別為265.2及262.5，分別較上一期升0.4%及2%。現貨住宅指數升0.2%至283.5，澳門半島和路氹區分別升0.1%及0.5%至277、310.4。按樓齡劃分，十一至二〇年的住宅樓價指數升0.8%，五年及以下的則跌0.5%；樓花指數升0.3%至278.9。實用面積在100平方米及以上的住宅樓價指數升0.9%；50平方米以下的升0.5%；75-99.9平方米的則跌0.5%。若按高低層樓宇劃分，七層或以下、七層以上的樓價指數均有升幅。（來源：澳門日報）

||澳門疫下憂民生 次季消費者信指降

澳門科技大學可持續發展研究所發佈“澳門消費者信心指數二〇年第二季”調查。結果顯示，第二季消費者信心總指數為71.42，較上季的78.68下降9.23%；較去年同期的89.64下跌20.33%。結果反映第二季澳門消費者總體信心下降，疫情影響下，消費者對民生相關事項表現出強烈擔憂。澳門科技大學可持續發展研究所所長劉成昆表示，在本澳防疫措施奏效、內地復工複產進度良好等積極因素下，相信通關將逐步放鬆，料三四季消費者信心指數呈“U”型趨勢，未來失業率不會大升。樓價膠著、投資理財信心上升等現象亦反映，居民在過去累積一定財富，對外部投資環境有信心。（來源：澳門日報）

||惠州下半年超9萬套新房入市

2020年惠州新房供應呈現“低開高走”的局面。上半年，受新冠疫情影响，惠州市新房供應較去年同期顯著下滑，其中供應套數為45417套，同比下降33%；供應面積為479.32萬 m^2 ，同比下降31%。下半年，惠州潛在新增供應套數為92431套，新增供應面積為972.64萬 m^2 ，較前兩年的實際供應有所回落。

從月度供應來看，今年一、二月份受到春節假期與新冠疫情影响，樓市進入短暫休眠期；隨著疫情穩步控制，三月中下旬各行各業加快復工復產步伐，市場活力逐步恢復；為衝刺五一黃金周與半年度業績，房企在四月與六月明顯加大推貨力度，惠州新房供應大幅回升，兩月新增供應超324萬 m^2 。

隨著惠州新房市場供需回溫，預計下半年供應仍將穩步放量，供應高峰將集中在九月份。

下半年惠州市有一定規模貨量推出的專案合計220個，其中全新專案45個，潛在供應面積242萬 m^2 ，占總預計供應量的25%。（來源：惠州中原戰略研究中心）

||秋月湖新城爭創深惠協同發展試驗區

落戶在秋月湖新城的黃金珠寶特色小鎮、教育小鎮等專案正在全力推進建設和規劃，並納入了市國土空間規劃和《廣東惠州環大亞灣新區發展總體規劃修編（2020~2035年）》，未來要打造為惠深聯動發展高地。貫徹生態建園理念，造就一個惠陽版“松山湖”式的生態型產業新城，產城村人高度融合發展，是秋月湖新城未來的發展目標。

秋月湖新城從前期33平方公里擴容至48平方公里，由秋月湖智港、低碳研發小鎮、教育小鎮、新興產業基地、智能製造基地、生態休閒綠穀、綜合服務區等片區組成，作為主動參與粵港澳大灣區競爭和深莞惠深度合作的重要戰略平臺進行傾力打造。根據設想，在修復橫嶺水系生態及改善轄區環境上，以環保新作為，打造綠色經濟區和綠色經濟帶，初步計畫打造面積約1.13平方公里的秋月湖生態濕地公園（初定名），成為惠陽不可或缺的城市中心公園。同時將圍繞秋月湖核心湖區，通過國土空間規劃釋放約10平方公里的產業用地及配套用地，打造產城村人融合發展的創新型產業高地，用於支撐惠陽未來的產業發展。（來源：惠州日報）

大灣區地產快訊由中原研究院牽頭，大灣區各城市研究部彙編；
聚焦大灣區城市重要地產資訊及研究成果；工作日發佈。

