



首季私人住宅樓價累積上升9%。為近7季最大升幅。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、劉璇) 去年11月政府推出額外印花稅等措施希望壓抑樓價,但卻反令市場放盤減少間接推高樓價,升勢於今年1、2月份最為明顯,帶動今年首季累積上升9%,為09年第二季後最大升幅。不過,隨着銀行紛紛加息,加上政府大增供應,4月尾樓價已微跌約0.5%。有分析指出,美國或不再推出第三輪量化寬鬆政策(QE3),將令美元走強,很有可能令資金流出本港,屆時本港樓價或會下跌10%至20%。

樓價首季飆9%

面積越細升幅越大 「上車盤」難「上車」

港逾萬伙新盤趕出籠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府表明會大增供應後,為了有足夠「子彈」來吸納土地儲備,發展商亦加快推盤步伐,積極入紙申請售樓紙。據地政總署資料顯示,4月新申請預售樓花單位數目涉及3,651個,數目按月急升逾2.3倍,創自04年8月後的近7年新高。

預售樓花申請創逾3年新高

隨着4月份新申請預售樓花同意書急增,推高累積待批預售樓花單位數目再次重上逾萬伙水平。據資料顯示,最新至4月底止累積待批的預售樓花同意書共有10,275伙,數目創自08年1月後的逾3年新高。

資料顯示,4月份共有4個新申請預售同意書的項目,當中以長實大圍名城第3期最大,佔1,536伙,新世界於車公廟站項目佔981伙,新地及信德等合作發展的紅磡漆咸道項目佔334伙,至於新地元朗錦田下高埔村則佔800伙。

土地供應增 發展商加快推盤

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,新申請預售樓花單位數目急升,除了取決於項目的規模外,亦可反映發展商積極部署推盤策略的心態。由於新一財政年度政府表明會大幅增加土地供應,第二季已安排9幅住宅地皮拍賣及招標,而鐵路大型住宅項目亦會於今年中相繼推出招標。未來供應將增加的情況下,發展商推盤步伐自然加快,故新申請預售樓花單位數目亦見上升。

雖然政府現時增加的土地供應,於數年後才落成,但實際上此舉已令樓市出現變化。事實上,近數月發展商已顯著加快推盤,推盤量自3月後超越千伙後,4月份進一步達1,500伙。而本月再有大型項目現崇山發售,另西九龍項目龍璽亦有機會於月內推出,單以該兩個項目已達1,618伙,相信本月推盤量持續高企,並料連續三個月超越千伙。

地政總署昨亦公布,4月份共批出2份預售樓花同意書,包括嘉里旗下黃大仙現崇山(共968伙)及新地旗下將軍澳第56區(共1,028伙),兩盤合共提供1,996伙。

據 差餉物業估價署最新3月份樓價的臨時數字顯示,首季私人住宅樓價累積上升9%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,此升幅較去年第四季5.2%擴大,並為近7季最大升幅。期內私人住宅租金升幅放緩,只有1.17%。

急需增中小型單位供應

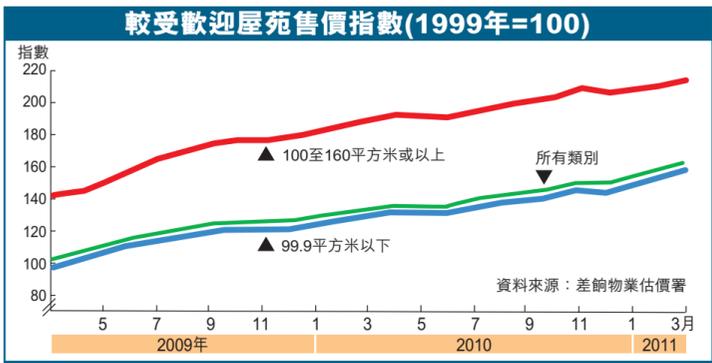
以單位面積計,面積越細,升幅越大,令本屬「上車盤」的細單位更難「上車」,反映政府增加中小型單位供應的迫切性。差餉物業估價報告指出,面積於430平方呎的樓價於首季升9.9%,至於面積介乎430至752呎的樓價於首季上升8.6%,面積由753至1,075呎的樓價於首季升7.9%,面積介乎1,076至1,721呎的樓價升6.6%,反而面積大於1,722呎以上的樓價升幅最小,首季升幅只有2.6%。

十大屋苑半數升逾10%

美聯研究部統計顯示,若以今年3月份與去年12月份註冊個案計算,十大屋苑中,半數屋苑首季平均呎價更錄得逾10%的升幅,當中麗港城平均呎價按季上升11.6%,沙田第一城、愉景新城、康怡花園及嘉湖山莊則增一成以上。至於太古城及黃埔花園則分別上升8.7%及8.3%。十大屋苑中,美孚新邨升幅最小,只有4.1%,而海怡半島亦僅升約4.9%,呎價升幅表現相對遜色。

加加息後樓價轉平穩

然而,受銀行調高H按息率及日本核危機事件的影響,本港樓市轉為理性,住宅物業交投減少,樓價已走向平穩發展。劉嘉輝續稱,據美聯「樓價走勢圖」顯示,4月尾平均呎價微減約0.5%至每呎5,728元,連升十個月後首度回落:惟首4個月仍錄得約8.6%的累積升幅。



港股8日瀉千點 下周將反彈

香港文匯報訊(記者 周紹基) 受到美國經濟數據差,加上憂慮內地將加強調控,資金流向美元避險,商品股急跌拖累下,港股昨連跌第8日,累跌達979點。恒指全日收報23,159點,跌102點,成交額702.7億元。恒指全周累跌2.37%,但分析指,恒指於23,000點左右已見初步支持,下周大有有望反彈。即日期指跌135點,低水189點,國指就跑贏恒指,逆市升41點至12,848.8點。

信誠證券投資部經理劉兆祥表示,大市已連跌第8日,昨日的恒指正好貼近下降軌的阻力區報收,技術上只要下周一大市能升穿下降軌,即約23,264點,便能確認反彈開始,但反彈至何水平,他認為恒指在23,400至23,500點已經會遇上阻力,這正是50及100天線的所在。當大市反彈至此區域後,大市能否進一步造好,屆時就要再作研究。

大市已超賣 現水平可吸

有期貨業人士指出,從昨日跌穿23,000點後被「屠殺」的牛證數量,與當時的期貨拆倉數量計算,港股的沽壓未見有加劇,反映大戶旨在「殺牛」,而非為了真的推低大市。投資者學會主席譚紹興亦指,由於5月份有長實(001)和黃(013)和中移動(941)等大盤股除淨的因素,令期指出現大低水,便利大戶造淡,這情況其實在以往的5月份都會出現,所以「五窮」實非迷信之說。他認為,到月中大盤股除淨過後,大市才會回穩,加上多隻新股上市在即,預期月中過後大市就會反彈,但要突破阻力,則言之尚早。

昨日商品價格急跌,油價一夜間勁跌10美元。敦沛金融證券業務董事施俊威表示,商品價格急跌令資金暫時流入美元避險,但由於基本因素沒改變,相信資金稍後仍會回流股市。他續指,港股連跌8日,已經進入超賣區,現水平可以吸納,預期恒指下周將反彈至23,500點水平。

資源股受挫 航空股受捧

資源股下挫,中海油(883)跌2.28%、中石油(857)跌0.76%,航空股就因而逆市造好,南航(1055)勁升7%,國航(753)與東航(670)升近6%。金價下跌,招金(1818)跌4.66%、瑞金(246)跌2.25%、靈寶黃金(03330)跌2.76%。內銀股逆市向上,農行(1288)升2%、中行(1988)升2.48%,建行(939)、中行(3988)、工行(1398)亦有升幅。



港股連跌8日,昨失守二萬三關口,收市跌幅收窄至102點,成交702.7億元。香港文匯報記者 張偉民攝

專家稱,內地通脹率高企5%左右的情況,可能延續到第三季度。

新華社:內地短期加息機會降

香港文匯報訊(記者 卓建安) 新華社昨日引述分析文章指出,考慮到內地的居民消費價格指數(CPI)3月份創出新高之後,預料4月和5月份通脹率增速將有所回落,故預期人行短期內再次動用利率政策的必要性降低,但存款準備金率仍有上調的可能。根據之前國家統計局公佈,3月內地CPI同比上漲5.4%,創32個月新高。新華社報道稱,根據人行的提法,「準備金工具針對由外匯流入等導致的過多流動性,其運用力度和調整空間取決於多個可變的條件,因此並不存在絕對上限」。在目前人民幣升值加速的大背景下,如果外匯佔款繼續保持高位,那麼存款準備金率仍有上調的可能性。報道還指出,下周人行和國家統計局公佈各類數據後將是關鍵政策窗口期。

專家:5%通脹率料延至下季

國務院發展研究中心金融研究所副所長、華創證券首席經濟學家巴曙松與華創證券研究所兩位宏觀分析師華中煒和楊現領在《中國證券報》聯名撰文指出,內地5%左右的通脹率可能會延續到第三季度,政府將延續第二季度的貨幣

幣緊縮政策,估計外部因素導致通脹水平回落不及預期,而政府實施更嚴厲緊縮政策的可能性不大。

推更嚴厲緊縮政策可能性低

該文章指出,總需求的回落、流動性的良好控制和農產品價格的回落是內地通脹能得到良好控制的三個條件。然而,從一季特別是3月份的實際情況來看,外部不確定、不穩定因素在一定程度上擾動了內地緊縮政策的實施力度與節奏,這些外部衝擊事實上使宏觀緊縮在操作中預留了緩衝空間,嚴厲的緊縮政策基調在3月沒有得到延續,特別是從貨幣供應等角度考察出現了貨幣條件寬鬆的跡象。

該文章續稱,疊加的外部影響導致通脹水平回落不及預期的現象,必然導致控制通脹的政策緊縮期延長進入「加時賽」,5%左右的物價水平可能會延續到第三季度。預計第二季度政策力度只是在第一季基礎上的延續,繼續實施更為嚴厲的緊縮政策的可能性不大。人行在4月21日上調存款準備金率之後,預計在第二季度接下來的時間內將調整存款準備金率3次,加息1至2次。

