

# 居屋陰影

# 港樓市下半年兩極發展

# 中小樓腳軟 豪宅企硬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 港府由去年至今連番出招壓抑樓市，炒家離場，用家亦減慢入市步伐，加上加息上調及外圍經濟不穩，本港一、二手樓市上半年交投逐步回落，惟通脹高企下，樓價仍反覆向上，中小型住宅升12.3%，豪宅上升15%。展望下半年樓市，業界預期，政府正就是否復建居屋進行研究，在10月施政報告前，樓市的交投量料會持續減少，中小型住宅樓價料會回軟3%至5%，豪宅仍受內地客支持下，下半年洋房價會升逾10%，分層豪宅會有單位數字升幅。

萊坊大中華研究部主管林浩文表示，港府近年最大的調控樓市政策為徵收額外印花稅及收緊700萬元以上按揭成數，受此影響，土地註冊處數字顯示，今年上半年每月平均住宅成交量放緩至9,000宗，較去年每月平均11,000宗為少。然而，豪宅及中小型住宅價格仍然向上，於上半年分別上升15%及12.3%。

## 北水支持 豪宅料升一成

他指出，雖然政府於6月10日首度針對內地客收緊按揭成數，但這批內地富豪一般只會造50%按揭以下，部分更不用做按揭，因此新措施對他們的影響不大，反而內地富豪一向視擁有一個香港豪宅為傲，畢竟香港為國際

金融中心，可作為度假或作客之用，加上人民幣持續升值，他們來香港買樓其實是相等於八五折。

由於內地買家需求不減，而香港住宅(尤其豪宅)的供應有限，林浩文預期，今年下半年豪宅市場將溫和增長，供應少的洋房價格有望再升10%以上，分層豪宅則有單位數字升幅，而中小型住宅價格則保持穩定。

## 觀望復建居屋 買家停步

長實集團執行董事趙國雄表示，外圍經濟不明朗，包括希臘債務危機，及美國經濟復甦步伐，都會影響全世界經濟，加上樓市大旺時，政府會毫不猶豫出招打壓，自己亦看不通樓市前景。但他認為，復建居屋會對私人

樓市有影響，但居屋亦可幫市民上車，且要入息審查，料對私人樓的影響亦不會太大，他估計，於10月施政報告前，買家會觀望，香港樓市會有下調壓力。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，政府連番出招令市場觀望氣氛濃厚，二手交投持續下挫，預計中原城市領先指數短期調整幅度約5%。

## 中小住宅樓價跌幅3%至5%

瑞銀亞洲房地產研究部主管王震宇表示，不支持政府復建居屋，主要受到之前「八萬五」政策所帶來的心理因素，及希臘債務危機等環球風險影響，預期樓市會於未來1至2個月內偏淡，但相信樓價跌幅不會超過3%至5%。長遠而言，王震宇表示，如果復建居屋，會令私人樓宇市場的土地供應下降，帶動樓價不跌反升，預期反映樓價走勢的中原城市指數會在明年年底升至約120點。

經濟學者關焯照則認為，政府新措施加上復建居屋等消息，影響大於去年推出的「額外印花稅」措施，至少一個半月市場才會稍微喘定，樓價期間將下跌約3至5%。視乎復建居屋的數量，樓價跌幅可能擴大至8%至10%。

## 上半年各大發展商 香港賣樓榜

發展商	售出單位	銷售額(元)
長實	逾2,100伙	逾180億
新地	逾1,170伙	逾135億
恒地	逾600伙	逾110億
信和	約200伙	逾30億
嘉華	逾320伙	逾30億
南豐	逾70伙	約25億
嘉華	未悉	約15億
英皇	逾100伙	15億

## 上半年樓市大事記

- 政府每季公布主動賣地計劃，與勾地表制雙軌並行
- 6月10日出招收緊按揭成數  
收緊700萬至1,000萬元按揭成數至60%  
(貸款額上限500萬元)  
1,000萬元或以上按揭成數為50%  
700萬元以下按揭成數70% (貸款額上限420萬元)  
申請人主要收入非源自香港，貸款額較正常低10%  
以資產淨值為依據批出的住宅按揭，按揭成數40%
- 菱電以8億元沽出山頂普樂道「天比高」10號洋房，以面積8,302平方呎計，呎價96,362元，創香港及亞洲洋房新高呎價紀錄
- 恒地西半山天匯以創亞洲分層呎價新高紀錄約6.4萬元售出的66樓A室，成交價為3.607億元
- 長實以116.5億元投得半山波老道豪宅地王，成為本港第二高價成交地皮
- 長實以24.1億元投得首幅元朗限呎地

## 一二手樓登記雙雙跌逾15%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 住宅樓市持續升溫下，政府於上半年連番出招調控樓市，並以主動賣地及勾地表雙軌並行，增加供應量，短線投資者接連退市，用家入市步伐減慢，令今年上半年住宅市場的一、二手樓交投量轉趨向下，但樓價持續上升下，出現價升量跌的情況。

今年上半年一手樓登記量約5,654宗，按年大減17%，金額為624.12億元，上升16.3%，二手住宅登記量亦只有49,541宗，減少15.7%，金額達2,049.84億元，上升3.7%。

## 波老道騰第二高價地王

豪宅成為樓市升浪元兇，加上市場認為中小型住宅供應不足下，政府隨即於今個財政年度增加豪宅及推出限呎地供應，本財年首季(4月至6月)推出8幅土地拍賣及招標，合共售出204.13億元，比去年同期上升27.8%，當中包括港島司徒拔道及中半山波老道兩幅豪宅地王，前者由新鴻基地產以44.9億元投得，後者由長實以116.5億元奪得，成為本港第二高價地王。

期內亦推出紅磡利士路、及紅磡利士街兩幅住宅限呎地，規定興建中小型單位面積

及數目，以增加上車盤供應，結果由長實以8.01億元投得紅磡利士街限呎地，香港小輪則以4.063億元奪得紅磡利士路限呎地。

## 豪宅頻現天價成交

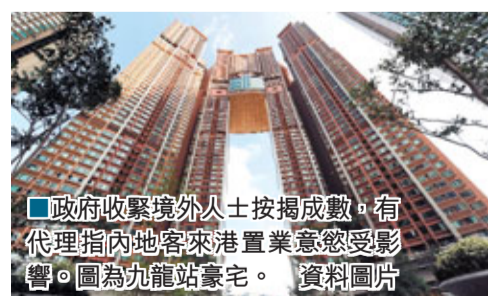
一向供應少的豪宅再創新高價，今年4月恒地西半山天匯以創亞洲分層呎價新高紀錄約6.4萬元售出66樓A室，成交價達3.607億元。到今年6月初菱電以8億元沽出山頂普樂道「天比高」10號洋房，以面積8,302呎計，呎價96,362元，更創出香港及亞洲洋房新高呎價紀錄。

## 長實套逾180億居首

面對政府收緊中價樓按揭成數，又向住宅開徵2年轉售額外印花稅，今年上半年各大發展商都要見招拆招，計有夥拍系內財務公司加入二按，提供特長成交期、提早還款有現金回贈、送車位及釐印費等來吸客。

其中，長實今年以來已售出逾2,100伙，套現逾180億元，成上半年賣樓王，至於新地上半年亦售出逾1,170伙，套現逾135億元。恒地上半年亦售出逾600伙，套現逾115億元排第三。

## 內地客買樓步伐放慢



政府收緊境外人士按揭成數，有代理指內地客來港置業意願受影響。圖為九龍站豪宅。資料圖片

但1,200萬元以上的豪宅影響相對較細，因此批買家一般借貸比例少於50%，下半年此類豪宅交投仍暢旺。

近年大受內地客追捧的九龍站，現時二手交投中約有40%為內地客，香港置業九龍區董事姚偉南表示，中央收緊銀根及金管局首度削減境外人士按揭成數後，近期的確有一些民企老闆表達有資金周轉問題，對其來香港的買樓意願略為降低，減幅約10%至20%。

## 內地民企周轉陷困難

萊坊大中華研究部主管林浩文表示，雖然政府於去年10月把買樓別出投資移民計劃，數據顯示，內地富豪來港選購1,200萬元或以上豪宅所佔比例持續上升，以一手盤為例，交投量由去年下半年佔25%升至今年上半年的30%，相信部分是因為去年10月前已獲批投資移民仍可繼續享用此優惠，部分富豪則毋須靠投資移民仍可來香港買樓，因此，買樓別出投資移民計劃對樓市的真正影響，他相信，要多看一年半載才見真章。

## 專家睇下半年樓市



■恒基地產主席李兆基：樓市走勢要視乎大市，近日樓市大升的機會較微。由於內地息口上升，內地人的借貸成本正在增加，內地客來香港買樓已未如早前般踴躍。



■長實執行董事趙國雄：外圍經濟不明朗，會影響全世界經濟，加上樓市大旺時，政府會毫不猶豫出招打壓，看不通樓市前景，估計於10月施政報告前香港樓市會有下調壓力，會盡快賣樓。



■新地代理執行董事雷靈：政府新措施已收預期效果，按揭利率雖然有可能略加，但仍然處於極低水平；市民收入增加；租金上升繼續吸引用家及投資者入市；另外，通脹已突破5%，年底更可能超過7%，相信買樓保值仍是最佳選擇。



■瑞銀亞洲房地產研究部主管王震宇：不支持政府復建居屋，主要受到之前「八萬五」政策所帶來的心理因素，及希臘債務危機等環球風險影響，預期樓市會在1至2個月內偏淡，但相信跌幅不會超過3%至5%。



■經濟學者關焯照：政府新措施加上復建居屋等消息，影響大於去年推出的「額外印花稅」措施，至少一個半月市場才會稍微喘定，樓價期間將下跌約3至5%。視乎復建居屋的數量，樓價跌幅可能擴大至8%至10%。



■中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊天量：市場觀望氣氛濃厚，下半年二手交投將處於低水平，由於用家主導，預期一手盤開價不會進取，樓價未有強大推升力量。



■城市大學工商管理碩士課程主任曾淵滄：政府新措施只影響購入貴價物業的買家，然而這群買家實力雄厚，未必受影響。另二手成交量跌但價穩，反映樓價尚有支持，預計低息環境下，將能再穩步上揚。



■香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥：現時樓市負面情緒多於正面，因經濟環境、外圍因素等暗淡，對市場欠缺信心。政府復建居屋機會甚高，但不憂慮政策落實會對樓價造成影響。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴、顏倫樂

# 買家等減價 新盤開價料更貼市

香港文匯報訊(記者 周穎) 港府上月再出招為樓市降溫，包括大增土地供應、收緊按揭，又研究復建居屋，令早前在銀行連番加息下，已見疲勢的樓市進一步冷卻；買家觀望復建居屋，二手交投幾乎停頓，市場掀起減價潮。買家亦憧憬一手樓減價，入市意慾大減，由於下半年排隊推出的新盤有達1.6萬伙，發展商為求盡快清貨，除為買家提供二按外，更以低息搶客，「倒貼」買家。代理預期，未來一手新盤定價會更加貼市及合理，亦不排除有個別發展商要「睇定咗」而押後。

## 長實：薄利多銷加快賣樓

長實集團執行董事趙國雄坦言，政府推出的多項調控樓市政策，加上外圍因素如歐債危機等，令他對後市走勢看不通，為近年首次看不通；並認為現時買樓投資的風險很高，樓價有下跌壓力，故旗下將軍澳日出康城2C期會盡快推售。他說，作為發展商，只想賣樓做生意，不想逼政府出手干預樓市，而現時的大環境令發展商賣樓難度大增，長實會一如以往以薄利多銷方式售樓。

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑指出，鑑於政府推出的辣招，即時令二手成交轉趨淡靜，市場亦出現不少減價個案，因此預期未來新盤定價會更加貼市及合理，以增加市場競爭力。而新措施預期要3個月市場才逐漸消化。而私人市場屬於自由市場，估計會有個別發展商會延遲開盤，謀定而後動。

## 逾1.6萬伙新盤等出籠

資料顯示，下半年市場可供發售的新盤共53個，涉及單位逾1.6萬個，其中多個豪宅新盤排隊出籠，包括香港仔深灣9號，大坑春輝臺、大埔白石Providence Bay、嘉里旗下德輔道西及跑馬地山光道的項目以及長實中半山堅尼地道項目，最少涉及單位約4,000伙。

今年下半年可供發售的供應中，以分區計算，當中港島區項目共16個，涉及單位1,460伙；九龍區則有13個項目可供發售，涉及單位4,231伙；新界區總計有24個項目，涉及單位10,434伙。



嘉華、信和及南豐合作發展的深灣9號下半年開售。資料圖片