

香港文匯報訊（記者 蔡競文）本港樓市近況低迷，加上外圍經濟、股市動盪，市民置業心理障礙大增，用家「轉買為租」個案愈來愈多，不僅刺激住宅租賃交投持續大幅增長，令二手市場出現「租多過買」的情況，住宅租金亦被牽動向上，並且超越九七「瘋狂樓市」的頂峰。



港樓市低迷外圍動盪 用家紛「轉買為租」

租金升破 癩癩

綜合利嘉閣地產研究部最新數據顯示，租金走勢方面，受惠租賃需求大增，加上通脹推波助瀾，全港50個指標屋苑加權平均成交呎租按月平均上升22.33元水平，令首7個月累積租金升幅相應調升至6.6%外，而租金現水平更已經正式超越九七頂峰的22.20元。九龍區屋苑租金升幅較大，七月份20個屋苑的加權平均成交呎租報每方呎22.38元，較六月份升1.1%；新界區21個指標屋苑租金平均上升0.9%；港島區9個屋苑租金則上升0.5%。

區9個屋苑租金則上升0.5%。

七月租務增13% 近兩年單月新高

至於租賃成交方面，七月份全港50個指標屋苑共錄1,497宗租賃成交，較六月份的1,327宗增加13%，創下近兩年的單月新高。按地區劃分，新界區二手租市最為「旺場」，上月該區21個指標屋苑共錄650宗租賃個案，較六月份的520宗增加25%，增幅屬三區之中最大；九龍區屋苑租賃成交亦按月增加9%至602宗。港島區租賃交投則變化不大。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑認為，外圍經濟動盪，樓價高位又似搖搖欲墜，買家暫租單位自住的需求料會顯著增加，並預期本月指標屋苑市場仍會是「租多過買」的天下外，而且租金亦會繼續上升，以每月1%至2%的穩步上升。

租金回報逾4厘 聊補高通脹損失

事實上，在本港近乎零息的情況下，將物業出租也可以是抗通脹的方法之一。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，7月份租金回報率穩企逾4厘水平。據該行促成租務個案計，康怡花園於今年首7個月月升11.1%，麗港城則升9.4%，而美孚新邨亦上升8.3%，升幅表現較大市為佳。面對美國聯儲局發表聲明指目前超低水平的聯邦基金利率至少維持兩年，意味着港息短期內仍會維持低水，目前存款息率低企，租金回報率相對吸引，尤其在通脹升溫下，買樓收租不失為抗衡通脹的其中一個途徑。



■在本港通脹加劇形勢下，物業租金回報率不失為抗衡通脹的其中一個良方。

8月二手樓買賣 跌至海嘯後新低

香港文匯報訊（記者 蔡競文）政府收緊按揭，銀行加息，打擊用家入市，二手成交大減，創海嘯後新低。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截止至8月10日，8月份二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得1,356宗，總值56.6億元。他預計，整月登記3,700宗及155.0億元，將較7月份分別下跌13.7%及25.2%，是自08年12月3,276宗後的32個月新低；而金額是繼09年3月153.0億元後的29個月新低。

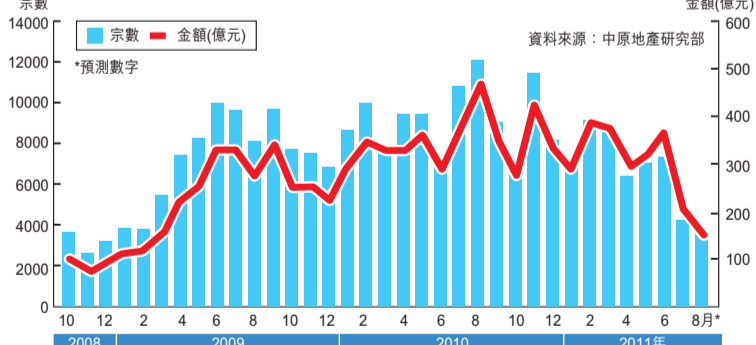
大型屋苑方面，截至8月10日，嘉湖山莊錄得24宗登記。太古城、美孚新邨及沙田第一城暫時分別錄得14宗、13宗及11宗。

一手市場方面，截止至10日，8月份的一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得171宗，總值32.1億元。預期整月約達590宗及100.0億元，宗數將較7月的566宗上升4.2%；金額將較7月的110.3億元減少9.3%。

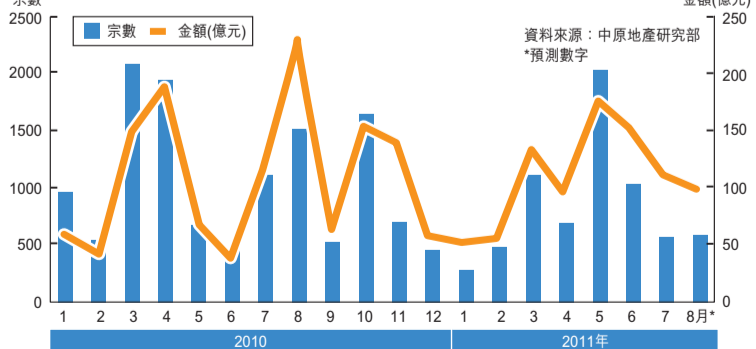
一手市況本月料持平

他預期，奧運站瓏璽陸續登記，並估計早前推售筲箕灣譽、東及上環西浦可望於本月底前登記，所以預料一手市況保持平穩。8月份暫時登記宗數最高的新盤為奧運站瓏璽，錄得108宗，總值24.69億元。深井傲庭錄得11宗，位列第二，總值0.72億元。大圍譽、名城錄10宗，排名第三位，總值1.02億元。

二手私人住宅買賣合約登記按月統計



一手私人住宅買賣合約登記按月統計



樓市已見頂？

香港文匯報訊（記者 蔡競文）本港樓市是否已經見頂回落，深受市民關注，交通銀行香港分行首席經濟及策略師羅家聰（見圖）在一個電台節目上表示，上次樓市高峰期在九七年，現時樓市符合見頂的周期。現時單位的數量比較用家多出超過20萬個，反映出供過於求。嶺南大學經濟系教授何傑生預期，樓價會逐漸回穩甚至有機會回落，但相信大跌的機會不大。

通脹支撐 樓價料難大跌

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，2011年第二季本地生產總值(GDP)按年增長5.1%，較第一季的7.5%增幅，下跌2.4個百分點。事實上，本地經濟基礎穩健，已經連續七個季度錄得正增長，今年第二季的增長明顯減慢，是因為基數較高所致。近日環球金融市場動盪，預計影響2011年第三季本港樓價回軟，約調整5%到10%。但因通脹進一步升溫及私人住宅租金持續向上，令樓價得到支持，預期中原城市指數(CCI)只會調整而不會大跌。

捷訂潮湧 蝕讓離場



■樓市低迷，股市動盪，市民置業審慎，用家「轉買為租」，推高租金。圖為港股近日動盪，經紀一臉焦慮。

香港文匯報訊（記者 李永青）受歐美經濟不景氣雙重打擊下，環球股市應聲齊跌，加上九肚山賣地遠遜預期，投資者減磅，二手屋苑出現減價蝕讓求脫手，平均減幅達一成，如將軍澳新都城有業主願降價81萬元以蝕本價出賣。與此同時，港、九、新界各區陸續出現捷訂個案，捷訂潮正在蔓延。繼日前市傳沙咀名鑄買家捷訂480萬元離場，西九四小龍之一昇悅居亦有捷訂個案，業主議價空間也正在擴闊至逾5%。市場人士相信，後市將更為波動，令人憂慮樓市將進一步下滑。

二手交投氣氛轉壞

過去一周，港股急瀉累跌逾4%，擔憂經濟前景會進一步惡化，令二手樓市交投氣氛急速轉壞。地產界人士指出，過去數日不斷出現業主急售套現，捷訂情況將難以避免，預計未來將有一輪捷訂潮。市傳沙咀名鑄本月初獲內地客以9,500多萬元承接後決定捷訂暫時離場觀望，有指準買家對前景欠缺信心，故決定取消交易。除了豪宅外，一向甚受市場歡迎的西九四小龍之一的昇悅居也出現首宗捷訂蝕23.5萬元離場個案，北角健威花園更有海景戶業主減54萬元即約12%沽售，亦有新都城業主蝕81.4萬元以求離場。

劈價盤過港九新界

除了捷訂外，市場也不斷湧現劈價盤，將軍澳新都城有業主減價蝕讓81.4萬元離場。中原地產將軍澳新都城3期分行經理曾紹榮表示，目前新都城達成一宗交易，單位為1期2座低層F室，面積511呎兩房單位，以268萬元獲買家承接，折合平均呎價5,245元，造價比屋苑同類型單位低近一成。業主見近日環球股市波動，決定減價17萬元至268萬元，沽出單位止蝕離場，減幅約6%，原業主於97年11月以349.4萬元入市上址，是次蝕81.4萬元離場。

銀湖、天峰三房全海景戶業主4度降價累減78萬元沽出單位。中原地產馬鞍山銀湖、天峰分行A組分行經理王子康表示，市場近日錄得一宗銀湖、天峰成交，單位為7座高層B室，以772萬元沽出，單位面積999平方呎，擁三房套房間隔，折合平均呎價7,728元。是次轉手扣除釐印費後蝕讓數萬元離場。

中原地產王子康補充，近日環球經濟氣氛不佳，市場觀望氣氛較濃，各區放盤減價求售個案比比皆是，業主普遍擴闊其議價空間，議幅約5%。

<p>要聞 夢想旅遊突結業 揭境外出發不受保</p> <p>專營短線遊的夢想國際旅遊昨突然停業，千名團員受影響，涉款達30萬元。當中400人參與的旅行團並非香港出發，不受「旅遊業賠償基金」保障。詳刊A2</p>	<p>要聞 降級加低息 美國恐步日後塵</p> <p>標普下調美國信貸評級，聯儲局宣布延長零利率政策多兩年，情形猶如日本於1998年失去「AAA」評級後翻版，媒體形容美國或終步日後塵。詳刊A4</p>	<p>要聞 中國軍團 日摘3冠</p> <p>本屆大運會第一個比賽日，中國柔道名將秦茜在78公斤級賽事為中國隊拿到第一枚金牌，隨後蕭鴻宇與黎立志分別在舉重項目再添兩金。詳刊A5</p>	<p>中國 中國力爭成為 亞洲最大留學地</p> <p>國務委員劉延東表示，中國將增加政府獎學金規模，吸引更多外國留學生來華留學，力爭到2020年成為亞洲最大的留學目的地國家。詳刊A8</p>	<p>體育 名帥甘馬曹抵華 率國足進軍巴西</p> <p>西班牙名帥甘馬曹13日抵達北京，開啟中國男足與洋帥的第七次合作。甘馬曹高調表示，目標是帶領國隊進軍巴西世界盃決賽圈。詳刊B10</p>	<p>六合彩 MARKSIX</p> <p>8月13日(第11096期) 攪珠結果</p> <p>11 18 23 31 37 49 10</p> <p>頭獎：無人中 二獎：\$1,479,240 (0.5注中) 三獎：\$66,850 (59注中) 多寶：\$8,739,620</p> <p>下次攪珠日期：8月16日</p>
--	---	---	---	---	---