文匯報
WEN WEI PO
www.wenweipo.com
政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2013年4月13日 星期六
癸巳年三月初四 十一穀雨
大致多雲 間中放晴
氣溫：17-20℃ 濕度：70-85%
港字第23051 今日出紙3疊9大張 售6元

中原指數連跌三周 二手業主減價頻頻

港樓價跌勢初成

鯉景灣

學者：本季樓價或跌15%

香港文匯報訊 （記者 梁悅琴）港府連番出招，銀行上調新造按息，個別發展商減價送優惠促銷，加上外圍政經局勢風起雲湧，幾重壓力下小業主減價出貨，終令本港樓價持續回調。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)連跌三周，最新報121.83點，較上周下跌0.96%，創19周以來最大跌幅，三周累計跌1.48%。由於二手業主提供更大議價空間，有市民想趁機執筍貨，令本周末睇樓量升4.9%。有學者、銀行界人士和代理認為，樓市跌勢會持續數月，跌幅10%至15%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，中原城市領先指數CCL及中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass的按周跌幅分別為0.96%及0.76%，同創19周以來最大幅度。CCL及CCL Mass均連續三周下跌，分別累跌1.48%及1.37%。樓價指數跌幅顯著，反映政府出招、銀行加新造按息、以及塞浦路斯危機的影響，令本地樓價跌幅短暫擴大。至於本周一綠悠雅苑多人棄購及本周三居屋餘貨天頌苑申請不及預期，對樓價的影響有待5月上旬公佈的CCL開始反映。

綠悠居屋影響持續發酵

據中原數據，港、九及新界東三區樓價持續下跌。港島區指數報130.26點，按周跌0.68%為5周最大；九龍區指數報122.18點，按周跌1.06%為15周最大；新界東區指數報119.22點，按周跌1.59%為13周最大；港島及九龍樓價連跌三周，分別累跌1.54%及1.41%；新界東樓價連跌二周共2.16%；但新界西區指數報104.07點，按周升0.16%。

冀執筍貨 周末睇樓增

中原趙鴻運指，現時太古城業主約一成願提供3%至6%議價幅度，只有少數願意大幅減價，但買家則期望能有一成或以上減幅，態度仍在觀望，以致成交速度緩慢。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府出招至今，市場再無重大負面消息足以拖累樓市，加上買家觀望已一段時間，累積一批購買力等待釋放，不少用家近日終轉趨積極，重新出動睇樓，四出搜尋筍盤入市，令睇樓人流上升；部分業主減價幅度亦逐步擴闊至5%至8%，相信若業主態度進一步軟化，肯提供10%或以上樓價回調，單位獲承接機會將大幅提高。

藍天海岸相連戶劈370萬

事實上，二手業主開始心軟，市場陸續出現大幅劈價賣樓個案（見表）。東涌藍天海岸5座相連單位業主大劈價22.4%(即370萬元)以1,280萬元出貨，大坑尚巒高層B室業主大減價14.5%(即175萬元)以1,025萬元易手。沙田偉華中心有業主於2個月內連減5口價共55萬元，減幅達14.5%出售手上單位。

業主願意減價，部分市民即出動找尋減價筍貨，據利嘉閣地產估算，全港50個指標屋苑共有1,820組客戶預約周末，較上周末增加4.9%，連升兩周；十大指標屋苑共錄605組預約睇樓，按周增加9%。

投行、代理近月看法

- **德銀**：美國未加息，惟金管局措施或刺激按息上調，預料今年按息再上調0.75厘，加上中期樓宇供應可望增加，預期未來24個月樓價下跌15%至20%。
- **瑞信陶冬**：政府連番推出辣招為樓市按下「暫停掣」，短期遏止炒風，但無助解決根本問題。除非市場對聯儲局退市的預期升溫，本港按揭息率明顯上升，樓市才會出現逆轉。
- **麥格理吳嘉俊**：樓市今年逆轉，預料樓價下跌一成，由一手樓盤減價帶動。
- **高盛**：樓市在美聯儲量化寬鬆措施下反覆攀升，但效應已到盡頭，加上港府調控資產泡沫政策已開始，本港樓價趨向穩定。
- **高緯環球張翹楚**：業主持貨成本暫時仍低，短期應不會出現大幅劈價賣樓情況，預計大型或豪宅單位今年樓價跌約5%，中小型單位則跌約2%至3%。
- **中原黃良昇**：樓市將從第二季起向下調整，二手房價或需急跌10%至15%，才能吸引買家入市。
- **美聯黃靜怡**：樓價今年料跌5%至10%，如政府持續不作退市決定，預期有三成地產代理商舖和從業員遭淘汰，即地產代理商舖牌照數目及從業人數有機會回落至4,500間和2.5萬人
- **港置伍創業**：樓價需回調10%至15%，二手成交才有望脫困。

製表：方楚茵

金管局：逆周期措施有成效

香港文匯報訊（記者 陳遠威）金管局副總裁阮國恒（見圖）昨出席銀行公會例會後表示，樓市上升多時，預料將踏入下行周期，該局早前已推最新一輪逆周期措施加強抵禦周期風險。他並認為推出6輪逆周期措施後，銀行抵禦力經已加強，而新造按揭成數下跌，反映逆周期措施已有成效；日後面臨信貸風險問題，銀行需要機動性處理。

阮國恒：銀行按揭未見問題

至於政府及金管局出招後樓市交投大幅減少，他指金管局措施目的在於管理銀行體系風險，在意銀行有否落實執行，暫未見有銀行在執行上有值得關注情況。

渣打香港香港行政總裁、銀公主席洪丕正則指，3月樓市成交約4,500宗，按月下跌3成，較上年同期更跌近6成，即使4月跌至低於4,000宗亦不足為奇。他預料，樓市未來數月處調整期，冀屆時調整至某水平後可刺激交投回升。換言之，樓市活躍程度回升要數月後才發生，現時仍以用家主導市場。

日前本港部分銀行上調住宅按揭息率，中銀香港及恒生先後推出定息按揭維持市場競爭力。阮國恒表示，港銀推出定按產品是銀行的商業決定，當局監管在於銀行如何管理資金浮動風險，未來會繼續與各銀行商討有關情況，現時未見有引起當局注意的事項。

渣打或按市場推定按產品

對於有銀行為應對按揭市場轉變推出定按，洪丕正認為，銀行一向提供多元化樓按產品，客戶若有意採用P按、H按或定按，均會迎合其需要。本港定息按揭滲透率較外國市場少，發展較慢主要由於本港長息產品發展慢。他預料隨着強積金發展，市場對長息發展需求上升，供應上升定息市場隨之帶動。渣打會視情況及客戶需要推出定按產品。

二手樓最新減價個案

樓盤	實用面積	成交價	減幅
東涌藍天海岸5座極高層A、B相連	1,645方呎	1280萬元	370萬元 (-22.4%)
大坑尚巒高層B室	552方呎	1025萬元	175萬元 (-14.5%)
沙田偉華中心2座低層H室	297方呎	323萬元	55萬元 (-14.5%)
馬鞍山中心2座高層G室	375方呎	350萬元	48萬元 (-12%)
西灣河鯉景灣逸華閣高層D室	527方呎	600萬元	80萬元 (-11.7%)
鰂魚涌康怡花園C座中層6室	509方呎	570萬元	70萬元 (-11%)
將軍澳新都城3期第2座高層B室	406方呎	435萬元	33萬元 (-7%)
太古城天山閣高層F室	536方呎	685萬元	50萬元 (-6.8%)
沙田銀禧花園8座高層E室	506方呎	488萬元	32萬元 (-6.1%)
深井浪翠園1期第1座低層A室	555方呎	340萬元	20萬元 (-5.5%)
薄扶林置富花園第11座高層D室	439方呎	463萬元	27萬元 (-5.5%)

資料來源：中原地產 製表：梁悅琴

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 昨日公布的中原城市領先指數(CCL)顯示本港樓價連跌三周，學者認為，跌勢才剛開始，相信會持續一個季度，跌幅達10%至15%。事實上，辣招及銀行加按息等，固然令上月樓價下挫，但另一個不容忽視的是政府壓市的決心，講明「價升就壓」。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥(見圖)對本報表示，最近市場上有關蝕讓的報道愈來愈多，樓市氣氛低迷，一定程度壓抑市場需求；再加上政府2月底推出「雙倍印花稅」時表明，樓價一升就會再次出招，對市場帶來一定心理衝擊，市民對於樓市失去上升期望，樓價升勢自然受到窒礙，跌勢無可避免。

政府決心「行政壓抑」

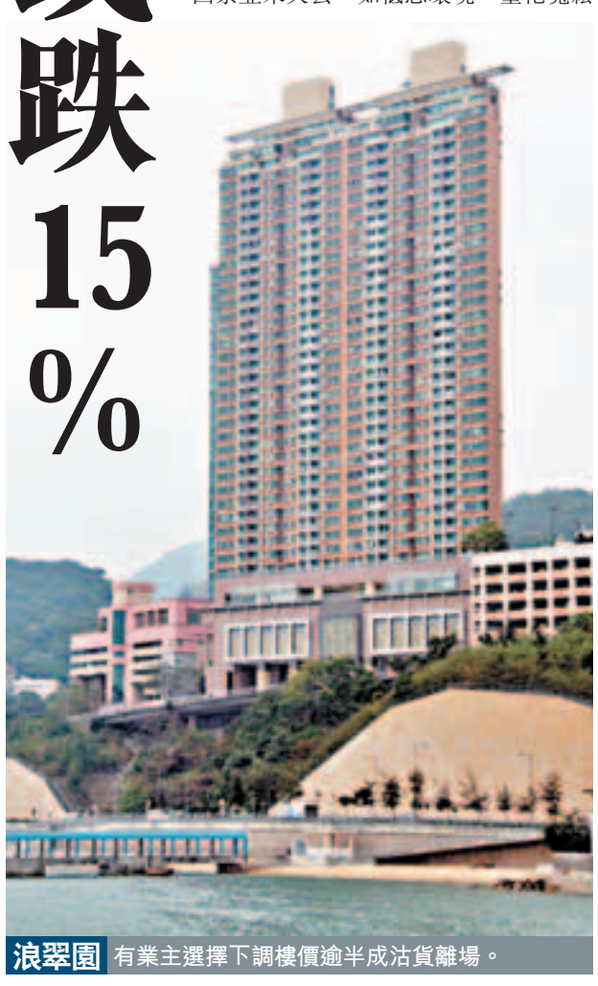
他預料，整個第2季樓市將持續淡靜，樓價可能回到去年中水平，跌幅達10%至15%，但強調即使下跌15%，樓價依然位處高位。他說，現在本港的一些利好因素並未失去，如低息環境、量化寬鬆令熱錢流入，對樓市有支持作用，故今輪即使樓市下調，但跌幅有限，而辣招等影響更有可能在半年內消化。

他續說，於現在的樓市環境下，雖然籠罩着多項不明朗因素，但業主持貨力強，而且跌市開始時，他們多數不願意面對現實，仍以為是短暫的下跌，亦是造成跌幅有限的主因。他相信，除非市場突然釋出明確信息，例如美國退市、加息等等，到時樓價方會真正大跌。

資深測量師陳東岳亦認為，政府2月底推出雙倍印花稅，3月又遇大型銀行加按息，物業交投於3月大幅回落，最近H7N9新疫情來勢洶洶，對市民造成的心理影響，再加上朝鮮局勢緊張，買家對入市抱持警戒心理，交投更加接近停頓，情況持續的話，樓價肯定會繼續回落，由現在起計，至年底前跌幅可達5%至10%。

H7N9影響料維持3個月

不過，陳東岳對後市看法並不全面悲觀，主因市場基本利好因素仍在，而且購買力只是被「行政壓抑」，相信這一輪跌幅有限。對於新疫情的影響，他以當年沙士的經驗來看，指疫情對於本港樓市的影響有時間性，約維持3個月內，大約年中就會結束，影響在心理層面更多。


浪翠園 有業主選擇下調樓價逾半成沽貨離場。

督印：香港文匯報有限公司 承印：三友印務有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-4樓 電話：28738288 傳真：28730657 採訪部：28738260 傳真：28731451 廣告部：28739888 傳真：28730009