

美退市辣招影響 樓市下調警號

將軍澳地價兩月跌15%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美國退市消息引起「漣漪效應」,加上辣招藥效,上周五截標的將軍澳68B1地皮受直接衝擊,地價低開至30億元,由「冷門」的華懋投得,每呎樓面地價僅3,654元,較市場下限價低11.8%,亦較4月10日即兩個月前九倉投得的同區位置更差的地皮呎價還低15%,成為將軍澳南一帶地價近三年半新低。消息即時影響下月初截標的毗鄰臨海68B2地皮,有測量師大幅削減估值17%。因應外圍最新情況,業界預料今年樓市將下調10%。

上 周四美聯儲拋出退市時間表,令環球股匯大瀉之餘,上周五截標的將軍澳68B1地皮反應亦強差人意,只得7個財團入標,儘管有長實、會德豐、新世界及新地等極具實力財團競逐,惟最終由華懋低價投得,令市場大感意外。更令人擔心是,華懋出價是最高中標價,意味其餘幾間大型發展商出價更低,對後市發出警號。

華懋爆冷擊退長實會德豐

事實上,政府2010年2月開始推售將軍澳南一帶地皮,至今約3年半時間內賣出10幅地皮,過去9幅地皮,即使經歷多次政府辣招衝擊,每幅地皮價值仍然靠穩,樓面地價介乎3,810至4,929元,但今次驟降至3,654元,創下該一帶地價新低。

除成交價創新低,68B1地皮相比市場下限價34億元更低11.8%,較年初會德豐投得的65C1地皮每呎地價4,301元亦低約15%,與年初賣出的屯門掃管笏路地皮價值相若(每呎地價3,683元)。更要留意是,今次已經短期內第二次低價地皮成交,對上一幅何文田佛光街地皮本月中開標時,亦同樣以市場下限價成交,反映地價下跌已成趨勢。

高緯環球大中華區評語諮詢部董事張翹楚表示,將軍澳地皮成交價較他們原先估計每呎地價4,500元低兩成,相信與美國的退市消息有關,因為本港未來勢必跟隨美國加息,直接影響樓宇買賣,加上政府多項需求管理措施仍然維持,將地價推至低谷。

鄰地68B2估值即劈逾15%

他更說,下月5日截標的毗鄰臨海地將軍澳68B2地皮,該行原本預料每呎地價約4,700元,因應昨日的賣地成績,即時下調至3,900元至4,000元,跌幅約15%至17%,跌幅之大屬近年罕見。美聯測量師行董事林子彬亦稱,政府一連串的樓市辣招、美國部署退市及可預見的加息環境有關,令投資風險增加。

華懋昨表示,地皮鄰近海邊,具發展潛力,是一幅限量不限呎的項目,集團除發展住宅外,會計劃發展商場,投資額約70億元。據資料,68B1地皮面積283,115方呎,最高可建樓面面積821,035方呎,當中679,478方呎可用作住宅用途,單位不少於840個,平均面積809方呎。業界估計,上述的地價成交,單位日後售價約每呎8,000元已有頗不錯利潤。

華懋近年積極買地,過去更曾多次平價投地,包括去年初曾以26億元投荃灣西地城,本月初亦以13億元買入西鐵朗屏站(南)地盤,兩地成交價均低過市場預期。

華業1.5億奪掃管笏地

另外,屯門掃管笏第55號嘉和里山路與青山公路交界地皮,昨日亦公布招標結果,由華業控股以1.568億元投得,樓面地價3,241元,屬市場預期內。公司董事包括長實前要員周年茂,華業曾在2008年推售深水埗時尚華庭,今次為首次購入官地。

加息陰霾

藍籌屋苑劈價減租

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)美聯儲拋出退市時間表,並揚言後年可能加息,本港更可能較美國更早加息,令樓市前景加添不明朗,既有業主選擇賣盤套現,亦有業主選擇轉售為租再作打算,各區租賃減價情況明顯增多。其中,藍籌屋苑紅磡黃埔花園錄減價20萬元成交,太古城亦錄得減價一成的出租個案,租賃放盤由上月204個升至本月270個,升幅逾3成,實用呎租較上月回落5%。

黃埔花園減價20萬沽

美聯物業曾偉堯表示,紅磡黃埔花園1期1座高層A室,實用面積777方呎,業主原先開價810萬元,最終同意減20萬元,即2.5%至790萬元成交,實用呎價10,167元。原業主於1999年7月斥資316萬元入市,持貨至今獲利474萬元,期內升值1.5倍。

太古城減租一成租出

中原趙鴻運表示,太古城海天閣高層E室於3月放盤,當時叫租32,000元,因見區內租盤大增,競爭激烈,遂同意減收3,200元,即減價一成至28,800元出租單位,實用呎租37.9元。事實上,太古城本月迄今已錄70宗租務成交。

新界區方面,中原謝明亮表示,天水圍嘉湖山莊於剛過去的周末屋苑錄約25宗成交,累計全月約80宗租務成交。當中美湖居3座高層E室月租7,800元,建築呎租13.4元,實用呎租17.7元,回報3.3厘。另外,翠湖居2座低層E室月租8,000元,平均建築呎租13.8元,實用呎租17.9元,回報約8.5厘。



太古城租賃放盤由上月204個升至本月270個,升幅逾3成,實用呎租回落5%。資料圖片



高緯環球把下月5日截標的將軍澳68B2地皮(各小圖)估值,由每呎地價約4,700元降至3,900元至4,000元,跌幅15%至17%。記者張偉民攝

將軍澳68B1地皮只得7個財團入標,儘管有長實及新地等財團競逐,最終由華懋低價投得,令市場大感意外。資料圖片

後市啟示:樓價下半年或跌10%

業界評下半年樓市走勢

機構	預測
萊坊	樓價下半年跌6%,供應較充足的將軍澳及元朗區樓價全年或跌10%至15%。
戴德梁行	下半年樓價可再跌5%至10%。
利嘉閣	樓價下半年跌10%,其中豪宅跌10%至15%,中小型住宅跌6%至8%。
港置	中小型住宅下半年跌5%至10%,豪宅則跌10%至20%。
中原	全年樓價跌10%,預期中小型住宅跌5%至8%,豪宅跌超過10%。
美聯	全年樓價跌幅5%至10%

製表: 記者 黃嘉銘

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)將軍澳68B1地皮由華懋以較市場下限價低逾一成的30億元奪得,並較4月九倉投得的同區位置更差的65C1地皮的4,300元樓面地價,更低15%,反映在美國退市及港府辣招夾擊下,發展商出價轉為保守,樓市調整風險大增,業界亦看淡前景,下半年樓價走勢轉為下調10%至15%(見表)。

中文大學市場學系教授洗日明表示,華懋只是以30億元奪得將軍澳地,可以解讀為其他發展商如長實、新地等出手更低,看得更淡。同時,政府亦多次表明不會容忍樓價再升,隨時可能再出招,令上半年整個樓市步入消化期及觀望期,當中雙倍印花稅(DSD)及一手新例為冰封樓市的主要因素。

QE完結 二手貨源隨時急增

洗日明指,市況氣氛的確不明朗,而下半年以長遠而言,樓市發展的最大關鍵一定是美國退市帶來的息口變化影響。息口一升,樓市很大可能出現逆轉,業主出貨套現的心態變得強烈,加上現時一手新例令發展商貨源過多,兩面夾

擊下,樓價絕對有可能大幅回調兩成至三成,故此美國是否取消量化寬鬆(QE)將會是本港樓市的分水嶺。

戴德梁行香港區董事總經理陶汝鴻亦認為,本港樓市在加息氣氛濃烈下,而且市場供應漸多,發展商貨源亦多,估計下半年樓價可再跌半成至一成。

發展商土儲足無需買貴貨

然而,市場亦有分析認為,是次將軍澳地皮低價成交只因發展商本身土儲及盤源充裕,加上同區供應太多而令發展商出價保守。萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管林浩文表示,一手新例及重重政策包圍下,現時市場上新盤供應少之又少,亦即表示發展商持貨量及土儲偏多,沒有必要出高價搶地。此外,由於將軍澳區新樓供應不少,發展商在同區出價保守屬意料中事。

林浩文補充,當部分市區優質或豪宅地亦出現低價成交時,方代表發展商真正看淡後市,故是次將軍澳地皮成交價低於預期的指標性不大。



中文大學洗日明稱,息口一升,樓價或跌三成。資料圖片



戴行陶汝鴻稱,發展商貨源多,樓價有得跌。資料圖片