

美退市息魔近 貨源增再添壓

下半年料跌逾10% 港樓市淡風吹

2013年已經過了一半，其間普羅大眾最關注的經濟議題始終離不開「磚頭」，樓價起伏往往刺激市民心跳加速。美聯儲準備退市帶來加息陰霾籠罩，加上日前將軍澳地皮以低於市場預期下限逾一成售出，升斗小市民最期待的樓價大跌終有可能出現。雖然反映本地樓價走勢的中原城市指數(CCL)最新報121.88點，兩周累升1.6%，但學者專家及業內人士均看淡下半年樓市，料跌幅會超過一成。

■記者 黃嘉銘、黃子慢

梁振英班子上場一年，特區政府打擊樓價的決心可謂有增無減，由年初的雙倍印花稅(DSD)，以至4月底推出的一手銷售新例，顯然是向換樓客及發展商施壓。有學者分析指，現時政府已表明不會容忍樓價再升，有可能隨時再出招，而且近期美國準備退市及加息陰霾籠罩，更不排除當息口一升，樓市會出現逆轉。

洗日明：加息料引掙扎

中文大學市場學系教授洗日明表示，上月26日賣地華懋只以30億元已成功奪得將軍澳地，可以解讀為其他發展商如長實、新地等出手更低，對市場看得更淡。現時樓市受多方面的政策及外圍氣氛衝擊，加上政府亦曾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。



■洗日明表示，華懋以30億元奪得將軍澳地，顯示長實、新地等發展商對樓市看得更淡。資料圖片

洗日明稱，現時市況確不明朗，而下半年以至長遠而言，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。息口一升的話，樓市

很大可能出現逆轉，業主出貨套現的心態變得強烈，放盤量自然大增，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，美國是否真的取消量化寬鬆(QE)，將會是本港樓市重要的分水嶺。

鄒廣榮估年內跌價一成

香港大學房地產及建設系主任鄒廣榮亦認為，即使本港短期按揭息率未必有明顯升幅，但加息時間表已定下，加上內地經濟改變以高速度增長，必然對本地樓市有影響，大方向一定是跌為主導，年內跌幅將在一成內。

關焯照：2015年風險最大

身兼長遠房屋策略委員會成員的經濟學家關焯照亦指出，只要市場對息口的預期已經改變，樓價只會跌無升，離2015年愈近風險就愈大。

關焯照表示，現時市況已反映了市場對加息的預期升溫，相信近期樓市回暖的氣氛，只是剛性需求帶動的短暫反彈，預期樓價在今年下半年會繼續下跌，全年下跌幅度為10%至15%，認為政府毋須急於推出新一輪管理需求措施。



■鄒廣榮認為，本港樓市大方向肯定是跌。資料圖片



■關焯照料全年樓價跌10%至15%。資料圖片



代理最悲 成交量料僅勝沙士

作為現時樓市冰封的受害者，代表代理業界的「地產代理業界聯席會議」八大商會聯同多個團體日前成立「辣招苦主大聯盟」，並在昨日上街遊行示威，他們對樓市的前景，亦是看得最淡的一群。

中原削一二手交投預測

中原地產亞太區總裁黃偉雄表示，政策市主導下，整體買賣價將跌一成，估計全年整體樓市買賣為8.5萬宗及6,000億元。他又預期，積壓待售新盤約1.5萬伙必須在下半年清貨，發展商為求追數，新盤定價將不會進取。不過，原先估計今年有2萬宗一手私人住宅買賣，總值1,800億元，現已下調至1.5萬宗及1,300億元。



■中原地產下調今年二手成交目標至4萬宗，僅高於2000至2003年水平。資料圖片

使今年上半年暫計2萬宗交投，成交總額1,067億元，因而決定下調全年二手成交至4萬宗，成交總額2,200億元。一年4萬宗二手成交，即僅高於樓市大衰退時，即2000年至2003年平均每年3.8萬宗的水平。

利嘉閣料豪宅跌價15%

另一代理商，利嘉閣地產總裁廖偉強直指市場加息預期升溫，下半年整體樓價必跌無疑，估計未來6個月跌幅最小達10%，當中小型住宅樓價跌6%至8%，豪宅樓價跌10%至15%。其間，樓市調整將會由「量變」進化成「質變」，調整面將會「在價不在量」，有別過往「在量不在價」的慣例。而業主加速沽樓的同時，亦會釋出更多潛在租盤供應，屆時住宅租金亦被牽連，預計跌幅3%至7%不等。

美聯：撤招難挽樓價跌勢

至於美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，樓價全年會跌5%至10%，但若息率提早上升樓價跌幅必會更大。受一手新例影響，新盤推出步伐減慢，預期下半年成交量會較上半年改善，約達5,000宗至6,000宗水平，全年約10,000宗。二手方面，下半年成交量約20,000宗至30,000宗，全年約50,000宗。他表示，一來美國息率回升預期帶動息口稍後有機會上調，二則受港府多項遏抑樓市措施及增加物業供應等影響，加上中國內地經濟增長放緩等多重因素影響，樓價調整壓力明顯增加，即使政府選擇撤招，對樓價亦不會有太大刺激。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。

交銀：地產商無需減價求售

交銀國際房地產行業分析師劉雅瀚認為，下半年整體樓價最多跌半成，加上租金自2011年起從未下跌，預期本港樓價維持在現水平至2016至2017年。劉雅瀚特別指出，一手新例的確令發展商減價推盤及買地步伐，但同時地產股的資產淨值折讓吸引。除非按揭利率短期升至5%，否則樓價下跌機會不大，同時認為目前地產商減價求售壓力不大，但政府早前推出的一連串措施令銷售放緩。



■朱葉培指，美國退市對於投資者早已有所預期。資料圖片



■柯為湘指，樓宇供應量未見明顯增多，樓價料僅輕微調整。資料圖片

看好剛需 發展商未憂退市

美國定下退市時間表，加上辣招藥效漸現，但發展商普遍不太憂慮樓價將面臨大幅調整。九龍建業認為，美國退市屬意料之中，強調不影響公司中長期發展部署。近日積極部署推售新盤港灣的嘉里發展表示，「(退市)不是突然發生的，不會令人措手不及」，加上本港的住屋需求仍十分強勁，幾年來市場積蓄了相當多的購買力，對樓市形成較強支持。

九建料樓價僅輕微調整

九龍建業主席柯為湘日前於股東會後表示，預期政府的辣招加上香港跟隨美國未來加息，市場成交量影響較大屬在所難免，但由於供應量未見明顯增多，料下半年樓價只會輕微調整。他續指，公司着重中長線發展，收購及發展步伐亦無受影響，並料第三季推出和住建局合作的旺角麥花臣住宅項目，料項目市值20億至30億元，現待批預售樓花同意書，希望能一次過推售全個項目。

柯為湘強調，雖然本港樓市最近數月成交疲弱，但公司並無因此放慢收購舊樓的步伐，而且政府未來推出的市區住宅用地有限，相信於市區的建屋項目擁有優勢及具有價值。

嘉里：港經濟健康利樓市

嘉里發展執行董事朱葉培談及未來的息口水平時，認為有需要對此留意，但美國最快年底才有動作，故相信息口不會有太大波幅。他指美國退市的消息已經傳了1至2個月，雖然不知市場是否已將之消化，但投資者已普遍有所預期，「(退市)不是突然發生的，不會令人措手不及」。

他又指，雖然美國宣布退市時間表，但本港的住屋需求仍十分強勁，這幾年來市場積蓄了相當多的購買力，加上本港經濟非常健康，失業率亦僅有3.4%，一系列因素均對樓市形成較強支持。