

代理料樓價3年跌45%

逾萬業主變負資產 調查顯示74%人年內無意買樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、黃子慢)本港樓市恐臨大熊市,有代理指現時樓市正臨四道緊箍咒「退市、加息、辣招、供應增」,在「內憂外患」夾擊下3至5年內樓價將「乾跌」達45%,交投量縮近四成,逾萬業主變負資產,兩萬名地產代理將失業。有感樓市不穩,本港樓盤網站GoHome.com.hk的調查亦顯示有74%受訪者不考慮在下半年入市買樓。學者亦言真正樓價被屏蔽,政府應撤辣招,否則只要息口上升0.5%,足以令樓價回落20%。

本港樓盤網站GoHome.com.hk發布的2013年下半年房產市場前景調查結果發現,有74%受訪者表示不考慮在下半年入市買樓,86%受訪者認為目前樓價過高,其中「無樓族」認同的比率更高逾94%。而有意於下半年入市的受訪者,置業目標以二手樓為首選,比率達73%,樓價理想範圍約500萬元。

近4成人仍預期下半年樓價升

調查又發現,有39%人預期下半年樓價將繼續上升,比率較半年前調查的42%略降,當中48%人為80或90後,反映年青一代對未來置業較悲觀。而預期下半年樓市不會有太大升跌或繼續上升的有39%,約60%受訪者預期下半年樓價走勢主要受加息及辣稅影響,僅36%認為會受內地經濟影響。

GoHome.com.hk區域總經理蘇嘉媛表示,綜合自2012年初至今四次調查結果,市場的買賣意慾均一直呈現下降趨勢。房產發展研究中心研究員姚松炎指出,上述現象主要受政府出招影響,市場人士對風險評估需時更久。

學者:加息0.5% 樓價將跌20%

由於政府的措施令現時低成交中出現的樓價已非真正樓價,姚松炎認為政府應該撤銷所有措施,令成交回復正常才可體現樓價表現。目前在超低息環境下,樓價的按息敏感度極高,以回報率貼現的方式計算,加息0.5%可令樓價跌20%。市場實際利率受名義利率、通脹率及風險評估三方面影響,若內地通脹回落,其對本港按息造成的上升壓力無異於美國加息。

港置:2萬地產代理失飯碗

港置的研究更悲觀,港置高級執行董事伍創業指出,本港樓市正面臨「內憂外患」,「3D」辣招打沉交投,同時環球經濟充斥不穩定因素,包括美國退市勢在必行,屆時本港將踏入有紀錄以來第十個大型加息周期,加上本港私樓供應量與日俱增,在內外因素夾擊下,本港樓市將「風光不再」,並進入前所未見的「黑暗期」。他預期,未來3至5年本港樓價



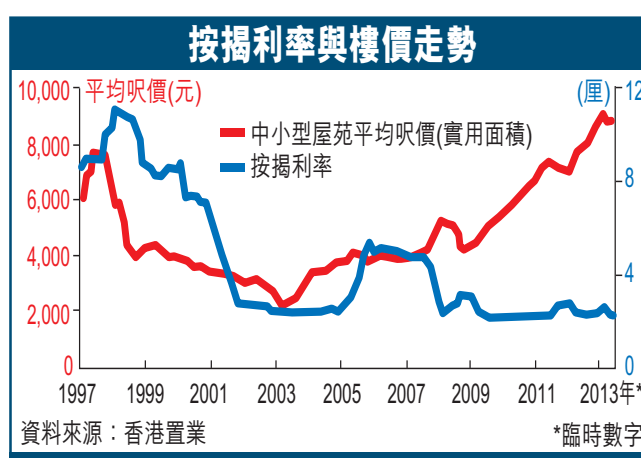
將出現「乾跌」,跌幅料高達45%,而交投量將急劇萎縮近四成,勢令至少逾萬名業主陷入「負資產」惡夢,同時約2萬名地產代理失去飯碗,由此衍生之連鎖負面效應或衝擊本港經濟。(伍創業分析樓價跌45%詳見另稿)

美退市加息 樓市將加劇打擊

他認為,美聯儲退市言論已觸發游資加速撤離本港,自去年12月下旬截至7月15日止,撤走之游資多

近920億元。如聯儲局一旦落實退市,將令部分投資本港物業之游資加快撤離,屆時樓市將更為「缺水」,料進一步打擊交投及樓價。

港置行政總裁李志成指出,近年樓價持續上升,本港負資產數目已跌至「零」,然而,若樓價由現水平回調約一成半至二成,就有逾9,000名於去年使用按揭保險計劃(即借貸9成)的買家,加上部分「白表免補地價購居屋」買家及「置安心」業主,即超過一萬名業主會成為負資產。



回望歷史 加息必秣市

香港文匯報記者 黃子慢

樓價3年料挫45%!有何根據?港置高級執行董事伍創業指出,按揭息率向來跟本港樓價走勢相反,若美國退市塵埃落定及美息調頭回升,本港或踏入自1971年有紀錄以來的第十個大型加息周期,從歷史經驗看,本港若再度進入加息周期,樓價勢必難逃大跌命運。

根據港置的統計資料,98年本港按揭息大幅飆升,當時中小型屋苑平均呎價由97年中逾7,700元,在1年左右時間急跌至4,000元以下。至於08至09年期間,加息亦成影響樓價因素之一,令樓價顯著下滑逾2成。

按息升至6厘 樓價至少跌27%

伍創業表示,過去23年本港的平均按息約6.2厘,同期平均供樓負擔比率約45.7%,與目前約42%的比率相若。若以此推算,若按息由現在的2.3厘回升至約6厘之歷年平均水平,而供樓負擔比率維持現水平不變,預計樓價至少要下跌約27%才能達到。但若再極端些,供樓負擔比率要回落至30%,而按息2.3厘升至約6厘,則樓價就要大挫約48.1%才能達到。而歷史上,本港2003年的供樓負擔比率曾一度低至15.8%,而最高則是1997年的93.2%。

伍創業續指,根據政府資料顯示,近年本港之私樓落成量正重拾升軌,預期今年本港私樓落成量,將由去年約1.01萬伙增逾3成至1.35萬伙,料明年進一步增至1.58萬伙,在私樓供應量增下,料對樓價構成下調的壓力。

「乾升」難持久 供應續增添壓

事實上,樓價的持續升勢,往往有需要足夠之交投配合才得以延續,否則樓價的「乾升」定必難以持久。03年至09年正值經濟復甦期,樓市回暖,故當時樓市交投增至平均每月約6,875宗,遠較97年至03年每月平均約4,552宗急升51%,而當時樓價升幅亦高達8成,出現價量齊升之健康局面。綜觀09年至今,樓價已飆升約113.1%,但期內成交量僅升6.3%,屬典型「乾升」情況。

伍創業估計,若「3D」辣招等退市政策持續,估計未來3年(14至16年)的每月平均二手成交量將徘徊4,500宗,慘烈狀況與97年至03年相若,二手成交量將跌約38.4%,而在最差情況下,樓價3年內將出現「乾跌」,重返09年之低位,即實呎價4,000元多一些的水平,跌幅或多達45%。

看跌樓市 九肚地估值降10%



九肚第56A區地皮明日招標,市場料地價總值約29.1億元。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市氣氛低迷,最近多幅地皮都以低價成交,加上政府的需求管理措施,對於一些中上價物業影響更大,最近大額交投可謂買少見少。中原測量師行執行董事張競達昨表示,該行將調低明日招標的九肚第56A區(沙田市地段579號)估值10%,預料每呎地價約9,000元,有機會成為該一帶最低價錢的一幅低密度洋房地皮,地價總值約29.1億元。

據了解,九肚第56A區(沙田市地段579號)屬住宅(丙類)地盤,佔地354,136方呎,可以0.91倍發展,可建樓面323,308方呎。近年九肚山附近有多幅地皮出售,張競達相信之前成功投得附近地皮之發展商會積極投地,以產生協同效應,預計入標反應不會太差,但發展商出價會保守。

元朗限量地估值7.4億

除九肚地皮外,位於元朗東頭德業街地皮亦於明日招標,將於8月30日截標。地皮面積約46,317方呎,地積比率約5倍,可建樓面231,587方呎,地皮限建不少於430伙。張競達稱,參考早前西鐵朗屏站地皮每呎樓面地價約3,000元成交,預計是次地皮樓面呎價約3,200元,地皮總值約7.4億元。該行相信,地皮供應中小型住宅單位,會受上車及同區換樓客歡迎,發展商對地皮有一定興趣。

炒家絕跡 山頂南區交投慘過沙士



市場料中區商廈租金下半年將再輕微下調。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府推出3D辣稅,令公司客、富豪家族及內地客暫停入市,豪宅交投大受打擊,中原豪宅STATELYHOME山頂南區董事兼大中華高端物業香港辦公室總經理何兆棠昨表示,今年山頂南區第2季共錄19宗豪宅買賣,比上季大幅下跌34.5%,亦遠低於沙士時第2季的58宗,預

期第3季成交量將與第2季相若,但二手洋房減價空間不大,分層單位於第三季樓價將橫行。

業主售轉租 租賃成交急升

何兆棠指出,基於不少業主轉賣為出租,第2季山頂南區共錄201宗租賃成交,按季彈升90%,對比去年同期更升近1.3倍,成交總額則比上季回升1.1倍至0.25億元,反映本季租賃交投量齊升,其中20萬元或以上組別之租賃成交連升3季,本季升3%,可見超級豪宅租賃交投穩升,主要受到內地富豪或海外高層員工垂青。何兆棠預期,受到銀行及金融機構削減員工房津影響,區內月租10萬元以下的租金於第三季有下調3%至5%壓力,月租10萬元或以上的租金亦會平穩。

租客外流 中區商廈租金跌

惟商廈租務不見得理想,高緯環球發表研究報告指出,中區商廈待租率自2011年第四季以來首度輕微下跌,該區商廈租金於上半年微跌1.5%,預料下半年由於待租率仍略高,租金將再輕微下調約

3.5%,料下半年整體寫字樓租賃成交跌幅高達45%。

高緯環球香港商務部執行總監霍佐平表示,銀行及金融機構放慢辦公室整合,中區待租率於第二季稍為下降,預期商廈需求於未來數月逐步回升,租金將於今年底或明年初走出谷底。由於該區租金仍高,企業希望搬遷節省成本,故預計中區以外的寫字樓租金於下半年將有1%至4%的輕微增長。該行又預料,租賃成交面積將由上半年的210萬方呎,下跌至下半年120萬方呎,跌幅高達45%。

名牌店放緩擴充 舖租見頂

商舖方面,高緯環球香港商舖部執行總監胡詠詩表示,自內地嚴打貪污及控制公費,本港零售商舖租賃已見變化,奢侈品如鐘錶及高級時裝的擴充放緩,令舖租升幅已收窄,而藥房及參茸海味店、金舖及化妝品店則較為進取。整體而言本地商舖租金已見頂,惟旺角因為基數較低,以本地年輕人市場為主,全年料租金料升1%,郵輪碼頭概念將令九龍東商場舖租個別升幅強勁。

近日二手住宅減價成交個案

單位	成交價	減幅
馬鞍山錦英苑K座*高層21室	262萬元	12.7%
北角峰景大廈高層E室	2,738萬元	8.7%
灣仔修頓花園極高層2號室	672萬元	3.9%
北角丹拿花園5座高層G室	625萬元	3.8%
青衣美景花園8座低層B室	300萬元	3.2%
粉嶺花都廣場10座中層E室	296.8萬元	3%
火炭御龍山5座高層C室	655萬元	2%
東涌東堤灣1座中層F室	669.8萬元	1.5%

*居屋 製表:記者 顏倫樂
高層9號,594/428呎,成交價220萬元,高出同類單位50萬元或約29.4%,實呎5,140元,業主02年6月以17萬元購入,大賺12倍。

二手減價潮擴至居屋

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投淡靜,業主態度逐漸軟化,二手減價潮持續於各區出現。其中居屋盤早前升浪太急,近日升勢明顯放緩甚至有業主割價賣盤。

錦英苑高層減價13%成交

中原林少億表示,馬鞍山居屋錦英苑最新錄得K座高層21室成交,業主原先開價自由市場300萬元,議價後減價38萬元或12.7%,以262萬元成交,實用呎價6534元。

另外,慈雲山居屋慈雲苑亦有單位低市價成交。世紀21富山地產何美英表示,單位為B座高層2室,以綠表價330萬元成交,實用呎價5,957元,低於市場

價達10%。

北角峰景高層劈262萬沽

政府辣招下,豪宅交投長時間處於偏低水平,業主沽貨心態愈來愈急,讓價幅度擴闊。中原林志達稱,北角峰景大廈本月終錄首宗交投,單位為高層E室,業主原先叫價3,000萬元,見近日樓市充斥不明朗因素,經議價後願減價262萬元,以2,738萬元成交,實用呎價16,201元。

「白居二」貴市價三成入市

不過,淡市中亦反常情況。市場昨日有消息傳出,北區太平邨出現驚人白表免補成交,單位為C座