

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全港各地發行
2014年3月
21 星期五
4 1897001 360013
多雲有雨 天氣轉涼
早午二月廿一 星期日 氣溫 15-18°C 濕度：70-90%
港字第 23389 今日出紙 3 疊 13 天張 港售 7 元



樓市控 龍襲 息魔

新盤低二手開售 樓價兩月內料跌1成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯儲主席耶倫發雌威，表明今秋結束買債，令美國加息時間表最快提前至明年上半年，環球股匯應聲下跌，港股昨大瀉近400點，地產股首當其衝。近期價格已明顯回軟的樓市再遭息魔侵襲，位於長沙灣的新盤豐滙昨日以低於二手價開價，二手減價也陸續增加。分析指出，是次加息訊號明確，正處下降軌的本港樓價或跌幅擴大，預期到4、5月，樓價將較去年上半年跌10%至15%。

美國聯儲局表明放棄採用以失業率6.5%的前瞻指引，並將於今年秋季結束買債，市場普遍預期最快於明年上半年開始加息。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，聯儲局的聲明進一步明確加息的決定，將令原已走下坡的樓價加速下滑，原預料今年上半年住宅樓價較去年同期下調10%至15%，相信將提前於4月、5月完成。

樓價調整料加快

另外，由於現時以家獨力支撐大市，市場後繼乏力，於加息陰霾下，陳永傑認為，買家會抱着「遲買會平」的心態，成交量難大升，3月全港二手住宅實成交料回升至3,000宗至3,500宗，但到4月、5月料回調至3,000宗以下。

加息衝擊波隨即影響到新盤，長實與市建局合作發展的長沙灣豐滙昨推108伙，提供最多11.75%折扣優惠，為去年4月底一手新例實施以來市區最低入場費新盤。陳永傑稱，在目前外圍經濟環境及眾多新盤搶客下，

一手開價將一浪低於一浪。另外，受政府推辣招及狂推地影響，部分二手住宅樓價已較去年同期下調約10%，受未來一手供應增加、辣招及加息三重招打擊下，相信政府需作減辣及撤招之準備。

一手二手輪流減

美聯集團副主席黃靜怡指出，本港樓市經已逆轉，據美聯「樓價走勢圖」顯示，2月樓價相比起去年高位已累跌約4.3%。同時，投地價格有回落跡象，加上新樓盤定價與同區二手樓溢價進一步收窄，相信均會對二手樓價造成壓力。

事實上，整體樓價跌勢已在2月開始擴大。中原地產陳輝麟表示，青衣盈翠半島12座中層B室，最初叫價630萬元，隨市況累減110萬元（減幅17.4%），剛以520萬元連租約沽出單位（其

他減價個案另見表）。利嘉閣地產研究部主管周滿傑亦表示，初步估計今月二手單位轉售獲利的成功率，以至賣樓賺幅將會下跌至約98%及55%水平，勢將創下近3年及2年來單月新低。

數據顯示，2月每宗私宅轉手個案平均賺幅只有59.1%，較1月微升0.9個百分點。值得指出是，沽樓獲利1倍或以上的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例，自去年10月份失守30%比率後便一直滑落，2月數字跌至24.6%。

最快明年夏加息

浸大財務及決策學系副教授麥萃才表示，加息時間表視乎美國經濟環境而定，如失業率、GDP增長等，現在說加息影響似乎言之尚早，不過可以預期可見將來，即未來12至18個月開始

加息周期。中銀香港經濟研究處經濟研究員卓亮認為，市場有必要調整關於利率走勢的判斷，按照目前進展，QE會在今年10月或11月完全停止，換言之首次加息時間或提前至明年上半年。



豐滙「88折」推盤 平同區一成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對供應持續增加，息口上升壓力增，為搶客源，長實與市建局合作發展的長沙灣豐滙提供最多11.75%折扣優惠推出首批108伙，實用面積363方呎1房折實入場費326萬元，比同區新盤售價及二手樓狠劈逾10%，亦為去年4月底一手新例實施以來市區最低入場費新盤。

1房戶入場費326萬

豐滙首批108伙，實用面積平均呎價11,776元，連即供、送稅及額外折扣，折扣優惠最多為11.5%，折實後平均呎價10,392元，比豐悅早前推售時平均呎價逾1.2萬元低逾10%，面積363方呎的1房單位折實入場費326萬元，面積724方呎的3房單位折實入場費610萬元。

長實執行董事趙國雄指出，集團一向予首批單位都有3%至5%折讓，加上項目於2010年買入，成本仍較低，首批單位仍有微利。他稱，項目銷售安排會盡快公布，今日起會開放示範單位予公眾參觀及收票。

中原地產西九龍營業董事林偉文指出，西九四小龍近期二手成交呎價約1.1萬至1.3萬元，豐滙首批單位售價明顯比二手價平約5%至10%，相信短期內凍結區內二手交投，業主或會減價1%至2%。

爾巒昨售出逾50伙

至於各區新盤表現不一。以送稅等優惠招徠的元朗爾巒新一批65伙昨早推售，消息指，至昨晚共售出50餘伙，其中2房至3房連套房戶沽清，售價由400多萬至700多萬元，而8伙1,100方呎單位只售出1伙。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，爾巒昨日推售之單位大部分屬港人港樓，3房單位佔逾70%，故入市人士以本地用家為主。

消息又稱，爾巒今早推售27伙特色戶，有1客至2客以不同名義一次過入8張票，以便一次過買入1幢8伙的爾巒「名門望族至尊府邸」，折實價料涉資9,000多萬元，但未知買家最終會否出現。

MOUNT PARKER收票不足額

於今日開售的太古地產旗下港島東西灣臺MOUNT PARKER RESIDENCES次批29伙，昨晚9時半截票，只獲25票，未足額。而今日中午截票的馬鞍山迎海1期48伙，至昨日收逾100票。

此外，新世界於元朗的濠柏昨日上載新價單，5伙5座E室三房單位價格平均加幅約8%，呎價由9,151元至9,435元。其他新盤方面，北角DIVA售出3伙，筲箕灣樂融軒售出1伙。



海怡半島

各區減價個案

單位	實用面積	原叫價	新叫價	減幅
荃灣綠楊新邨F座低層7室	445方呎	440萬元	410萬元	6.8%
將軍澳維景灣畔16座低層F室	527方呎	600萬元	565萬元	5.8%
火炭豐景花園A座中層2室	1008方呎	910萬元	870萬元	4.4%
東涌藍天海岸6座高層A室	771方呎	659萬元	630萬元	4.4%
荃灣愉景新城12座低層C室	477方呎	400萬元	385萬元	3.8%
鴨脷洲海怡半島26座中層H室	736方呎	880萬元	850萬元	3.4%
粉嶺帝庭軒5座高層D室	419方呎	355萬元	343萬元	3.4%

分析：樓價下跌緩加息影響

樓價下跌、加息對按揭影響舉例

	現時	假設樓價跌一成及按息升一厘
物業價值(元)	300萬	270萬
按揭成數	70%	70%
還款期數	300	300
按息	2.15%	3.15%
借款金額(元)	210萬	189萬
每月供款(元)	9,055	9,111
全期利息(元)	61.65萬	84.32萬
供樓負擔比率	29.8%	30%

資料來源：經絡按揭轉介
製表：記者 黃嘉銘

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）美聯儲局下月起進一步削減買債規模，市場關注有關措施對香港樓市的影響。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓估計，今年下半年的加息壓力將會浮現，但鑑於樓價出現調整，因此即使加息，市民供樓負擔變化僅輕微影響。

劉圓圓表示，對於置業人士而言，加息無疑增加全期利息支出，不過樓價自去年起出現調整，入市成本變相減少，此消彼長下供樓負擔變化不大。她舉例指，若購買一個價值300萬元的物業，採用七成按揭，還款25年，以現時P按實際按息2.15厘計算，每月按揭供款9,055元。比較首季公布之家庭入息中位數30,400元，供樓負擔比率為29.8%。另一方面，如以樓價全年調整幅度下

降約一成計算，即使按息增加1厘至3.15厘，每月按揭供款為9,111元。上述兩種情況比較相差只有56元。

新造樓按或率先加息

中原按揭經紀董事總經理王美鳳也指，今年美國繼續有序退市，若未來香港資金流走情況加快，則有機會影響部分息率如銀行同業拆息及新造樓按息率提早上升，但相信幅度於半厘之內，故此今年整體息率變化不大，仍處低息環境。

另外，美國對上一次減息周期的累積減幅大於港息，美息處於較港息更為低之水平，故將來香港是否需要完全跟隨美國同步加息，或需視乎香港經濟及資金充裕狀況。

港鐵推康城4 業界恐流標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵昨公布推出旗下將軍澳第86區第4期（即日出康城第4期）招意向，涉及1,600伙，本月26日截意向。惟港鐵項目一向「流標率」極高，過去3年對財年的土地供應全無貢獻，連測量師亦坦言項目流標風險相當高。

下周截意向 涉1600伙

港鐵項目一直為「流標常客」，過去3年曾經3次推出旗下項目，包括大圍站項目（2,900伙）及天水圍輕鐵天榮站（1,500伙），全部流標，連發展局局長陳茂波早前亦首次開腔直認港鐵三年無供應，或會優化招標條款等。韋堅信測量師行估價部董事林晉超昨表示，除非港鐵肯簡化招標條款，否則，現時況下地皮流標風險相當高。

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹

楚昨稱，聯儲局剛公布可能提早加息，而最近地價亦低迷，預測日出康城第4期的造價不會理想，連同分紅，預計每呎地價僅2,500元，估值約32.91億元。以此地價水平，相等於最近成交的屯門良德街官地地價。

高緯料每呎地價2500元

日出康城第4期可說近年「最神秘」的港鐵項目，雖然滾存存在地盤計劃長達3年，但其發展詳情、地盤位置等一直秘而不宣，官網亦未有提供資料。港鐵至昨晚終公布真實位置，項目位於日出康城第2期領都旁邊，毗鄰日後擬建的中、小學。本報記者昨晚致電港鐵詢問時，發言人透露日出康城第4期今日推出招意向，下周三截意向，地盤面積約139,964方呎，

■日出康城第4期將於本月26日截意向。 記者張偉民 攝



可建4幢住宅。不過，發言人未提供樓宇高度層數的資料，按之前城規會資料，估計約46層至55層高，或會有屏風效應，住宅樓面約1,316,459方呎，不包括商場，不設限呎條款。問到日後招標條款會否簡化，發言人表示要待招標時再公布。



有代理預期一手開價將一浪低於一浪。 資料圖片