

# 息魔襲樓市 控樓市 龍衣

## 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。

# 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  
2014年3月 星期五  
41897001360013  
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



# 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，比同區新盤售價低及二手樓狠劈逾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