

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4月
4月8日 星期一
7
多雲有雨 幾陣雷暴
氣溫17-20°C 濕度：80-95%
港字第23410 今日出紙3疊10張半 港幣7元

樓市價量萎縮

十大屋苑見頂回落 海怡兩月價跌13%

■海怡半島平均呎價由去年12月的13,039元，急跌至今年2月的11,369元，跌幅近13%。
資料圖片



十大屋苑樓價見頂回落

屋苑	今年2月 平均呎價	去年 高峰期	高峰期 平均呎價	跌幅
海怡半島	11,369元	12月	13,039元	12.81%
麗港城	9,097元	9月	10,348元	12.09%
太古城	13,690元	3月	14,821元	7.63%
美孚新邨	9,191元	4月	9,928元	7.42%
新都城	9,963元	11月	10,586元	5.89%
荃灣中心	7,829元	4月	8,212元	4.66%
黃埔花園	11,219元	12月	11,683元	3.97%
嘉湖山莊	5,680元	3月	5,836元	2.67%
沙田第一城	10,457元	9月	10,717元	2.43%
康怡花園	11,949元	3月	12,184元	1.93%

註：呎價以實用面積計算。資料來源：美聯物業
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）特首梁振英指香港樓市已經不再過熱。事實上，據本報統計，實施「新辣招」至今年2月共12個月來，樓市供求逐漸回復穩定，甚至出現良性的「軟著陸」現象。本報統計全港十大藍籌屋苑發現，樓價全部由去年的高峰期回落，當中以鴨洲海怡半島、藍田麗港城的跌勢最急，跌幅均逾12%，亦有5個大型屋苑跌幅僅5%以內。業界相信，樓價將出現溫和跌幅，今年整體跌幅約15%。

本報以美聯物業定義的本港「十大屋苑」為例，翻查去年至今該十大屋苑的成交呎價，發現平均成交呎價全部由高峰下跌，跌幅由近2%至近13%不等。跌幅最少的屋苑為鯉魚涌康怡花園，僅1.93%。屬上車樓盤的沙田第一城、天水圍嘉湖山莊，因交投較多，樓價得以企硬，相比去年高峰期跌幅只有2.43%及2.67%。

當中跌幅超過5%以上的有5個，以海怡半島跌幅最勁，短短2個月，平均呎價由去年12月的高峰13,039元，急跌至今年2月的11,369元；麗港城亦由去年9月高峰時10,348元，跌至今年2月僅9,097元。其餘港島太古城2月平均實用呎價為13,690元，相比去年3月時的高峰14,821元，下跌約7.63%；荔枝角美孚新邨、將軍澳新都城亦分別較高峰下跌7.42%及5.89%（見表）。

港府在2012年10月至2013年2月相繼推出多項調控樓市的印花稅措施，包括買家印花稅（BSD）、「加強版」額外印花稅（SSD）及雙倍印花稅（DSD）。

地產商看淡後市

城大建築科技學部高級講師潘永祥表示，今年初對於香港樓市的預測，還停留在全年下跌約5至10%的水平，但一連串負面消息，最近更出現官地流標等，好明顯「發展商睇唔好兩三年後的樓市」，預測今年跌幅將擴大，但最多約15%。

至於早前聯儲局決定繼續減少買債，消息短期對準買家會有心理影響，但對樓

市的實質影響不如股市般大，潘永祥預期加息明年才出現，相信市場經過一段時間消化消息後，用家又會繼續出動入市，交投會回復穩定。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，可能提前加息的消息增加市場對買樓的憂慮，預料市場會出現兩個現象，短期內業主會加快減價賣樓，成交量或會增加，但這一輪減價盤被消化後，則要視乎業主的減價有沒有擴大，否則樓市又會陷入膠着狀態。因為最近各項因素影響，他亦調整年初對樓市的預測，預料將由5至10%擴闊至15%。

布少明續說，相信中小型單位的跌幅會更大，可能跌逾15%，而最近不少二手屋苑的成交價相比高峰亦已下調約10%，令市場承接力增加；豪宅則因為業主持貨能力較強，跌幅預料約10%。

新盤二手輪流減

事實上，今年樓市生態明顯有較大變化，新盤定價更加克制，甚至每每以低過二手價來開售，並與二手形成「輪流減」的循環。二手市場最近亦屢現減價，甚至湧現現讓成交，反映部分買家對後市不樂觀，或本身財政困難，故寧願止蝕離場，亦不願等後市回升，似乎亦是樓價下行的「先兆」。

根據資料，市場去年上半年只錄得零星的蝕讓個案，但下半年蝕讓盤逐漸增多，新盤尤其成為「重災區」，以上水天鑽為例，過去1年成交的10多宗全數蝕讓（部分為明賺暗蝕），蝕得最多的個案為一幢瓊森大道單號屋，去年8月以6,000萬元易手，洋房實用面積2,798方呎，呎價21,444元，賬面勁蝕648萬元。



■十大屋苑的成交呎價，全部均由去年高峰下跌，至今年2月跌幅由近2%至近13%不等。資料圖片

地皮可建住宅超吸納量75%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府過去3年累計推出地皮至少可建5.25萬個單位（連同已公布主動出售但未售的單位），平均每年可建1.75萬個單位，以去年一手私樓註冊量9,986宗計，每年推地超過吸納量75%，情況與2009年時土地供不應求的困局截然不同。發展局局長陳茂波強調，由於造地建樓需時，縱使樓市中間有波動，但政府未來10年供47萬單位政策目標不變。換言之，未來土地供應仍會源源不絕，改寫樓市的供求關係。

地皮源源不絕 改寫供求關係

值得注意的是，政府過去3年推出的土地當中，限呎及限量的比例超過一半，多達2.7萬伙，連同政府今後每年平均供應2.82萬個公營房屋單位，日後中小型單位將主導市場供應，有利小市民置業上車。

本報統計過去3個財政年度土地供應，發現政府合共已供應約5.25萬個單位到市場（連同已公布主動出售但未售的單位）。經濟學者關焯照表示，政府近年積極覓地建屋，已扭轉土地供不應求的狀況，如屯門、將軍澳、大埔等有更多土地供應，土地市場已不再供應不足。

政府自3年前在元朗推出首幅元朗舊址限呎地後，3年來持續向市場輸出多幅帶有限呎或限量條款的地皮，統計後多達47幅，包括官地、鐵路項目、市建局項目，當中限呎地15幅（9,527伙）、限量地32幅（17,125至17,338伙），合共提供約26,652至26,865個單位，全屬中小型單位，滿足市場上車及換樓的置業需要。

上述近2.7萬個單位中，以九龍區最多，達到50%，涉1.34萬伙，但主要為限

量地皮，涉及約10,380至10,550伙，提供中型單位，新界雖然「輪個馬鼻」，但也涉1.24萬伙或逾46%，單位多屬限呎的細單位，涉及多達6,375伙，與未來10年預測供應28.2萬個公營房屋供應重疊。

新界供大於求 料地價續下滑

事實上，今年1月天水圍天榮站項目流標，之後2月屯門有土地以每呎地價僅2,139元創區內地價12年新低，3月大埔白石角科進路政府官地流標，4月港鐵日出康城第4期的補地價亦跌至每呎2,059元低位，均顯示新界中小型單位地皮供大於求，令發展商對該地區的地皮出價變得審慎。

以目前趨勢看來，新市鎮發展、限量限呎地供應等仍然集中新界區，可以預測新界區地價未來將持續下滑。

樓市「走下坡」五大訊號

香港文匯報記者 顏倫樂

1. 兩項樓價指數俱走低

香港樓市在港府「需求管理」措施（俗稱辣稅）的影響下，樓價全年幾乎無升無跌。中原城市領先指數（CCL）最新報117.22點，與去年1月中的118.38點相若。翻查資料，去年至今，CCL一直徘徊在117點至123點之間，3月初更創下1年多新低，跌至117.18點。雖然CCL最近回升，但與去年3月中最高位123.66點相比，已回落5.2%。

另一重要樓價參考數據，為差餉物業估價署的樓價指數。據最新公布的《香港物業報告——每月補編》，1月全港私人住宅樓價指數為244.6點，按月跌0.24%，創7個月新低，估計今年跌勢持續。

2. 地皮供應足夠10年建屋

為增加房屋土地供應，新一份施政報告中表示，港府去年已在全港各區額外物色到約80幅面積共超過150公頃的綠化及社區等用地，改劃住宅發展，可供應8.9萬伙，連

同手上原有的地皮，港府已有足夠土地應付未來10年單位供應47萬伙的目標，公私營比例六四，六成公營房屋約28.2萬伙，私營房屋18.8萬伙。

為達到目標，港府來年繼續加大供應，新年度擬售34幅官地涉及1.55萬伙，創新高，按年增13%。另外，港府計劃除港島北部及九龍半島等人口較稠密地區外，其他各區將全面增加地積比率約20%；又引入「補地價仲裁先導計劃」，通過第三方仲裁人士，以仲裁方式加快補地價協議。

3. QE煞車 息魔已睡醒

美國聯儲局早前議息聲明指出，4月起將每月買債規模再縮減100億美元（約776億港元）。但最令市場震盪的是，聯儲局主席耶倫暗示可能在結束買債6個月後，即最快明年春季加息。不過，耶倫亦表明，即使美國失業率低至低於6.5%水平，聯儲局亦不會即時加息，而且美國勞工市場尚未全面復甦，有需要繼續採取進一步扶持行動，因此會維持低息一段長時間。

不過，市場必須留意，在美國退市觸發資金從新興市場撤資之下，香港確實有機會較美國提早加息。金管局總裁陳德霖早前亦提醒，未來市場對利率的反應，可能比貨幣政策正常化來得更大更快，當美國減少甚至停止買債，會導致長息可能比預期變動得更快。香港這一浪的樓價上升，動力主要來自美國的QE，現在這個引擎熄火，樓價也只能掉頭回落。

4. 新盤送稅 爾巒劈價45%

一手樓市近半年來頻頻減價推優惠。最初是去年10月，新地率先以「送稅對抗辣招」的方式開售天璽寶尾，包括補貼雙倍印花稅、買家印花稅等，點燃新盤減價戰；之後推出的新盤幾乎全部附帶相關條款，補貼稅項連各種優惠等，幅度高達樓價15至20%。今年初新地再「落重藥」，今次除補貼稅項外，更於帳面劈價重推元朗爾巒，個別單位較去年3月首度推售時減幅最高達45%，雖然新盤交投被推動，但亦正式宣告新盤「減價時代」的來臨。

5. 按上按爆煲 銀主盤頻現

今年開始，市場錄得多宗銀主盤成交，不少屬於「按上按」的物業，最後業主無力還款而成為銀主盤。環亞拍賣行董事曾傑俊表示，雖然目前尚未見銀主盤數量大幅增加，但的確有銀主減價5%至10%，而銀主物業本來就較一般單位便宜。

卓先測量師行聯席董事潘子明早前曾指出，近期豪宅湧現銀主盤的確有增加趨勢，主要集中在1,000萬至2,000萬元的物業，今年為止已錄得10多宗同類的成交個案。綜合市場資訊，今年成交的銀主盤多屬於樓齡較新的物業，顯示近年樓價已到期回落，最誇張是九龍城豪門出現一個銀主盤，被狂按十次，最終僅以928萬元成交，較銀行估值低14%。

特稿