

高樓價 怎麼辦

系列

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 風水學上有最差的格局,即所謂「五鬼拍門」,目前樓市亦正面臨「五鬼拍門」狀況,後市一點都不樂觀。本港樓市首3季價量齊升,樓價指數更直線衝上歷史高峯,然而,最近「佔中」引發的骨牌效應,對經濟的傷害正在加深,香港、內地經濟放緩,加上明年美國加息周期逼近,本港大幅上升的房屋供應,令不少學者對後市看法變得審慎,認為樓市已屆強弩之末,本季或出現逆轉,下跌5%至10%。未來樓市變化將視乎「佔中」行動的走向,以及外圍經濟環境的變化。

「佔中」發生至今已廿多天,樓價依然高企,新盤旺銷,僅有零星減價及撻訂個案,表面看對樓市似乎未見什麼負面影響,不過,若細心留意會發現二手交投經已萎縮,「佔中」或多或少已打擊市民置業的信心。城市大學建築科技學部高級講師潘永祥分析,本港樓市正面臨五大跌市訊號(見表),今年底樓價或將下跌5%至10%。明年將會是一個轉捩點,一旦五大危機同時衝擊樓市,樓價可能出現崩潰式下跌,市民必須留意。

爭拗不斷 削弱外資來港意慾

第一個訊號來自最近的「佔中」,雖然對經濟層面影響仍未浮面,但不可忽視「佔中」所引發的骨牌效應,最近已有個別反對派議員表明發起「不合作運動」,政府未來施政將會愈來愈困難,外國投資者會對政府日後施政失去信心,不了解的人更會以為港府無力控制社會,預料外國投資者來港意慾將會下降。以目前形勢看來,政府與學聯之間的對話

很難有成果,無日無之的政治爭拗,加上社會嚴重撕裂,對經濟的影響亦必不斷加劇。

負面浮現 零售飲食首當其衝

第二、三訊號來自香港及內地經濟的變化。本港經濟自第二季後就面臨較大的放緩壓力,踏入第三季放緩跡象更加明顯,個人遊高端消費額大減,不少投行及研究機構已經調低本港今年的經濟增長預測。加上「佔中」對零售業的影響加深,財爺曾俊華昨日在網誌指,據初步掌握到的資料顯示,受示威影響的相關地區零售、飲食業首當其衝,影響較為明顯,整體信用卡消費錄得大幅度下跌,個別外資對短期到港投資,態度亦轉為觀望。他認為,這些影響會陸續反映在短、中期的經濟數據上。

有零售業者已經擔心,「佔領行動」再持續下去,一兩個月後將出現企業倒閉裁員情況,令失業率上升。這些經濟負面因素最終會拖累樓市。事實上,對港經濟影響更大的內地經濟,目前亦

面對增速放緩情況,市場正密切關注能否達到全年GDP增長7.5%的目標。四中全會提倡「依法治國」,打貪反腐力度不會放鬆只會更強,將進一步削弱香港奢侈品市場的消費力。

加息逼近供應增 樓價勢下跌

第四,須留意尚有兩個多月就踏入2015年,美國加息再非遙不可及,早前美聯儲預計明年中加息,聯邦基金利率由目前0至0.25厘,明年底將升至1.375厘,2016年底的預估中值更升至2.875厘,香港預料亦跟隨進入加息期,最終樓價將出現技術性下跌。

第五是本港自2011年開始增加土地供應,按建築進度推算,明年本港的房屋供應量將開始回復正常,私樓單位量大升;另一邊廂,市場不可忽略政府恢復每年供應8,000個居屋供應,再加上每年推出的1.88萬伙供應,未來供應量急升,樓市面貌大改觀。

五鬼拍門 樓市臨拐點

「佔中」重創經濟減速 學者料本季樓價跌一成

經濟放緩 大行降預測

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 「佔中」行動持續,不少大行已先後發表報告調低GDP預測。其中,高盛因為「佔中」行動下降本港經濟預測,將本港今年第四季經濟增長(GDP)預測由2.5%降至2%,而全年GDP則由2.3%下調至2.1%,主要歸咎示威活動令旅客消費減少,對零售業帶來沉重打擊。

星展銀行早前亦發表研究報告認為,「佔中」影響香港經濟,而首當其衝的零售業可謂雪上加霜,因為零售業其實早在示威活動發生前已經受損。星展認為,需要正視導致社會不和的原因,但相信政治不穩定因素不會影響人民幣國際化的長遠進程。經濟轉弱,對於打工仔暫沒太大影響,失業率受到的壓力不大,原因是勞工仍然短缺。

「佔中」愈久 衝擊愈大

星展假設,「佔中」於10月結束,而各地對港之旅遊警告隨之取消,相信對今年第四季GDP增長預測從2%下跌至接近0,全年預測則從2.6%跌至1.6%-2.1%,但指影響不止於經濟,更會影響社會凝聚力。

摩通早前亦因應「佔中」、內地經濟下行風險,以及歐元區的復甦步伐仍不明朗等,將2014年全年經濟增長預測由原來的2%下調至1.9%;2015年的預測則維持2.1%不變。港大香港經濟及商業策略研究所早前將全年GDP增長預測降至2.2%,當中未計及佔中影響,但指出若「佔中」維持三個月,將令第四季單季GDP增長減少1.2個百分點。

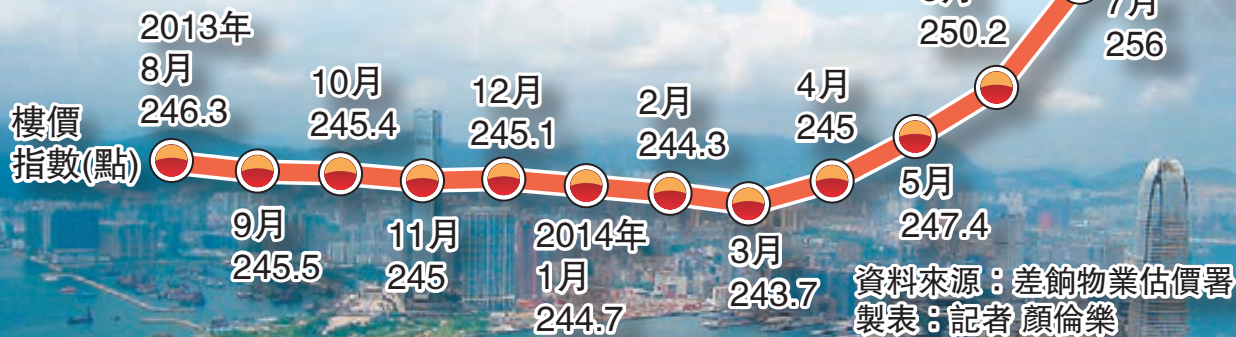
租金回報看後市更準確

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 城市大學建築科技學部高級講師潘永祥提醒,本港樓市正面臨五大跌市訊號,今年底樓價或將下跌5%至10%。不過,亦有學者持不同意見,香港浸會大學經濟系副教授巫伯雄表示,「佔中」、加息等,對於香港樓市都只會造成短暫影響,長線由於需求存在,加上本港經濟體系易受外圍影響,只要內地經濟未出現大問題,相信本港樓市仍可靠穩。而且,若「佔中」走向極端,或令社會對西方政制失去信心,日後施政反而變得阻力較細。

現回報2至3厘勝存款

巫伯雄續說,樓市升跌另一影響因素為租金回報率,一旦租金回報率少於存款利率,資金流向銀行,市場失去一批長線投資者外,樓價亦會出現明顯跌幅。目前由於租金回報率仍有2至3厘,仍然高於存款利率,樓市大跌的情況暫時未見出現。不過,有個隱憂要注意的是,今年樓價上升6.4%,同期租金僅上升2.3%,大幅落後,令樓市投資風險上升。

樓價指數創歷史新高



樓市五大危機訊號

- 1, 「佔中」行動造成的實際與間接經濟損失正在增大,政治爭拗已影響外資來港信心。
- 2, 香港經濟放緩,研究機構已率先調低本港第三季、今年全年及明年經濟增長預測。
- 3, 內地經濟增速放緩,市場關注能否達到全年GDP增長7.5%的目標。
- 4, 美國預計明年中加息,聯邦基金利率由目前0至0.25厘,預測明年底將升至1.375厘。
- 5, 港府近年大增土地供應,房屋來年將陸續推出市場發售,樓市供不應求狀況改變。

「佔中」前後50大屋苑交投變化

起始日期(日/月)	成交量(伙)	按周變幅
6/10 - 12/10	107	-6.14%
29/9 - 5/10	114	-22.40%
22/9 - 28/9	147	-8.13%
15/9 - 21/9	160	-0.62%
8/9 - 14/9	161	+29.84%
1/9 - 7/9	124	-13.29%

資料來源:利嘉閣地產
製表:記者 顏倫樂

明年土地供應回歸正軌

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 當市民大眾尚以為土地由推出至落成尚有數年時間,其實土地供應大潮已經湧至。回顧過去數年,政府2010年開始增加供應量,其後三個財政年度(不包括本財年)累計推出土地供應至少可建5.25萬個單位,平均每年可建1.75萬個單位,即使今年首8個月動工量低,只得3,934伙,但土地供應可以用樓花方式先推出市場。事實上,今年首9個月就一共有10,075個單位批准預售,同比升4成,數量創10年新高。

今年施工量料達1.8萬伙

翻查資料,無論屋宇署施工量、落成量等數據,再到最近樓花單位審批的數量,幾乎都全線上升。即使屋宇署公布首8個月施工量只得3,934伙,按年急跌46%。但利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,多個大型項目即將施工,包括早年賣出的政府官地、鐵路項目,以及發展商私人購入的大型土地,相信2014年全年住宅施工量,仍有機會達到1.8萬伙水平。

他舉例,部分大型項目如牛池灣清水灣道35號(2,058伙)、元朗安寧路(YLTL 518)(1,129伙)及西貢大埔仔(DD 227 Lot 898)(680伙)已獲屋宇署發出施工同意書,

預期可於今年內開展工程。而政府及港鐵近年賣出的住宅用地,包括港鐵南昌站上蓋(約3,414伙)、東涌55A區(2,392伙)等,亦準備就緒開展工序。

落成量增 樓花供應加快

至於落成量方面,首8個月落成量高達9,657伙,已超越去年全年落成量8,254伙約17%,創自2005年以後的近9年同期新高,並已達到政府預期全年落成量17,614伙的55%,反映政府近年增加的土地供應已逐漸「埋位」。

與此同時,政府方面亦加快審批樓花預售同意書的制度,據地政總署資料,若以首9個月計,共有10,075個單位批出,比起去年同期7,166伙急升4成,同時亦是2004年同期的十年新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,數據顯示政府有決心加快樓花供應以紓緩供應不足的情況。

劉嘉輝續說,雖然批出預售樓花同意書並不代表發展商即時將項目推出市場發售,然而在土地供應的層面分析,本財政年度首三季政府賣地計劃所推出的土地供應合共已達16,800伙,已佔全年目標1.88萬伙約9成,預計明年首季仍會有土地推出,因此相信土地供應增加的同時,發展商亦會積極推盤,務求做到貨如輪轉。

代理:10月二手成交量或跌一半

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 「佔中」行動持續,拖累二手物業交投量跌入谷底。利嘉閣地產上週發表一份報告顯示,50個指標屋苑交投於「佔中」前後明顯下跌近三成。利嘉閣總裁廖偉強表示,「佔中」未有平息跡象,樓市觀望氣氛勢必延續下去,加上去年底多個新盤準備發售,估計10月份二手單月成交量或可能下跌40%至50%。

「佔中」影響 準買家續觀望

利嘉閣地產董事陳大偉指出,「佔中」運動持續影響下,準買家繼續抱持觀望暫停入市,而且多個大型新盤接獲推售,吸去部分二手購買力,令交投進一步放緩。綜合利嘉閣地產分行數據所得,全港50個指標屋苑在10月6日至10月12日一個星期內,僅錄107宗買賣個案,較之前一周的114宗下跌6%,不但連續四周錄得下跌,一周成交量更創下近34周新低。

按地區劃分,跌幅主要來自九龍區21個指標屋苑,該周僅錄33宗買賣個案,較之前一周的42宗大跌21%。陳大偉稱,雖然個別業主願意提供少量讓幅,但準買家還價幅度加深,買賣雙方讓價差距擴大,拖慢成交進度。港島區方面,交投持續低位徘徊,8個指標屋苑錄得12宗成交,與前周持平新界區輕微上升,12個指標屋苑錄得62宗成交,按周升3%。

周滿傑指出,樓市連旺多月後,9月份已見放緩,而「佔中」爆發更為樓市增添不明朗因素,讓價拉鋸時有發生,嚴重拖慢二手交投的應有進度;而且,政局前景未明,物業投資及「買樓收租」的需求亦相應減弱,初步估算,10月份二手住宅買賣登記將最少下跌25%至約3,800宗,或創近7個月新低。樓價方面,廖偉強預料,走勢會暫時轉向橫行,直至「佔中」活動完結後樓價方可重拾升軌。