就業數據強勁 聚焦下周議息

美6月加息預期增

香港文匯報訊 美國聯儲局下周再次議息，市場預期局方會後聲明將刪去「保持耐心」的字眼，意味着隨時可能開始加息。市場早前傾向預期聯儲局9月才開始加息，但近期就業數據強勁，如非農新增職位連續12個月高於20萬，是1994年以來最理想，令市場預期的加息時間提前。最新調查顯示，經濟師對6月及9月加息的預期仍是一半一半，但前者開始有超越後者之勢。市場擔心，美國加息將令資金流走，若本港跟隨美加息勢將影響本港樓價下跌。

美國自2008年底起一直維持超低利率刺激經濟，去年聯儲局結束量化寬鬆（QE）後，市場便把目光轉移至何時加息。聯儲局去年底收起「一段長時間內」維持利率不變的描述，改為對加息「保持耐心」，即未來兩次議息不會加息，估計這描述下周便會刪除。

工資增長恢復向上

《華爾街日報》早前訪問63名經濟師，當中29人認為聯儲局將於今年6月加息，4人認為7月，23人認為9月。經濟師預測的6月利率平均值是0.25厘，稍高於目前的0至0.25厘，今年底及明年底的預測利率中位數則分別是0.75厘及2.19厘，兩者均較聯儲局去年12月的中期預測低。

Economic Outlook Group環球總經濟師鮑莫爾指，聯儲局重視工資上升的過程，現時工資水平已開始恢復向上，故認為聯儲局將於6月加息，相信屆時主席耶倫將詳細解釋貨幣政策的轉變。

通脹率正緩緩增長

全美住宅建築商協會（NAHB）總經濟師克羅指，現時經濟持續增長，薪酬水平亦開始上升，較低的通脹率亦正緩緩增長，支持6月加息的說法。法銀周一亦發表報告，將聯儲局加息預期從9月提前至6月，又指美債收益率上升將持續刺激美元強勢。加息憧憬令美匯指數接連升破11年前的高位，前日更突破100水平。

不過，美國部分經濟數據仍未如理想，如上周公布的上月零售銷售便差過預期，支持9月加息的分析師亦大有人在。Mesirow Financial總經濟師斯旺克認為目前通脹仍然低迷，相信當局會到9月才加息。

■《華爾街日報》／路透社

■市場預料耶倫下周將詳細解釋貨幣政策的轉變。 資料圖片

若港跟隨加息 樓價料跌一成

學者分析

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港置業人士對美國何時加息最為關注。有學者指出，加息無疑會為樓價增添壓力，倘美國落實於6月加息且香港跟隨，樓價或下調達一成；不過由於政府早年推出辣招令盤源鎖定，交投量未必會見改變。加息亦為供樓人士增添負擔，估計對目前實力較弱的供樓人士衝擊至深。

衝擊料難釀成「樓災」

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指，加息對本港樓市的影響要視乎其力度以及本地需求，倘港府跟隨加息，估計樓價可能迎來10%至15%的下調空間，從而刺激交投；不過由於港府早年推出額外印花稅（SSD）鎖定持貨時限，「好多人都hold（持有）貨未必會放」，交投量未必有顯著變化。

莊太量強調，由於估計當局加息幅度不會太大，衝擊「未必如想像般大」，以目前經濟基調遠未到金融風暴的困局，相信難有「樓災」出現。他又指，金管局收緊按揭成數後，能入市的新買家普遍具實力，加息對他們衝擊不太顯著；至於正在供樓而實力較弱的業主，供款負擔則更吃力。

加息亦可能左右本港一二手住宅市場的局勢，莊太量說倘發展商配合加息，為新盤新增按揭優惠或折扣，市場購買力將流向一手市場；至於沒有任何優惠的二手市場交投，可能進一步淡靜。

■莊太量估計當局加息幅度不會太大。 資料圖片

港九新界樓價指數齊破頂

兩年首見

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價持續高燒，市民置業難度有增無減。其中反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）衝至138.8點，直撲140點關口，連升兩周，累升1.91%；中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）亦升至140.46點。港、九、新界東西4區指數同步破頂，為兩年來首見。

CCL撲140點 料升勢未盡

由中原編制的樓價指數之中，最新錄得8大指數齊升，7大指數齊創新高。4區指數同步破頂，新界東CCL Mass報145.22點，新界西CCL Mass報123.94點，九龍CCL Mass錄得138.84點，港島CCL Mass錄得146.98點。以戶型分類，CCL（中小型單位）報138.48點，連創歷史新高；CCL（大型單位）報136.55點，按周升0.25%，結束3周連跌。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，指數反映市民加快趕於新春長假前入市，刺激樓價上揚。新春後市況以及收緊按揭對樓市的影響，預計最快於兩周後反映。料收緊按揭令成交減少，仍有能力的買家將加快入市。預測未來樓價走勢繼續反覆向上，CCL升勢未盡。

周末預約睇樓表現分化

受新辣招及美國可能提早加息所帶來的心理影響，今明兩天預約睇樓活動表現分化，中原十大屋苑本周錄得450組預約睇樓，較上周微升0.7%。據利嘉閣估算，全港50個指標屋苑共錄得約1,410組客戶於本周末預約睇樓，按周升3.7%。美聯物業統計顯示，本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄得約796組，按周減少約2.3%。

何文田夾屋成交破800萬

各區樓價指樓破頂，新高成交接踵而至，夾心階層屋苑造價最新衝破800萬元。據土地註冊處資料顯示，位於何文田的欣圖軒低層G室，實用面積725方呎，作價850萬元成交，貴絕全港夾屋，折合呎價11,724元。

翻查市場資料，對上一項全港夾屋紀錄亦由欣圖軒在2013年以739.8萬元所創，今次成交價較舊紀錄高出15%。至於原業主則於2012年以約625萬元買入，今次轉手物業賬面升值36%。

另一邊廂，政府再度出招，有投資者寧付額外印花稅（SSD）沽貨，趁早止賺離場。中原梁志鑫表示，元朗爾巒茵娜大道6座低層C室，實用面積466方呎，以510萬元易手。原業主於去年2月以420萬元購入上址，扣除樓價10%、即51萬元SSD及其他轉手相關費用後，料微賺約17萬元離場。

至於天水圍居屋則錄得貴價租賃，祥益蕭嘉偉表示，天水圍天祐苑B座中層6室，實用面積約438方呎，以9,000元租出，租金創下屋苑兩房戶新高；至於呎租達20.5元，為屋苑新高。業主去年以275萬元買入，回報率達4厘。

資金從亞洲流至歐美

香港文匯報訊（記者 涂若奔）國際房地產顧問第一太平戴維斯昨日發表一份報告指出，香港及東京中央商務區（CBD）甲級寫字樓的收益率是全球最低的兩個城市，分別為3.11%及3.95%。同時有跡象顯示資本流向出現扭轉，流出亞洲的資金主要轉往歐洲與美國，因當地市場復甦漸明朗。

美寫字樓收購續增

該行最新發表的《世界寫字樓收益率縱覽》指出，跨境投資令對美國公共機構物業的競爭繼續升級。來自加拿大、德國、中國與韓國的投資基金除了追求收益率，還看中了美國寫字樓資產安全、穩定的特性。過去12個月中，來自香港與內地的投資者在美國共完成20處寫字樓的收購，總交易額達34億美元，海外資本的流入很可能會在2015年繼續。

第一太平戴維斯亞太區研究部高級董事盛世民（Simon Smith）表示，從投資收益率看，亞太區市場仍充滿挑戰；同時有跡象表明資本流向出現扭轉，房地產資本流出額高於流入額。去年約有224億美元流入亞太區，同期有374億美元流出，且主要流向歐洲與美國。投資目的地亦從最初的一線城市開始向邊緣城市或二線城市過渡。

歐房產總投資增20%

在歐洲市場方面，報告估計去年全年當地房地產總投資額約1,750億歐元，按年增加兩成，較過去8年平均水平亦高出28%。

此外，有確切跡象表明，隨着經濟環境及房地產市場復甦的前景日漸明朗，投資者已開始關注增值型市場以及投機型市場。該行估計去年末歐洲CBD優質寫字樓的平均收益率可達5%，較2013年末降低41個基點。同期非CBD優質寫字樓的平均收益率為6.5%，同比降低30個基點。

天璽下周推16伙 開價進取

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金管局收緊細價樓按揭成數，又擔心本港跟隨美息走勢，可能提早加息，但政策及息口走勢似乎無阻發展商推售及開價，豪宅開價繼續進取。新地昨公布九龍站天璽第20及21座最高層67樓至79樓共85伙價單，當中最貴單位第21座3區81樓D室，實用面積1,457方呎，訂價1.39177億元，呎價高達95,523元，挑戰全港分層豪宅新高呎價。

不過，新地看好鄰近高鐵站前景，採惜售策略，此最貴單位暫未推售。新地副董事總經理雷霆昨表示，會於下周六先推售天璽第20座67樓至70樓的A、B、C、D單位，合共16伙，市值近10億元。此批單位實用面積由693方呎至1,463方呎，售價由3,630萬元至7,825萬元，呎價由44,571元至53,540元，售價折扣優惠最多10%至13%，若不選用當中的置業售價折扣3%優惠，可享70%至最高100%從價印花稅現金回贈優惠，最高可達超過樓價16%。新地代理助理總經理陳漢麟指出，買家有可能同時享有折扣及稅務優惠，最多優惠可逾20%。

■陳漢麟(右)指，買家有可能同時享有折扣及稅務優惠，最多優惠可逾20%。旁為雷霆。 梁悅琴 攝

下周四晚截票或加推

陳漢麟稱，發展商亦提供首年P-3.88%的第二按揭，有機會參與抽籤認購一個住戶車位資格及首3年免費保養，以至540日特長成交期付款。今日起會開放天璽現樓示範單位予公眾人士參觀，隨即收票，下周四晚截票；選購2伙或以上同座同層的個人名義（包括非永久居民）會獲優先安排抽籤認購揀樓，之後才輪到只選購1伙的公司名義或個人名義。雷霆指出，或許會因應市場反應再加推天璽單位，現階段計劃最多只推售38伙。

中原亞太區住宅總裁陳永傑表示，由於今次推出的天璽單位屬於樓盤最貴重的一部分，難以與區內二手樓直接相比，計入折扣後售價有吸引力。業內人士指出，與2013年底天璽對上一批重推時售價相比，此批單位售價大幅上升約10%至20%，扣除折扣優惠後，略低於同類型的二手價5%。目前九龍站屋苑平均二手呎價為擎天半島21,400元、君臨天下23,300元、凱旋門29,200元、天璽33,500元。

另外，元朗曉門昨上載最新銷售安排，於下周三推售4伙單位，售價由293萬元至590.94萬元。至於今早推售的紅磡悅目第二批76伙昨晚9時截票，消息指累收約350票，超額登記3.6倍。

下周六天璽首推16伙資料

座別：	第20座第1區。
樓層：	67樓至70樓A、B、C、D。
實用面積：	693方呎至1,463方呎。
售價：	3,630萬元至7,825萬元。
呎價：	44,571元至53,540元。
折扣優惠：	188日付款：獲5%售價折扣； 置業售價折扣獲3%售價折扣； 新地會會員折扣：獲3%售價折扣； 家居設計及裝修折扣：2%售價折扣。
稅務優惠：	如不用置業售價折扣可享稅務優惠：從價印花稅70%的現金回贈； 若一次過買兩個或以上物業，並選擇相同付款方法，其買賣合約按較低稅率計可獲100%的從價印花稅現金回贈。
其他優惠：	首年P-3.88%備用第二按揭貸款； 有機會獲參與抽籤以認購一個住戶車位資格； 首三年免費保養。
銷售安排：	A節：只限個人名義人士（包括非永久居民）；選購兩個相同座數相同區中的相同樓層的指明單位優先抽籤；截票日期為3月19日晚上8時；3月20日上午11時先作第一輪抽籤來分組；3月21日再按組別作第二輪抽籤安排揀樓次序。 B節：個人或公司名義；選購1個單位，並於A節完結後所餘可供出售指明單位；截票日期為3月19日晚上8時；3月20日上午11時30分作第一輪抽籤來分組；3月21日再按組別作第二輪抽籤安排揀樓次序。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

1月落成私宅按月跌九成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港府加快推地步伐，屋宇署昨天公布，今年1月全港私人住宅單位落成量錄得233伙，涉及4個項目，雖然比起去年同期189伙上升約23.3%，但比起去年12月2,577伙則按月大幅下跌逾九成。

至於施工量達2,589伙，創下34個月新高；期內共批出24份建築圖則，包括將軍澳日出康城四期、啟德沐寧街、朗屏南站等多個大型住宅項目。

今年首月獲批出項目圖則之中，規模最大要數由新地及港鐵發展的將軍澳日出康城四期，獲批在2層地庫、2層平台之上興建樓高47層至55層的4幢住宅項目，住宅樓面達122,302方呎。至於早年由華懋投得的港鐵朗屏南站項目，則獲批興建4幢大廈，在1層地庫及3層平台之上興建16層至26層高，項目將提供41,989方呎住宅樓面。

去年內房企保利以39億元高價投得的啟德沐寧街9號項目亦獲批則，項目獲批准在1層地庫之上，興建4幢大廈，其中兩幢樓高33層及34層，其餘兩幢則高6層，涉及住宅樓面逾5.5萬方呎。

動工私宅創11年同期新高

利嘉閣地產研究部表示，今年1月全港共有6個私人住宅項目動工，涉及單位合共2,589伙，不但較去年12月的315伙大增逾7倍，並創自2012年3月後的近34個月新高。此外，倘若上月數字與過去多年同月作比較，則發現有關數字亦創近11年同期新高。

首月落成項目中，包括西摩道33號（127伙）、營盤街142號（84伙）、鴨寮街86-88號（21伙）及金巴倫道26號（1伙）。