



資金湧港造時勢 樓仗股威早翻身

「五窮」唔窮 股升樓升



股壇傳統智慧有云「五窮六絕七翻身」，樓市亦常因而備受拖累。不過今年踏入「五窮月」之初，來自內地及全球的各路游資仍不斷湧入香港，財富效應下造就火乘風勢，樓仗股威，市場搶盤搶到資助房屋近月再創成交紀錄新高。本報綜合學者及市場人士分析，今年樓價備受支持，五窮月不窮，料價量繼續上升。

香港文匯報記者 蘇洪鏞



五大利好支撐 港樓價量續向上

套股換樓愛儲磚頭



布少明指，近日股市造好，有利觸發客戶套股換樓潮。

多國政府近期推出量化寬鬆政策齊放水，當中以內地資金湧港佔比不小。恒指4月勁飆3,232點衝破28,000點水平，牛氣衝天。香港浸會大學經濟系副教授巫伯雄直指，資金湧入利好股市，從而支持樓價，「五窮月睇嚟已提早翻身」。市場上不乏投資者在股市獲利後套現換樓，尤其有急切置業需求的人士。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，自去年第二季開始，逾2,000萬元二手住宅佔整體二手住宅成交量的比率開始大迫落後。主要原因是中小單位呎價升幅強勁，與豪宅呎價的差距收窄，吸引不少客戶轉投大物業市場，估計今年首季逾2,000萬元二手住宅成交量比率可升至約2.2%，較平均約1%為高。近日股市造好，有利觸發客戶套股換樓潮，預計次季的二手住宅成交量比率可進一步上升至3%的水平，可望創自1996年有紀錄以來的歷史新高。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，於各國量寬鬆下，資產價格看高一線，加上本港物業供應匱乏，過去兩年由中小型物業帶頭，掀起樓市升浪，港股卻被低估，升幅明顯跑輸樓價。近日港股飛升，於財富效應下，股樓將有機會同創新高。

美未加息樓價企穩

港元與美元掛鈎，美息變動對本港樓價倚關重大。雖然分析指美國加息最快會在下月(6月)出現，不過市場人士對加息時間及其影響眾說紛紛。騰訊基金投資管理董事沈慶洪日前指出，明年美國舉行總統選舉，在正常環境下，兩黨候選人於大選年均希望經濟保持穩定，不希望息口上升，若美國今年不加息，明年加息的機會便進一步下降。他預期美息未來只有兩種走向，第一種是聯儲局於今年內象徵式加息一次；第二種是待總統選舉後才加息。若前者出現，預期環球金融市場將有震盪，尤其是對美息走向極為敏感的市場；反之則環球資產價格或會進一步上升。

新供應遠水難撲火

現屆政府積極推出地皮招標，藉增加土地供應以穩定樓價。不過除了供應之外，樓價還受不同因素左右，如「辣招」、外圍經濟、息口走勢等。據運輸及房屋局最新數據顯示，未來3年至4年潛在一手供應急升至7.8萬伙，連續第三個季度創歷年新高，主要受惠於已批出土地可隨時動工(熟地)項目首季達2.1萬伙，為有紀錄以來最多，眼面上令每年建1.92萬伙私樓的目標「達陣」。不過由土地標售至物業落成需時，未能馬上紓緩迫在眉睫的住屋需求。

仲量聯行物業估價部港區董事謝偉鴻分析，儘管未來3年至4年私人住宅新供應可達7.8萬伙，以4年平均計即每年供應1.95萬伙，仍遠較上世紀90年代連續10年每年新供應達到2.5萬伙為少。再者3項辣招(買家印花稅、額外印花稅、雙倍印花稅)已令二手樓流通量減低，料樓價往後表現主要視乎息口走勢及經濟狀況。由於住宅新供應主要集中在新界區如元朗及將軍澳，預料兩區樓價將平穩發展。

失落新盤轉戰二手

市場置業需求殷切，近期多個新盤以貼近二手開價，搶盡市場焦點；早前將軍澳大盤重推3伙捷訂戶竟引來近400組客爭相認購，市場渴盤可見一斑。市場人士指，隨著新盤向隅客回流二手市場，將帶動整體樓市從而支持樓價。

長實旗下將軍澳的緻藍天原定於上月25日，以先到先得形式發售3伙捷訂戶，結果引來400組準買家蜂擁前往售樓處，最終在憂慮引起混亂下發展商當場叫停並擇日再售。事實上，該區近年陸續有多個樓盤推出，但仍未能將購買力悉數消化，新盤向隅客紛紛湧向同區二手樓盤。日前將軍澳中心一個實用面積約465呎單位，以約578萬元易手，實用呎價12,430元。同區蔚藍灣畔2房戶獲新盤回流客承接，單位成交價約597萬元，「沙土貨」賬面大幅升值2.7倍。

樓價升幅跑贏辣稅

港府早前推出「辣招」，向短炒客理手，令成交量大幅萎縮，不過樓價在期內照升無誤。根據印花稅署最新數字顯示，今年首季涉及額外印花稅(SSD)的成交錄得177宗，按季增近六成；涉及金額8.610萬元，按季激增1.3倍。

當中今年3月錄得的63宗成交，涉及金額達3,427萬元，按月勁升六成，亦創下近兩年的金額新高。期內持貨逾1年但少於3年的轉售個案居多，佔總宗數92%。換言之，不少業主甘於繳付樓價10%的SSD將物業套現，市場人士相信這與近年樓價累升不下於一成有關，反映升幅跑贏辣稅。

以早前天水圍栢翠園一個中層戶為例，原業主於去年1月以324萬元買入，及至上月以426萬元沽貨，惟扣除樓價10%的SSD以及其他使費後，實際仍賺約45萬元。

早前緻藍天重推3伙捷訂戶，引來近400組客爭相認購。

置業需求勁 資助房頻現樓王

港股自4月初衝天飛升，期間樓價亦由月初升到月尾，當中資助及公營房屋上月繼續出現多個新高紀錄。在這些巔峰成交中，以中小型單位為主，反映置業人士為求上車，只求「Lump Sum(總價)」合適，不求呎價合理的無奈。

「上車天堂」不再

數次打破全港「公屋王」紀錄的黃大仙鳳德邨，一個實用不足150呎單位日前以自由市場價180萬元成交，呎價達12,245元貴絕全港公屋。另一邊廂，位處樓價低水地區而被視為「上車天堂」的馬鞍山恒安邨一個實用約381呎中層戶，創出綠表呎價6,378元的全港公屋新高，較全港舊紀錄再高出7%，稱「公屋呎價王」。

馬鞍山恒安邨一個實用面積約489方呎高層戶，作價高達360萬元，貴絕馬鞍山一帶可售公屋，較2月該屋苑創下的350萬元紀錄再高出10萬元。

事實上，踏入4月開始已錄得樓王成交，筲箕灣東濤苑一個高層單位以補價628萬元成交，令全港綠表居屋價首度升穿「6球」；樂富德強苑錄得595萬元免補價成交，貴絕九龍綠表居屋登上「九龍綠表居屋王」。至於公屋亦不遑多讓，鴨脷洲利東邨一個實用約381呎中層戶，創出綠表呎價6,378元的全港公屋新高，較全港舊紀錄再高出7%，稱「公屋呎價王」。

上月資助房屋破頂成交一覽

| 屋苑 | 實用面積(方呎) | 成交價(萬元) | 呎價(元) | 備註 |
|--------------------|----------|---------|--------|------------|
| 天水圍天麗苑 天麗苑高層1室 | 212 | 215 | 10,142 | 天水圍居屋呎價首破萬 |
| 筲箕灣東濤苑 暉濤閣高層4室 | 666 | 628 | 9,429 | 全港居屋綠表價新高 |
| 樂富德強苑 德華閣中層9室 | 656 | 595 | 9,070 | 九龍居屋綠表價新高 |
| 香港仔嘉隆苑 嘉俊閣中層9室 | 645 | 720 | 11,163 | 南區居屋價新高 |
| 黃大仙鳳德邨 碧鳳樓高層C室 | 147 | 180 | 12,245 | 全港公屋呎價新高 |
| 馬鞍山恒安邨 恒月樓高層21室 | 486 | 360 | 7,407 | 馬鞍山公屋呎價新高 |
| 鴨脷洲利東邨 東昌樓中層1室 | 381 | 243 | 6,378 | 全港公屋綠表呎價新高 |

製表：香港文匯報記者 蘇洪鏞

發展商淡定 全年樓價齊看升

雖然學者及代理業界睇好「套股換樓」的財富效應，不過執樓價牛耳的一眾發展商則對該說法沒有定論，個別更對此有所保留。

會德豐：股旺樓市不會差

會德豐地產主席梁志堅似乎亦抱觀望態度，「股市大升，初步看對樓市不會有太大影響，買樓不同買股票，不能直接比較」。在他看來，股市好部分涉及內地因素，交易活躍的多數是內地股票，香港的亦有些影響，「但買賣股票同買賣樓是兩回事，雖然一般來說，股市旺，樓市亦不會差得去哪裡」。

長和：賺到錢自然會買樓

長和執行董事趙國雄上月曾指，「始

終股市有這麼大升幅，後市少不免會波動」，呼籲市民買股票還是要小心為上，「最緊要量力而為」。不過他認為股市造好正反映經濟好景，「有人賺到錢，市場氣氛好一些，對樓市有正面幫助，市民入市做決定都快些」。

恒地營業(一)部總經理林達民表示，股市大升，有利樓市氣氛，但未必一定會套股換樓，近期新盤銷情理想，主要因為開價較為克制所致。

至於對財富效應樂觀的，則有尚家生活董事總經理方文彬，日前身在意大利米蘭的他指，現時股市當旺，對樓市多少有心理上支持，相信股市造好樓價難大跌。至於九建事務及銷售部總經理楊聰亦最近預料，各國量寬政策下熱錢會繼續流入本港，近期股市熾熱，相信今年樓價或有雙位數增長。