

學者：需求推動 樓價下月料續升逾1%

樓市五窮月由頭升到尾

港股迎來大時代，5月難逃「五窮」的宿命，恒指經過一輪牛市，全月終挫708點。不過樓市則獨領風騷，期內出現多宗樓王成交，由豪宅、私苑、居屋至公屋，一一破盡歷年紀錄，同時市場數據均顯示5月份的二手成交量價俱升。學者預計，除非「六絕」出現股市劇瀉，否則對用家主導的樓市影響不大，加上美國仍未確認加息時間表，估計下月在強烈的需求推動下，樓價仍有機會升1%至2%。

■香港文匯報記者 蘇洪鏞

股市「五窮魔咒」應驗，惟樓價破頂之聲自今年初至今不絕於耳，本港「居屋王」及「公屋王」之排名一直更新，幾乎全面刷新去年排名紀錄，及至本月直瀾的樓價仍未有喘息之勢，由月初升到月底。中大市場學系教授洗日明指，從目前觀察股市和樓市的關係並不太密切，因為股市參與者以投資或投機為主，反觀樓市在港府的調控下演變成用家主導的局面，對股市波動的敏感度已不大。

對股市波動敏感度不大

他續指，雖然近期股市吹淡風多少影響整體本港經濟，但除非6月出現股市大瀉數千點等極端局面，否則相信對樓市影響不大，加上美國對加息仍未有時間表，預計在本港置業需求仍然殷切下，樓價仍會平穩向上，料有1%至2%的升幅。

二手註冊金額再創新高

而市場統計數字均顯示，5月份二手成交維持量價俱升現象，據置業研究部資料顯示，本月至今平均每宗二手註冊金額為約627.8萬元，比上月全月約607.9萬元上升約3.3%，再創新高。港置高級執行董事伍創業指，逾千萬元的二手註冊宗數反彈幅度達約34%，跑贏大市，帶動平均每宗二手註冊金額再創新高。同時，股市牛氣冲天，財富效應下，高價二手物業之交投可望帶領整體二手註冊量持續反彈，使該金額有機會於未來升穿630萬元。

以分區觀察，九龍區之平均每宗二手註冊金額暫錄約609.1萬元，按月升約3.8%，創1996年以來新高，更是首次升破600萬元水平。港島區升幅次之，按月升約3.6%至約934.9萬元；而新界區按月升約2.3%至約508.8萬元。

至於二手註冊宗數亦按月上升，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，5月首28日二手住宅註冊量錄約3,251宗，超越4月全月3,002宗。不過，5月全月二手住宅註冊量最終將未能突破4,000宗，料連續3個月低於此水平。

公屋領漲頻現癡價成交

回顧本月，港九新界都出現癡價成交，黃大仙鳳德邨碧鳳樓一個中層單位，呎價高達12,789元，一舉登上全港呎價最貴公屋王「寶座」。至於青衣長安邨安海樓一高層單位月內以補價335萬元成交，呎價達7,562元，造價及呎價雙雙創下全港紀錄，打破「綠表公屋王」由港、九屋苑壟斷的局面。

居屋市場在月內亦有多個屋苑爭相稱王，本月初，香港仔雅濤閣一個高層單位，以綠表價628萬元成交，登上全港居二樓王。及至月中，鯽魚涌「藍籌居屋」康山花園一個中層戶，月中以615萬元連補地價易手，呎價高達14,269元，成為港島區呎價最貴居屋。

私樓及豪宅月中追落後

樓價升勢的火車頭由公營房屋帶領，當市場認為這是樓市虛火跡象時，私人屋苑及豪宅則在月中奮起追落後，平均樓齡逾30年的鯽魚涌指標屋苑太古城，一個連天台戶以2,680萬元成交破盡歷年造價紀錄。薄扶林指標屋苑貝沙灣一個複式戶以1.68億元易手，創屋苑分層新高價。



■九龍公屋黃大仙下邨龍達樓高層9室以呎價10,519元沽出，創九龍公屋造價新高。



6月料推5新盤涉千八伙

回顧今個月一手住宅市場，並未有多个矚目大盤推出，期內涉及伙數最多的項目亦僅是長和旗下將軍澳峻澄II，涉及不足900伙，美聯物業住宅部行政總裁布少明日前就指出，即使該盤日前首輪開售沽近400伙，月內一手成交宗數僅1,000餘宗水平，比起4月份盤盤搶奪的盛況，成交量達2,600宗明顯較遜色。而據本報初步統計，6月份估計有5個盤有望推出，涉及單位逾1,800伙，雖與4月份的成交宗數有一段距離，但少較5月的淡況為佳。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，5月份首28天的一手私樓註冊量錄1,775宗，較4月全月1,629宗增加約9%，宗數連升兩個月。不過，5月的註冊量主要反映4月份新盤的銷售，而本月的一手成交表現則在下月才反映。

6月潛在新盤供應

地區	項目	提供伙數	發展商
東涌	東環2期	932	新地
紅磡	維港星岸	321	長和
何文田	天鑄	256	新地
馬頭角	君柏	228	長和及郭炳湘
元朗	尚築	134	百利保及富豪
合計：		1,871	

製表：記者 蘇洪鏞

新地佔兩新盤提供1188伙

展望6月潛在推出的新盤，可謂龍頭發展商長和及新地的天下。當規模最大的要數新地旗下東涌東環2期，項目由兩座物業組成，涉及932伙，設計與第1期類似，以一房至三房的中小型單位為主，實用面積約400方呎至700方呎。而系內另一豪盤何文田天鑄的銷售部署快馬加鞭，該盤共提供256伙，短期內將上載樓書，並最快本周賣樓。

長和系內兩盤主打大宅

至於長和方面，發展商早前指旗下紅磡紅鸞道7號「維港·星岸」有望於第三季開售，目前仍是只開樓梯響，項目涉及321伙，主打三、四房大宅。而系內與郭炳湘合作，正在申請售樓紙的馬頭角君柏，項目由6座住宅組成，共有228伙，均為4房大戶。

然而，不容少觀的是近期主攻上車客的元朗洪水橋新盤尚築，雖然呎價貴絕同區，但勝在銀碼細，入場單位最平折實不用240萬元。該盤自開放位於旺角的示範單位，一直吸引大批市民到場，排隊排到天橋。項目由百利保及富豪發展，日前公布首批60伙價單，實用面積只得219至254方呎，售價由263萬至338萬元不等，不過呎價由10,823元至14,890元，貴絕洪水橋。

峻澄II「甩單貨」提價3%

詢。消息指，該盤昨天收票持續，連日累收票近3,000張。至於百利保及富豪發展的元朗新盤尚築亦不讓其專美，該盤位於旺角的示範單位繼續開放，人龍排至天橋，而消息指繼周五單日收2,200票後，周六收票情況依然理想，再收逾1,200票，三日累收逾3,400票。

一手昨錄逾15宗成交

各路新盤續錄成交，市場消息指，包括堅尼地城Kensington Hill、土瓜灣喜點、元朗尚悅、跑馬地壹鑾、沙田玫瑰山、大埔逸瓏灣II、東涌昇薈等在內，一手市場昨天合共錄得至少15宗成交。而同區由會德豐發展的Peninsula East昨天售出51個車位及7個電單車車位，套現逾7,200萬元，售價介乎138萬至145萬元。

旺角地舖傳1.2億洽購

另外，核心區大碼舖位仍備受投資者青睞。市傳旺角廣東道831號地下D1號舖連1樓、2樓，獲飲食集團以約1.2億元洽購，物業涉及樓面合共約25,000方呎，倘成交落實，折合呎價達4,800元。據悉業主早年以約7,000多萬元買入上址。



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）新盤市場銷情暢旺，發展商加緊調整部署。將軍澳峻澄II日前首輪開售5個「甩單」單位，發展商長和隨即修訂價單，將該批單位提價約3%，計劃於銷售兩房單位後另作安排，不排除再調整價錢。日前港府確認在上述樓盤鄰近地皮興建國際學校，長實董事郭子威表示，消息傳出後即有睇樓客前來查詢。

港股5窮月應驗 或穿27000關

5月份的股市未能延續4月份的牛氣，造就「五窮」魔咒應驗，回顧上週五（29日）本月最後一個交易日，恒指報27,424.19點，當日再跌約30點，全月跌幅為2.5%，累計跌708點。其中在最後一周累計跌568點，跌幅超過2%。展望6月，有市場人士預料恒指有機會跌穿27,000點。

市場原先對「北水南下」滿有憧憬，預料在內地資金湧港的情況下，港股可以擺脫「五窮」的魔咒。但在5月港股熾熱的投資氣氛漸趨緩和，加上近日傳出多個利淡消息，例如人民銀行正回

購，從市場抽走資金等，導致內地股市急瀉。

好消息盡出 獲利貨計數

永豐金融集團研究部主管涂國彬並不認同「五窮」之說。他指出，兩地宣布基金互認後，上週二已見到有人開始借高位減持，而且自去年開通「滬港通」以來，內地開放公募基金投資、基金互認、「深港通」將開通等利好消息盡出，市場在多次政策推動下已有一定升幅，相信有投資者借勢獲利回吐，而非所謂「五窮」之說。

而展望6月，他預期會在大區間上落，相信恒指會介乎26,800點至28,300點上落，平均每日成交約1,500億至1,600億元。

美會否如期加息惹關注

中銀香港高級經濟研究員蔡永雄則認為，A股的整體氣氛不俗，且還有不少利好因素支持，相信港股也會受惠A股向好。惟需留意假若市場再找不到新的利好因素，或美國如預期般於今年下半年加息，全球金融市場也許尚未做好充分準備等，都為大市帶來風險。



■5月份的股市未能延續4月份的牛氣，全月累跌708點，造就「五窮」魔咒應驗。圖為香港證券行。