

股災陰魂 樓市嚇窒

兩地蒸發43.5萬億 負財富效應勢挫交投

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 上周三恒指曾急插逾2,100點,翌日卻突然彈上千點,股市仿如過山車,市民嚇破膽之餘,過去經歷數次股災的陰霾又再湧上心頭,擔心樓市亦同步大瀉。剛過去的周六及周日,一手樓僅錄23宗成交,二手交投亦清淡,兩大龍頭中原及美聯的「十大屋苑」成交俱不足10宗,港置更是半數屋苑「捧蛋」,總成交四周以來最少。學者分析指,今次股災令兩地股民身家大縮,兩地股市共蒸發約43.5萬億港元市值,產生巨大負財富效應,加上月底美國議息,市場瀰漫觀望氣氛,預測本月物業交投將按月大跌一半,樓價則有約5%下跌空間。

就 上周六及周日樓市交投下跌,港置高級執行董事伍創業表示,近日股市走勢極為反覆,升跌有如「過山車」,樓股相依,樓市籠罩觀望氣氛,睇樓量亦見回落。他認為,現時市況未明,大部分準買家抱持觀望態度,當中投資者更為審慎。而個別準買家因擔心樓市隨股市下滑,現時入市會「買貴樓」;或於股災中「損手」,而出現少量撻訂個案。但整體而言,大部分業主未因股市波動而調低叫價,樓市暫時仍企穩。另一方面,雖然近日聯儲局指有機會於今年內加息,惟有關消息醞釀已久,而且市場大多相信加息步伐會循序漸進,所以對樓市暫未有實際影響。

樓股相依 準買家態度轉觀望

本港股市過去經歷過多次大牛市與大熊市,最令港人難以忘懷的一定是1997金融風暴一役,至今提起仍猶有餘悸,當年股災下,恒指與樓價同步急跌,加上當年房屋供應充裕,導致本港樓市數年未能翻身,累跌達七成。及至2008年金融海嘯,這次樓市走勢與股市並不同步,雖然樓價與股市同步急挫,但因1998年暫停賣地導致樓市供應減少的惡果顯現,以及低

息環境等帶動下,樓市極速反彈,並愈升愈快,再創歷史高位,升幅更拋離恒生指數。

許智文:樓價有5%下跌空間

時至今日,股災陰霾又再次籠罩香江,歷史高位的樓市何去何從呢?理工大學建築及房地產學系教授許智文表示,今次股市急挫,暫時看來只屬短期波動,但根據過往歷史,股市下跌,樓市雖然反應滯後,但亦不能避免,按目前股市的跌幅來看,樓價有5%下跌空間。主因今次跌市中,有不少市民損手,加上股市下跌產生的負財富效應,令準買家變得觀望,而月底美國議息,雖然外界一直預測加息幅度輕微,但消息始終屬於負面,他直言:「今個月唔適合入市,特別未夠實力的人士,真係要睇定啲。」他預期,本月無論睇樓量,交投量都會下跌。

統計顯示,今輪股市長達三周的暴瀉, A股由高位下挫約25%,市值蒸發約30萬億元人民幣(約37.5萬億港元);其中本港豪宅生力軍內地富豪身家大縮水,福布

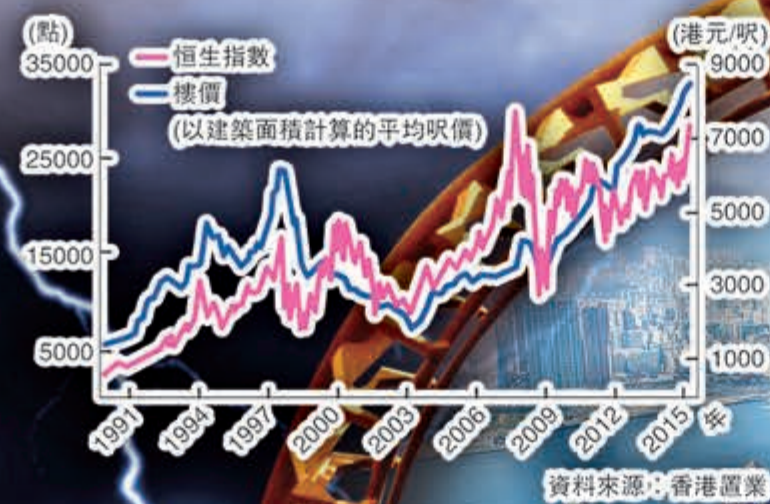
斯富豪榜顯示,6月12日上證綜指到達頂峰至7月8日,內地205名頂尖富豪一個月內身家縮水約1.2103萬億元人民幣(約1.5108萬億港元)。港股由高位亦下挫12.9%,市值蒸發約6萬億港元。

潘永祥:本月交投料減一半

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥指,近日股市下挫對樓市有一定影響,尤其內地股市下跌,內地富豪身家大縮。而股災下各類物業的交投都會受拖累,住宅會更明顯,因準買家以用家為主,態度更謹慎,多會觀望市況變化。而由於需求驟減,業主放盤求售就要減價,相信短期內亦會影響樓價。他預測,樓市預計短暫會陷入觀望,交投直接受影響,準買家不會積極入市,交投隨時跌一半,按照上月樓市交投約8,000宗來計,他估計本月交投可能跌至約4,000宗。

展望後市,預期本港下半年仍受惠低利率,經濟基礎不差,港股估值低企,租金亦高企,潘永祥相信樓市仍有不少用家上車及租轉買的需求,樓價大幅回落機會不大,但業主則會有3%至4%以上的議價幅度。

恒生指數與樓價走勢圖



股市暴瀉財富大蒸發

跌幅 市值蒸發

上證綜指	5178點 (高位, 6月12日)		
	3877點 (上周五收)	↓ 25%	約30萬億人民幣
恒生指數	28588點 (高位, 4月27日)		
	24901點 (上周五收)	↓ 12.9%	約6萬億港元

業界對樓市看法

記者 顏倫樂

睇好

新地副董事總經理雷霆: 資金或棄股換樓

香港過去已經歷過多次這類「小股災」,認為買樓為長線投資,短期股市波動不會帶來影響,反指部分人或會因此抽調股市資金重投樓市,故旗新盤銷情可望受惠。

長實地產投資董事郭子威: 豪宅市道下半年追落後

股市波動現階段不會影響集團推盤步伐,又認為只要整體經濟因素不變,樓市不會有大改變。展望下半年豪宅市道,他認為樓價升幅會追落後,升勢會追上中小型單位。

科達地產主席湯君明: 樓市升浪仍未到盡頭

對於近日股市大跌,他認為對樓市影響輕微,豪宅業主因持貨能力強,樓市淡靜亦只會出現有價無市情況。估計會有內地業主因資金周轉問題而拋售物業,買家亦會趁機「撻價」,但目前樓市升浪仍未到盡頭,揚言「樓價直至明年今日也不會燻燻」。

資深測量師陳東岳: 股市波動料影響短暫

香港樓市近日亦受股市大幅調整所影響,當中豪宅相對於中小型樓宇所受影響較大。有人猜測或有內地投資者急售樓套現救內地股市,實際上可能性不大,因為賣樓涉及多個步驟,就算成功放盤,也要經過幾個月才能成事。估計近日股市下挫只屬短期性質,稍後樓市將會回復平穩。

睇淡

中原地產創辦人施永青: 二手樓市將陷膠着

股市及樓市升跌走勢不一定同步,如今年上半年股市大升,但樓價僅輕微上升,故今次股市大跌,樓價亦未必會出現調整,而由於賣樓套現需時至少兩、三個月,故不認為會有大量業主減價賤賣物業,未來二手樓市將陷膠着。此外,由於豪宅買家大部分均手持股票,現時注意力集中股市,故睇樓量、問盤量將有所下跌,股市對豪宅的影響力相對較大。

美聯住宅部行政總裁布少明: 股災對豪宅影響明顯

股市下瀉對樓市氣氛有影響,市場觀望氣氛轉濃,料未來兩、三個月每月二手交投有機會跌破4,000宗水平,樓價則橫行發展,第三季有機會輕微下調1%-2%,市場呈「價穩量跌」格局。不過,股災對豪宅市道影響最為明顯,倘股市跌勢持續,下半年豪宅市道有機會轉弱,因此該行全年樓價升幅由原來預期約10%至15%,收窄至約5%。

戴德梁行香港區董事總經理陶汝鴻: 樓市短期成交將放慢

股市波動會減低市民對物業市場的注意力,短期內成交量放慢,而長遠影響則要視乎股市波動維持的時間以及對內地及香港經濟帶來的衝擊。除非經濟受到影響,否則未見對樓價造成下調壓力。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳: 買家入市轉趨審慎

近日股市反覆波動,部分買家尤其是豪宅買家入市取態或轉趨審慎,樓市驟現觀望情緒將令短期內交投減少,連帶稍後市場聚焦美國加息意向,第四季按揭取用貸款量將受影響呈現跌幅。

過往兩次股災 均拖秣樓市

股市和樓市是否有必然關係,業界對此眾說紛紜,然而回顧近年歷史,環球股市翻雲覆雨之時,樓市往往難以獨善其身,直教不少業主及投資者對股市起戒心。

97金融風暴 樓價6年瀉7成

事實上,本港自開埠以來已經歷多次不同程度的股災,令港人將股災與樓災深刻地連結在一起的,要數回歸後不久出現的亞洲金融風暴。當年金融大鱷索羅斯瞄準東南亞地區包括香港,藉狙擊其疲弱的貨幣使其貶值從而獲取暴利,迫使特區政府出招反擊,將隔夜拆息一度提高至300厘,大幅提高國際炒家在港的借貸成本,使狙擊貨幣的招數難以辦到,並斥千億元入市買股票托市,終將大鱷擊退。

大鱷雖逃,但香港也付出沉重代價,回歸之年炒風正盛,不少股民藉借「孖展」炒股,以及將物業多番加按並再置業,務求在短炒圖利。拆息飆升意味著借孖展股民的成本暴增,利息難以覆蓋所得,遂紛紛離場,股市應聲插水,恒指當年由16,820點高位一度插水至8,000餘點水平;而在物業市場,多番加按的業主亦因拆息飆升令供樓成本失算,再加上後來整體經濟萎縮,高峰期逾10萬單位淪為負資產,樓價由高位拾級而下,一直跌到2003年,其間樓價累跌七成。

08金融海嘯 樓價一年急跌15%

而繼97金融風暴後,樓價另一較深刻的「跳崖」時刻,發生在2008年的金融海嘯,美國次按危機及雷曼兄弟倒閉釀成金融系統風險,多間機構宣告破產,信貸危機頓時火燒連環船,殃及半個地球外的香港,恒指錄得單日跌逾2,000點,一度創單日最大跌幅。股災的負財富效應再度引發本港樓價下跌3個月之久。當年全年樓價指數CCL累積跌幅為15.2%,年底報56點水平,是2000年按年跌17.6%後8年以來最大的跌幅。

撻訂蝕讓頻現 樓市摸頂先兆?

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 近期股市波動之急,教股民地獄人間折返,更傳出有股民以220萬元買牛熊證在日前小股災中「一Q清袋」。雖然截至上周五收市恒指收復部分失地,不過仍讓市民猶有餘悸,讓人擔心樓市會否受股市波及、重蹈97年的覆轍。事實上,上半年樓市雖延續去年熾熱,但同時撻訂、損手蝕讓個案亦陸續湧現。

映灣園買家撻訂損手40萬

近日私樓連錄撻訂,其中東涌映灣園一個實用逾900方呎單位,原本上月獲以805萬元承接,不過及至今個月則未能完成交易,連同使費買方料需損手約40萬元;惟賣方旋即重新放盤,叫價更較成交價抬高5萬元。無獨有偶,荔枝角美孚新邨一個千呎大戶,本月初亦曾以1,360萬元承接,惟買家最終撻訂,業主抬價至1,393萬元重售。

港府重推新建屋,涉及2,160伙,在當前置業需求殷切的市況下,日前仍出現兩宗撻訂個案,買方需賠訂數以十萬元,讓社會關注。二手公屋亦錄取消交易;青衣長安邨一個海景戶曾於今年5月獲錄表客以335萬元承接,惟後來撻訂離場,令全港綠表公屋新高雲花一現。

天巒原業主蝕逾400萬沽貨

至於近期被唱好追落後的豪宅市場,今年也接連錄得多家損手個案。最大一宗要數大埔比華利山別墅銀主「皇宮屋」,今年4月以1.24億元易手,較2011年原業主買入價貶值逾千萬,堪稱今年最大物業貶值個案。而水上天巒一間單號洋房,今年4月以2,680萬元成交,以買入價3,093.2萬元計算,原業主賬面損手逾400萬元。

洲際酒店天價易手添疑慮

今年頻現物業新高成交,同時亦教人添「摸頂」疑慮。上周尖東地標洲際酒店以近73億元天價易手,刷新單一酒店成交金額新高,打破1997年富麗華酒店68億元的舊紀錄。然而回顧當年10月旋即迎來亞洲金融風暴,樓價迅速插水直至2003年,跌幅達七成,當時以68億元接上火棒的麗新,亦因而損值達百億元。以現時樓市登峰造極、股海卻波瀾雲詭之局勢,樓市會否步股後塵,值得深思。