

續創新高成交劇減 股災打擊升幅放慢 樓市乾燒 位高勢危

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港樓市繼續乾燒,一邊樓價創新高,一邊成交劇減。差餉物業估價署7月份樓價指數報303.6點(見圖),創出新高,特別是細價樓按月升1.15%跑贏大市,但同月住宅交投按月卻下跌8.2%,8月份更急挫近三成,市場亦出現零星劈價成交個案,並集中在細價樓及豪宅,樓市7月份的升幅或已屬「強弩之末」。業界人士指出,受近月股市暴瀉拖累,8月樓市升幅已見放慢,9月樓價更可能出現「久違」的下跌,跌幅約3%至5%。

本港樓價持續上升,差估署昨公佈,7月份樓價指數再創新高,最新報303.6點,按月升0.83%,按年更升18.4%,而單計今年以來則升9%。美聯物業首席分析師劉嘉輝認為,7月的數據未反映股市下跌影響,即使近期市場出現零星減價個案,但全面性減價未出現,故樓價並未有即時下跌。據該行統計的樓價走勢,8月平均呎價為10,870元,按月仍錄0.2%的升幅。

倘隨美加息 回落壓力大

不過,隨着8月股市大幅下跌,再加上人民幣貶值,該行預料本港樓價升幅將放慢,日後若本港跟隨美國加息,業主供樓負擔加大,樓價更會有較明顯的回落壓力。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦指出,雖然最近市場出現少量低價成交個案,但政府辣招已為市場打了「防疫針」,杜絕炒風,故整體樓價走勢並沒有下調,反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最近仍錄得升勢,估計8月份差估署樓價指數仍會攀升,不過,若股市繼續下跌,相信9月份指數會出現調整,跌幅預料約3%至5%。

港島細價樓升2.1% 租金再上

差估署公佈,7月份各類單位中,面積約431方呎以下的A類細單位依然跑贏大市,按月升幅達1.15%,最新報334.6點,為升幅最大的類別;其餘類別單位只升0.24%至0.7%。但值得留意的是,今次細價樓升幅由港島區帶動,平均呎價首次升穿1.4萬元,按月升2.13%,為各區升幅最高。九龍區按月亦升1.75%,反而新界區按月升幅僅0.46%。

面對狂升不跌的樓價,尤其被指「升凸」的細價樓,難怪紀惠集團行政總裁湯文亮近月多次重申「細價樓爆煲」的言論,更預測CCL未來兩個月至三個月指數會跌8%至10%。至於面積逾1,076方呎的D類及E類大單位,按月只升0.4%,報278.9點。另外,7月份租金指數亦升至歷史新高,最新報174.4點,按月升0.46%。

買賣拉鋸 上月成交挫28%

樓價高處不勝寒,買賣雙方都不敢輕舉妄動,令近月樓市交投大瀉。據土地註冊處資料顯示,反映7月份樓市真實成交情況的8月份一手住宅註冊登記錄得約4,030宗,按月急跌28%,當中二手住宅只得3,271宗,按月跌26.9%。美聯物業資料研究部高級經理張蓓蕾估計,二手樓9月份有機會跌至不足3,000宗的一年半低位。

然而低處未算低,據利嘉閣地產統計全港50個指標屋苑在上周僅錄得64宗買賣個案,較前周68宗成交進一步下跌6%,創去年2月中以來的82周(即逾20個月)新低,由於二手住宅市場買賣拉鋸,預料未來數周新盤將繼續成為市場焦點,反映9月及10月的二手住宅交投將繼續處於低位徘徊。

二手劈價撻訂湧現

香港文匯報訊(記者 蘇洪禧)新盤持續搶佔市場焦點,二手交投持續受壓,減價及撻訂個案接續出現,荃灣麗城花園更錄近1年新低的成交。中原地產呂宗霖表示,2期3座中層F室,實用面積572方呎,以498萬元沽出,折合呎價8,706元,創2期同類單位近1年新低。原業主於1995年以226.8萬元購入,持貨20年升值1.2倍。

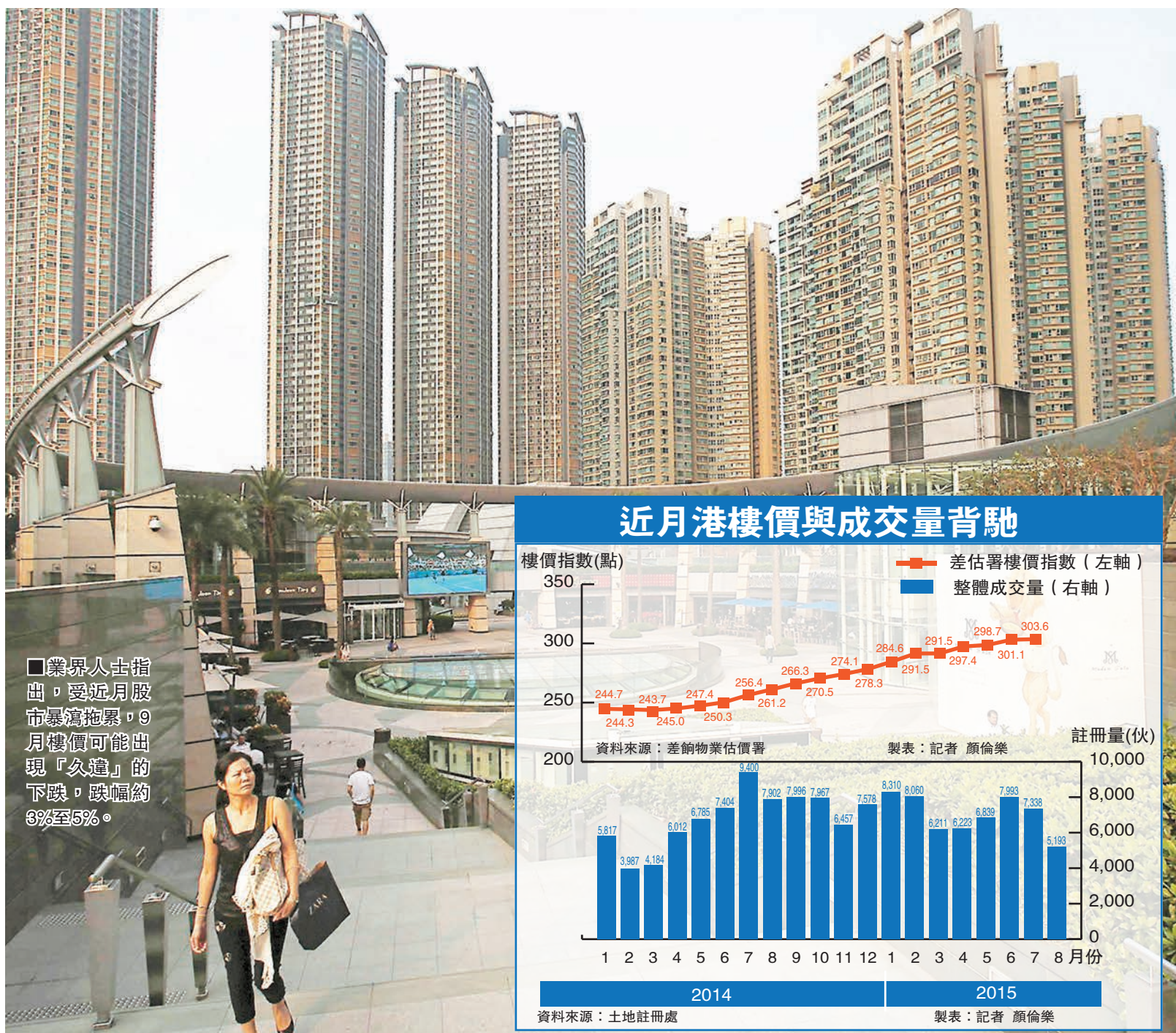
健威減9.2%售 豫豐平8.3%沽

減價個案遍及全港,中原地產林龍南透露,北角健威花園A座中層3室,實用面積456方呎,坐享全海景並附有裝修。業主上月放盤時叫價688萬元,及後環球股市大跌,最終願減63萬元,以625萬元將單位易手,折合呎價13,706元,減幅達9.2%。

美聯物業帝軒分行營業經理葉容生表示,受經濟陰霾影響,業主叫價放軟,該行剛促成一宗粉嶺綠悠軒的劈價成交,一個兩房戶減價30萬元,終於以460萬元承接。

祥益地產邱家邦表示,屯門豫豐花園8座中層F室,實用面積396方呎,原業主最初開價420萬元,最終累減8.3%,以385萬元沽貨,折合呎價為9,722元。美聯物業葉容生表示,粉嶺綠悠軒7座高層G室,實用面積約494方呎,買賣雙方議價30萬元後,以約460萬元成交,議幅達6.1%,折合呎價約為9,312元。

中原地產謝明亮指出,天水圍嘉湖山莊莊湖居13座低層A室,實用面積638方呎,作價436萬元易手,較本月初盤468萬元減幅6.8%,折合呎價6,834元,是次成交價較近期同類單位低出約6%。



曉珀·御八折重推仍「食蛋」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對多個市區新盤齊齊出擊,恒地昨晚7時以變相減價10%重推旺角界限街曉珀,御其中10伙,仍然滯銷,消息指,昨晚未錄成交。至於上周末銷情不俗的紅磡環海·東岸,發展商九龍建業昨公布加推106伙,部分單位加價4%,197方呎折實入場334.5萬元。

共10伙 折實入場費1947萬

曉珀·御昨晚重推的10伙,其價單顯示單位



樓價不變,但發展商向買家提供額外10%售價特別折扣,變相減價10%,並維持原有提供佔定價5%稅務津貼,若連同即供付款可獲減樓價5%,買樓的總優惠額增至20%。此10伙的實用面積由1,014方呎至1,016方呎,售價2,434萬至2,833萬元,扣除最高折扣,折實入場費1,947萬元。

曉珀·御於今年4月首度開價,首批30伙折實平均呎價高達2.4萬元,高出市價20%,由於定價過取,加上全部是面積逾千方呎的大單位,最平一個單位入場費近2,200萬元,故銷情慘淡,只在5月5日開售首日賣出兩個單位,之後一直未聞成交。近日股市連番下挫,樓市成交下跌,加上新盤競爭大,發展商要去貨惟有面對現實,增加優惠甚至減價。

環海·東岸加推 最多提價4%

上周末銷情不俗的紅磡環海·東岸,發展商九龍建業昨公布加推106伙,九龍建業業務及銷售總經理楊聰永表示,今次加推單位分佈於1B座及1C座,部分為原價,部分加價最多4%,加價的主要是低層單位,此批106伙包括開放式、1房及1房連儲物房,實用面積由197方呎至362方呎,售價由389萬至718.2萬元,買家仍可獲最多14%折扣優惠,折實價由334.5萬至617.6萬元,平均呎價20,005元,折實呎價15,004元。他表示,此批單位折實市價約4.87億元,會考慮再加推單位,有機會在本周末推售,但今次未必會讓買2伙者優先。他

指出,上周末兩天售出327伙,套現14億元,投資者佔46%、用家佔38%,未決定用途者則佔16%。

維港·星岸標售3伙

根據一手銷售資訊網資料,長實於紅磡維港·星岸昨上載銷售安排,推出2座29樓全層A、B及C合共3個單位標售,可以個別或以組合形式一併出售29A、B及C單位或29樓A及B單位,招標日期由本周五起,截標日期為10月15日。

南豐集團位於西半山的羅便臣道80號,繼日前上載項目第1號單價及開放示範單位後,3天內共錄得逾千人參觀。南豐昨公佈重推13個單位,當中包括11伙3房連套房單位,及2伙複式特色戶,將於本周五上午10時起,以先到先得發售。南豐發展地產部總經理鍾志霖昨表示,發展商採取惜售策略,今次重推只推出13個單位,售價由2,530萬至1.344億元,實用面積呎價29,249元起。此外,由華懋牽頭發展的大潭紅山半島B區昨亦上載銷售安排,本周五發售8座洋房,周四晚上8時截收買樓意向的登記。

新世界沽清西環EIGHT SOUTH LANE後,現正積極籌備上環德輔道西321號住宅項目的前期推售工作,項目剛剛正式命名為BOHEMIAN HOUSE,鄰近港鐵西營盤站,由新世界及恒地合作發展,提供191伙、開放式至3房單位,主打2房及3房。

待批樓花 13884 伙兩年最多 恐爆割價戰

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市場陸續出現各種不利樓市的訊號,其中一項重要數據「新樓供應」創2年多新高,彷彿對樓市「落井下石」。據地政總署最新數據,上月待批預售樓花同意書的單位數量錄得13,884伙,創27個月新高(約兩年多),學者預料,若供應持續增加,對樓價勢必造成壓力,再加上加息預期不斷升溫,新盤或會爆發減價搶客戰。



上加息預期不斷升溫,未來中長線內,對樓市的負面因素將多於正面,他直言「樓價向下調整的日子不會太遲」。

地政總署資料顯示,8月份只獲1個項目獲批預售樓花同意書,為信置旗下西半山干德道「The Fairmont」,項目供應27個逾千方呎的大單位,最快明

麥萃才:樓價快向下調整

浸會大學財務及決策系副教授麥萃才表示,雖然之前市場積累大批購買力,令目前樓市的供應與需求仍能達到平衡,但經濟波動,最近已見到個別發展商推出各項置業優惠,吸引準買家,例如提高按揭成數至九成半,又或增加稅項補貼優惠等,且有不少長樓花期新盤入市,反映發展商相信現市況賣樓可以有最多的利潤,意味對後市看法並不樂觀。

麥萃才指,雖然難以估計積累的需求何時才會被消化,但新樓供應持續上升,樓價勢必有下調壓力,再加

年3月底落成。而同期多達3個新盤申請預售樓花同意書,涉及676個單位,因此令8月份待批預售的單位數量升至13,884伙,按月升幅近5%,創27個月新高。3個新申請樓盤中,最大型為會德豐旗下的屯門掃管笏路88號,提供460個單位,預計2018年4月底落成,樓花期約31個月。其餘兩個樓盤,分別為香港興業、南豐旗下的沙田九肚麗坪路37號(61伙),百利保及富豪酒店旗下的深水埗順寧道83號(155伙)。

長樓花期佔94.7% 比率勁升

事實上,今年首8個月新申請預售的單位已有13,467伙,較去年全年11,536伙高出約16.7%,創3年新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,近年政府積極推地,預計新申請預售單位將持續增加,有機會超越2012年的16,726伙,創自2004年後的11年新高。值得一提的是,長樓花期新盤數量上升,首8個月新申請當中,約94.7%為20個月以上的樓花,比率較2014年約83%及2013年約61.7%明顯為高。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年多個新盤發售,令申請樓花按揭的登記有升無跌。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,8月份登記私人住宅樓花按揭多達1,574宗,按月上升55%,增加558宗。數字是2004年3月(1,800宗)以來的137個月(11.4年)新高。翻查資料,今年首8個月,登記私人住宅樓花按揭7,322宗,較去年同期的4,836宗,增加2,486宗,上升51%。

二手按揭料減100宗

至於登記私人住宅現樓按揭方面,8月有4,768宗,扣除入伙項目承造按揭及一手現樓新盤,如晉悅、尚悅及維峰等。估計二手私人住宅現樓按揭4,500宗,較上月的4,600宗,減少100宗,下跌2%。數字連續4個月低於5,000宗的水平,反映金管局第七次收緊樓按揭後,二手樓市按揭未能恢復。

7月登記居屋、夾屋及租置計劃按揭合約1,765宗,較上月的827宗,急升1.13倍,增加938宗,主因青衣綠悠苑入伙,有大量樓花買家承造現樓按揭。

上月樓花按揭 11年新高