

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近期環球股市頻頻插水,本港及內地多項經濟數據表現疲弱,經濟及樓市下行風險大增,市民對樓價預期在半年間亦大逆轉,調查顯示,有31%市民預期未來一年樓價下跌,估升的僅13.9%,首度出現估跌多過估升,總體上有逾九成市民認為現時樓價過高,及有近八成市民認為現時不宜買樓。有學者指出,外圍經濟不穩拖累香港市況,加上本港樓價已高攀多時,致使市民預期轉向。

經濟差樓價高 調查估後市跌多過升

八成市民稱現不宜買樓



中文大學昨天公佈最新調查顯示,31%的受訪者預期未來一年樓價將會下跌,反之預期上升的則有13.9%,預期持平的則有45.8%。該項結果剛好與本年3月的同類調查結果相反,在3月份時,預期樓價上升的有30%,估計下跌的有12.4%。這項調查於上月21至24日晚上進行,成功訪問了762名18歲或以上的市民。

預期逆轉 多估樓價跌5%-10%

而追溯過去的調查,對上一次估升估比

多於估跌的調查結果,出現於2013年9月的調查。而在2014年8月及2015年3月的兩次調查中,預期上升的佔比則多於預期下跌。事隔2年後,市民對樓市預期再度逆轉。

預計樓價下跌的受訪者中,較多人預期樓價將下跌半成至至少一成(36.9%)、或一成至少兩成(25.8%)。而估計樓價會上升的受訪者中,則有較多人預期樓價將上升半成至至少一成(43.4%)。

調查結果又顯示,77.3%的受訪者認為現時並非置業合適時機,僅得7.3%認為合適。同時,逾九成(91.9%)受訪者認為,現時香港樓價水平過高,只有0.5%表示合適。

加息對樓價影響看法較分歧

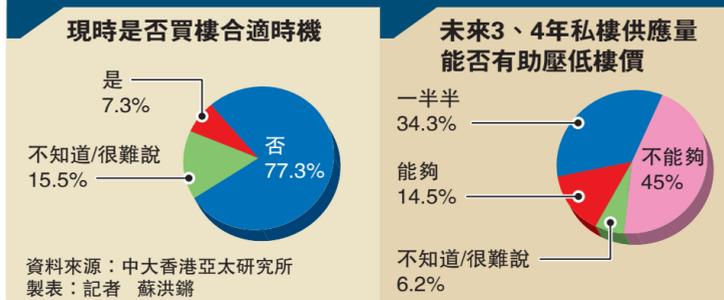
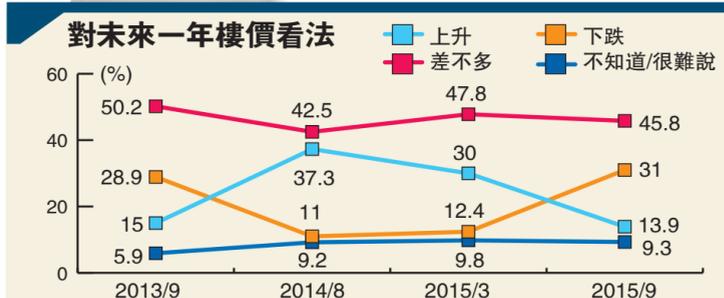
對於一旦加息令樓價下跌,有37.5%受訪者同意,23.1%不同意;而加息幅度及密度未必令樓價下跌,有26.9%同意,30.8%不同意。兩項問題反映市民就加息對樓價影響預期較為分歧。被問到未來3至4年將有逾8萬伙供應,只有14.5%的受訪者認同有助壓低樓價,不同意的則有45%,34.3%表示「一半半」。

經濟學者關焯照認為,港股在今年4月表現造好,不過自8月底步入熊市,△股及環球股市反覆插水,外圍經濟現負面因素,均在拖累香港經濟。而本港樓價自2009年谷底反彈並屢創新高,至今已攀升多時,令部分市民預期應該回落。

除港股大插水之外,本港的零售、出口等經濟活動相繼進入衰退,經濟響起警號。財政司司長曾俊華日前接受路透社訪問時也指出,受內地以及其他國家增長放緩帶來的挑戰影響,預期2%至4%的經濟增長將成為本港經濟的「新常态」。曾俊華所預期的經濟增速只及2011年的一半。

專家:減辣與否應取決於市況

上月底特首梁振英及曾俊華對於樓市「減辣」與否有不同表態,關焯照認為,「減辣」應否落實,當視乎樓市調整幅度。倘樓價出現急插,減辣救市便是當務之急;不過倘變幅僅在半成至一成之內,未必達到當初出招調控的目標,則毋需「減辣」。



四大樓價指數見5周新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃昇指出,新界兩區樓價明顯下跌,而港九樓價卻在高位徘徊。新界及市區樓價表現分歧,拖累本周四大指數連續第二周回軟,兼同創5周新低,但整體樓價轉勢下跌的訊號尚未形成。

CCL全港四大指數連續2周回軟,兼同創5周新低。中原城市領先指數CCL報146.01點,按周跌0.45%,連跌2周共0.62%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報147.61點,按周跌0.53%,連跌2周共0.68%。CCL(中小型單位)報145.67點,按周跌0.51%,連跌2周共0.71%。CCL(大型單位)報147.87點,按周跌0.11%,連跌3周共0.53%。

新界兩區齊跌 九龍攀上第三高

新界兩區齊跌,近三周以來出現2次。新界東CCL Mass最新報151.33點,創7周新低,按周跌1.41%,跌幅為31周最大,並連跌3周共2.29%。新界西CCL Mass報127.63點,創12周新低,按周跌1.56%,跌幅為10周最大。

市區方面,港島CCL Mass報159.84點,連續兩周創新高後回軟,回到三周前的水平,按周跌0.39%,結束2周連升。九龍CCL Mass報144.28點,按周升0.42%,指數是歷史第三高。

昨天公佈的CCL是2015年第三季結算。CCL第三季升1.70%或2.45點,CCL Mass升1.50%或2.18點,港島升3.26%或5.05點,九龍跌0.21%或0.31點,新界東升1.40%或2.08點,新界西升2.06%或2.57點,CCL(中小型單位)升1.35%或1.94點,CCL(大型單位)升3.67%或5.24點。

紀惠申請屯門工廈轉商廈

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)紀惠集團主席廖湯慧慧及其家族成員持有的屯門鉅冠工業中心,地盤面積約8,678方呎,近日向城規會申請工廈改建商業用途,擬議用途包括「商店及服務行業」、「食肆」和「辦公室」。申請文件顯示,現時樓高14層的大樓將維持,總樓面82,102方呎亦不會改變。

香港仔偉晉2期獲批方案微調

香港中華廠商聯合會會長李秀恒及相關人士持有的香港仔偉晉中心2期,前年向城規會申請全幢工廈改裝酒店獲批,近日對已核准的方案進行微調,總樓面維持8.58萬方呎不變,但樓層由24層增加至27層,房間由176間增加至182間,房間平均面積因此由488方呎減至471方呎。另外,建築物的形式及處所內部設計有所改變。

恒地與培新集團旗下西營盤忠正街6至18號舊樓,今年5月已經向城規會呈交申請,當時提出將地盤後移作行人通道,以換取額外可建樓面,方案仍在排期待審,但申請人作兩手準備,近日申請另一方案,縮減行人通道的範圍,總樓面因此由6.72萬方呎減少至6.26萬方呎,高度由32層減至28層,每層由之前8伙增至10伙,單位數量由216伙增至240伙。

古洞南項目收55份反對意見

另外,何東家族及相關人士持有的一幅上古洞南地皮,早前申建538個單位出租予夾心階層,又設270個老人院舍床位及204個青年宿舍床位,交由非政府機構(NGO)營運,但申請並未得到地區支持,現時收到的56份意見,55份反對,北區區議員劉國勳的意見認為,項目將造成當區交通堵塞。

西環新盤變相減價10%

香港文匯報訊(記者 吳婉玲、梁偉聰)中細價新盤爭相推出,據一手住宅物業資訊網顯示,早前傳出加開10%促銷的恒地(0012)西環晚晴剛上載修訂價單,可推售的17伙維持去年底價單的售價及原優惠外,還新增10%售價特別折扣優惠,即變相減價10%。同時,遠東發展(0035)紅鸞御公佈修訂價單,當中4伙加價2%,分別為29樓A及B室、27樓E室及25樓E室;修訂的價單將最高按揭成數由八成降至七成。

晚晴昨上載修訂價單,涉及17伙,單位由實呎293至862方呎,售價由855.4萬至3,327.6萬元,實呎價由29,195元至38,603元。繼續提供90天成交價減3%、回贈6%售價印花稅等優惠外,新價單增設額外10%樓價的買家折扣優惠。

會德豐IR料提價低於5%加推

會德豐旗下Island Residence和九建旗下環海、東岸,昨均表示會加推單位,分別推出不少於50伙及100伙。會德豐地產常務董事黃光耀表示,冀最快於下週初公佈加推詳情,估計第二批單位提價不多於5%。

黃光耀認為,旗下Island Residence的睇樓人數理想,單日已錄超額認購,公司考慮短期內盡快公佈加推詳情,但仍要視乎周六日情況,希望最快於下週初公佈。他表示,第二批單位數量不會少於首批,即逾50伙,而價格方面亦會有

天宇海低銀行估價18%成交

香港文匯報訊 環球股市波動拖累市場氣氛,買家入市態度觀望,加上盤源短缺,本港新界樓價持續回軟,該區有不少低市價沽貨成交,中原地產嚴俊禮表示,近日馬鞍山梯樓氣氛有好轉,買家對後市仍然觀望,加上業主叫價未有明顯回落,故還價意慾並無回升,成交繼續膠着。

嚴俊禮指,天宇海新錄得一宗低市價成交,1A座低層C室,實用面積767平方呎,建築面積1,018平方呎,三房套房間隔,叫價660萬元,主要銀行對上址估價約790萬元,上址叫價明顯低於市場價,所以放盤一出,即有準買家洽購,業主最終再減10萬元,翌日將單位以650萬元沽出,折合平均實用呎價8,475元。該盤最終成交價雖較銀行估價低近18%賣出,不過,由於原業主2010年10月以590萬元買入單位,持貨5

調整,料加價不超過5%。他又指,首批單位市價約4億元,整個住宅部分市價約14億至15億元。

會德豐地產事務助理總經理陳惠慈表示,項目首日錄得110個認購登記,用家及投資者各佔一半。當中來自港島區佔55%,九龍區和新界區分別佔30%和15%。黃光耀補充,認為各個單位受歡迎程度平均,對1房有興趣佔40%,而2房及開放式則各佔30%。

居住在筲箕灣的黃先生昨到場睇樓後表示,暫時未決定是否入市,認為現時「樓價貴,但現實」,負擔到就接受到。

環海·東岸新價單或減少優惠

另外,九建市務及銷售部總經理楊聰永昨表示,旗下的紅鸞環海·東岸共售出超過750伙,較推出832伙銷售單位佔比例超過九成,套現超過34億元。他指,現時尚餘141伙未上價單,預計最後會再推出100多伙,盡推標準單位,最快下周開賣。

楊聰永表示,第四輪會推出少量花園單位,試試市場反應,而特色戶則會保留後售,剩餘單位市價十萬多。對於新價單,他就指,無意加價,但或會減少優惠,不過仍會有驚喜。他續指,出價單後最快今日收票。

楊聰永表示,賣出的單位當中,有超過五成買家使用「開心直通車」付款,約36%買家使用「超強2按」付款,其餘則為建築期付款。發展商亦以買家登記住址作調查,發現新界買家約有39%,港島客人13%,而九龍客人佔最多數,有48%。其中

六成為投資者,四成為自用買家。

尚巒上載樓書 柏濤獲批預售

根據一手銷售資訊網,金朝陽旗下位於銅鑼灣大坑的尚巒昨上載樓書。市場消息指,新世界旗下一位於元朗唐人新村新盤柏濤亦於昨日獲批預售樓花同意書,該盤的網站早前已開通,料樓書亦快將上載,相信會於月內開售。項目屬極短樓花期,預計關鍵日期為2016年第一季,提供141伙,當中近一半為特色單位,包括地下連花園單位及頂層連天台單位,主打兩房單位,實用面積約455至578方呎。

傳郭政鴻1179萬購鑽嶺特色戶

藝人最近亦積極入市,消息指郭政鴻以約1,179萬元購入黃大仙鑽嶺一伙單位,實用面積651方呎,單位是30樓A室特色戶,附連平台和天台,折合實呎1.81萬元。



楊聰永稱,環海·東岸第四輪將推出少量花園單位,試試市場反應。

年,現沽出單位賬面獲利60萬元,期內升值10%。

YOHO Town三房減15萬易手

元朗區二手市況表現十分呆滯,中原地產徐家倫表示,指標屋苑YOHO Town,9月份僅錄約5、6宗成交,較正常市況每月錄雙位數成交量,氣氛明顯轉冷。YOHO Town 8座低層G室,實用面積545平方呎,建築面積704平方呎,以705萬元成交,折合平均實用呎價12,936元。上址屬於最大的三房一廳單位,但同類單位伙數有限,放盤亦少,故一有放盤,承接速度相當快速。上址開價720萬元,放盤不久便獲買家洽購,最終減價15萬元易手。

徐家倫指,原業主於04年2月以175萬元買入單位,持貨逾11年,現易手賬面獲利

530萬元,單位升值3倍。新買家為換樓客,早前視察過多區700萬元以下的放盤,始終認為YOHO Town樓價合預算,而且元朗區擁發展前景,故斥資購入上址。

新都城兩房累減20萬沽

此外,中原地產梁顯信表示,新都城上月全月僅錄得15宗成交,平均實用呎價亦回落至12,508元水平,交投量繼續處於低位徘徊。中原新近促成一宗新都城成交,單位為2期7座低層B室,實用面積363平方呎,建築面積515平方呎,兩房間隔,最初開價505萬元,經連番議價後,業主累減20萬元,以485萬元易手,折合實用呎價13,361元。原業主於2008年3月以225萬元買入單位,持貨7年半,現轉手單位升值260萬元或1.1倍。