

# 環球股挫 觀望氣氛濃

## 十大屋苑八個捧蛋 嘉湖呎價跌穿5000

香港文匯報訊(記者 陳楚倩、梁悅琴)施政報告表明不減辣,持續按目標增加土地供應,加上美國加息、環球股市大跌、擔心經濟前景轉差,又臨近農曆年,買家觀望業主大劈價執筭盤,二手樓交投再轉冷清,昨日十大屋苑八個成交捧蛋,天水圍嘉湖山莊更有相連戶成交實呎價跌穿5,000元,成交價610萬元亦低於業主於97年買入價655萬元,業主要蝕45萬元離場。業界預期,農曆年前二手樓交投持續低迷,本月二手交投量料只有約1,500至1,600宗。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,環球市況未明,美股日前又大跌,對後市持悲觀看法。雖然新一份施政報告於房屋政策上未有新政,反映政府不撒辣的決心,早前不少持觀望的業主更進一步擴大減幅吸客。二手屋苑減價盤湧現,但「減都無人買」,預計本周末二手表現更雪上加霜。

### 農曆年前二手交投持續低迷

嘉湖閣總裁廖偉強亦稱,昨日二手交投量與上週六相若,屬偏低水平,主要因為農曆年前買家無誘因入市,近期股市持續波動,又擔心經濟前景轉差,令買家入市意慾低,預期農曆年前二手樓交投持續低迷,本月二手交投量料只有約1,500至1,600宗。

### 嘉湖相連戶成交價低過97

天水圍嘉湖山莊昨日共有3宗成交,比上週六少一宗,中原羅文輝指出,嘉湖山莊樂湖居2座1樓A及B室獲同一買家以610萬元購入,此兩伙3房戶的實用面積分別639及633方呎,早前兩伙均以410萬元放盤,累減25.6%以610萬元易手,實呎價只是4,795元,若將兩個單位拆開,每個約305萬元,平過兩房戶價。據悉,業主於97年分別以325萬及330萬元購入此兩伙,如今要蝕45萬元離場。他坦言,如今業主心態變弱,放盤價已明顯不會太高。

### 美孚呎價1.05萬 平過銀主盤

荔枝角美孚新邨更見有平過銀主盤呎價成交。香港置業余柏表示,美孚新邨百老匯街78號中層A室,實用面積1,327方呎,上月底放盤開價1,700萬元連車位放售,與買家一拍即合,減價200萬元至1,500萬元易手,呎價11,304元,若扣除約值100萬元的車位,淨樓呎價僅10,550元。

十大屋苑周六成交		
屋苑	成交宗數	上週六
太古城	0	1
康怡花園	0	0
海怡半島	0	0
黃埔花園	0	0
麗港城	0	0
美孚新邨	1	1
沙田第一城	0	1
嘉湖山莊	3	4
新都城	0	0
映灣園	0	0

資料來源:中原、利嘉閣

平過銀主盤。資料顯示,美孚新邨百老匯街90號高層C室銀主盤,實用面積1,337方呎,本月初以1,440萬元售出,呎價10,770元。

東涌映灣園已連續兩週六無成交,利嘉閣陳渝東表示,近期映灣園交投相當淡靜,小部分業主只肯減少少價,但買家期望執筭盤,加上臨近新年,令交投持續低迷。

中原地產趙鴻運表示,太古城昨日未有成交,然而相比上月同期,本月至今錄得10宗買賣成交,較上月全月11宗明顯加快,樓價持續下跌,平均實用呎價只是14,103元,業主反應兩極化,部分業主不願減價出售物業,先把物業作收租用途,另一部分業主則有心放售物業,表明價錢可作調整。

### 維景灣畔三房戶劈價214萬易手

事實上,面對樓市前景不明朗,部分業主大劈價離場,中原地產何文俊指,維景灣畔17座中層D室,實用面積787平方呎,三房套房間隔,另設工人套房,享內園泳池及遠海景,業主早於去年9月以1,280萬元放售,期間曾多次調低叫價,直至近日終累減214萬元沽出,減幅達17%,實用呎價13,545元。原業主於2003年8月以398萬元一手買入單位,持貨13年,現易手賬面獲利668萬元,單位期內升值逾1.6倍。

馬鞍山新港城亦有錄減價個案。中原地產阮傲君表示,施政報告公佈後,二手物業市場暫未見有大反應。馬鞍山新港城N座中層03室,實用面積337平方呎,兩房間隔,開價約438萬元,及後減至420萬元,日前議價後減至410萬元易手,累減28萬元,減幅6.4%,實用呎價12,166元。原業主於2012年以338萬元購入上址,持貨約4年,是次轉手賬面獲利72萬元離場,單位升值約21.3%。



嘉湖山莊相連戶成交價低過97。

資料圖片



美孚新邨百老匯街78號中層A室,淨樓呎價僅10,550元,平過銀主盤。資料圖片

# 海柏匯慢熱 首日收29票



海柏匯昨日首度開放示範單位予公眾參觀。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)樓市淡風下,今年首個中小型住宅新盤,恒地旗下的長沙灣單幢盤海柏匯昨日首度開放位於尖沙咀美麗華商場的示範單位予公眾參觀。恒地營業(一)部總經理林達民直言,天氣不好,影響人流,而樓盤起步慢熱,昨日開始接受認購登記,用家為主,相信未來兩天才是戲肉,消息指,首日已收約29票。

### 曉珀·御25%單位轉租

現場所見,由尖沙咀港鐵站至商場聚集數百代理拉客,至售樓處仍是人頭湧湧,惟代理多過客。林達民表示,將考慮今日加推開放式單位,而價錢方面更指仍有機會「見二字頭」。海柏匯

公佈的首張價單合共50伙,折實最平296.7萬元,平均呎價14,790元與同區二手相若。他補充,目前較受歡迎是D室,面積約280方呎,相信是由於有儲物室而受捧。

對於市傳恒地旗下旺角曉珀,御有意轉租,林達民昨日證實有關的傳聞,他指,中產人士對優質住宅的租務需求頗大,集團有意將約25%單位轉為放租,預期租金回報率約3厘,收租10年即等於樓價30%,屬於長遠投資。

華懋於清水灣的銀海峯全數4間洋房以招標形式出售,2月29日下午8時截標。其他新盤成交方面,昨日一手盤只售出6伙,元朗世宙售出3伙,元峻峯售出2伙,屯門滿名山售出1伙。

# 業界料樓價年內波幅10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對加息及持續增加土地供應,近期港股持續疲軟、港匯又走弱,業界指,本港樓價年內或有10%波幅,而美國加息前本地地產股及收租股已率先隨市向下,近日部分股份更不斷尋底,上述兩個板塊大部分股份均不宜沾手,趁反彈時更應抓緊機會減持。

### 地產股將續跑輸大市

事實上,近日港匯持續走弱,市場預期本港有加息壓力,近期本地地產股亦表現未如理想。第一上海證券首席策略師葉尚志表示,本地地產股將繼續跑輸大市,對地產股持觀望態度,若投資者希望博反彈,不應選擇地產股,他相信,大市反彈時地產股表現不會搶眼。葉尚志又稱,收租股正受旅遊業影響,減租影響將逐步浮現,雖然收租股一向派高息,但現階段暫時不宜沾手,建議投資者應減持有關股份。

縱然不少人看淡樓市,料樓價持續跌,因供應增加,亦料新盤減價快過二手,以增加地產商銷售收入。不過,花旗集團發表報告認為,有別於1998至2003年周期,大型地產發展商減價賣樓意向不大,因為發展商於過去兩年已預售單位多於落成單位,為未來確認收入建立良好儲備。

花旗又指,2016至2018年住宅落成量只有17,700個,稍為低於過去兩年水平。而今年一手樓盤銷售由新地主導,推盤量逾6,000伙,新地股價應較同業享有溢價,而其他發展商只有1,000至2,000個可售單位,並不急於賣出。

### 長實:今年本港經濟好

長實執行董事趙國雄表示,樓市與經濟走勢屬於直接掛鈎的關係,如果經濟穩定樓市一定會好,即使價格不上升,市場都有一定支持作用,他個人預期,今年香港



恒地林達民表示,本港發展商賣樓無條件如以往般進取,估計今年樓價會平穩。張偉民攝

### 新地:樓價平穩 豪宅價升10%

新地副董事總經理雷霆指出,樓價不會大跌,皆因美國即使再加息,最多加一厘息,香港銀行未必跟隨加息,香港仍處低息時代,加上建築費已佔項目整體投資一半,本港發展商財政良好,料今年樓價會平穩,他又看好中型住宅及豪宅前景,預計今年整體樓價會平穩,豪宅價有望溫和上升5%至10%。

不過,恒地營業(一)部總經理林達民表示,本港發展商賣樓無條件如以往般進取,估計今年樓價會平穩。中銀香港高級經濟研究員蔡永雄認為,由於美國落實加息早已在市場預期內,本港樓市亦已作出反應,而政府積極增加房屋供應,但每年預備有2.1萬個單位供應,亦只是達標,而沒有太多存貨,僅可補回之前的不足,相信若美國加息溫和,本港樓價將不會出現大幅調整,預計會有單位數的跌幅。

# 中價樓去年逆市升8.8%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,在不包括一手公營房屋下,去年一手私樓及二手住宅註冊量合共錄57,671宗,創有紀錄廿年次低;不過,當中逾500萬至1,000萬元的住宅個案卻逆市上升,去年錄22,784宗,按年增約8.8%,宗數僅低於97年25,801宗,則創紀錄次高。

隨着樓價於過去多年上升的帶動,而去年更有不少逾500萬至1,000萬元的新盤單位推售,推高去年此類銀碼個案進一步向上。

### 中價樓註冊量佔整體近4成

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,若以比重計算,去年逾500萬至1,000萬元住宅註冊量佔同期整體物業註冊量的比率達至39.5%,接近4成水平,更是歷年新高。逾500萬至1,000萬元住宅個案中,無論新盤抑或二手市場宗數均按年錄升幅。當中新盤物業錄9,549宗,按年增加約3.3%,宗數更是紀錄最多。

去年逾500萬至1,000萬元的一手個案以將軍澳的緻藍天與峻濠I,以及東涌的東環與東環II最多;至於二手方面,去年逾500萬至1,000萬元二手住宅註冊量則創紀錄第二高,共錄13,235宗,按年升約13.1%。年內以美孚新邨錄500萬至1,000萬元個案最多,該屋苑去年共有278宗此類銀碼個案,緊隨其後的愉景灣、黃埔花園、維景灣畔及映灣園,分別錄196宗、165宗、160宗及159宗逾500萬至1,000萬元登記。

## 簡訊

### 嘉湖山莊劈租10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)不少二手樓業主不肯減價賣樓轉租,租盤增多,二手樓現減租潮。天水圍嘉湖山莊6期美湖居4座高層H室,實用面積540方呎,3房1廳,業主減租1,000元,以9,000元租出,減幅達10%,實用面積呎租16.6元。

中原地產王明華表示,屯門美樂花園3座低層H室,實用面積694平方呎,三房間隔,享海景,單位叫租12,000元,業主最終減價700元,減幅5.8%,將單位以月租11,300元租出,實用呎租16元。新租客為家庭客,小孩在附近上學,所以搬近學校。

利嘉閣黃諾文表示,西灣河嘉亨灣3座低層B室,實用面積約1,129方呎,三房一套連工人套房間隔,享全海景,業主開價62,000元放租單位,期內減價6,000元或約10%,以56,000元獲承租,略低市價約3%,實用面積呎租約49.6元。

將軍澳新都城2期9座高層E室,實用面積約538方呎,業主原本叫租約1.7萬元,減租至約1.58萬元獲承租,減幅約7.1%,實用呎租約29.3元。

利嘉閣陳渝東指出,東涌藍天海岸1期2座中層B室,實用面積約911方呎,三房設計享海景,以筭價2.35萬元租出,實用呎租25.8元,低市價約9%。

### 去年純車位註冊量急升30%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠於發展商及投資者拆售車位,去年純車位註冊量急升。香港置業高級執行董事伍創業表示,據土地註冊處最新資料顯示,去年純車位註冊錄約10,755宗,按年急升約30.9%,為1996年有紀錄以來第三高,惟與2012年紀錄高位約14,098宗仍相差約23.7%。

香港置業資料研究部指出,去年純車位註冊錄約10,755宗,已超出2014年的約8,218宗,按年增加約30.9%,數字連升兩年。事實上,去年不少發展商及投資者均有拆售車位,市場反應熱烈,促使去年純車位註冊量按年急升約30.9%。

因去年純車位註冊量按年升幅跑贏大市,故其佔比亦有所上升;據資料顯示,去年純車位註冊量佔整體物業註冊比率約14.1%,明顯高於2014年的約10.1%,創歷史新高。

### 純車位註冊金額上升47.8%

金額方面,按年升幅更為明顯,去年純車位註冊金額錄約131.2億元,相比2014年的約88.9億元大幅上升約47.8%。