

樓價終止6連跌 反彈恐短暫

業界：經濟弱供應增加息至 欠上升動力

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）本港住宅樓價連跌6個月後終見喘定，差餉物業估價署數據顯示，4月樓價指數按月輕微回升0.7%至273.1，以中小型單位反彈較大。今年首四個月累計跌幅收窄至4.18%，與去年9月樓價高峰期比則跌10.78%。市場人士相信4月份樓價僅屬短暫反彈，本港經濟前景未明朗，面對一手供應續增及加息陰霾，下半年樓價料續跌3%至10%。

差估署 公佈，4月私人住宅售價指數按月回升0.7%至273.1點，無論中小型單位或過千呎的大型單位，樓價都有反彈，但按年跌約8%。當中以面積介乎753方呎至1,075方呎的中大型單位反彈力度較大，升幅0.8%。至於面積少於430方呎的小型單位亦升0.7%。而面積1,076方呎及以上大型住宅單位的售價指數報258.8點，按月升約0.6%，較去年9月高位累跌約8%，反映中小型單位反彈力較強。

中原：九龍東區屋苑升市動力

數據另顯示，4月私宅租金輕微回落0.12%至163.2，連跌7個月，但跌幅較3月收窄0.19個百分點，今年累計跌4.67%，與去年9月高位177.5比較，累跌8.05%。當中，港島及新界區面積431方呎以下細單位平均呎租均下跌，分別為36.7元及22.3元，按月跌1.5%及4.4%。不過，九龍區相關呎租為29.6元，按月上升4.9%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，4月私宅樓價反彈，主要受惠元宵節後樓價回暖，其中以九龍區帶領整體大市回升。以10周累計，九龍東的麗港城（累升10.4%）、得寶花園（累升9.8%）、淘大花園（累升7.6%）、德福花園（累升6.5%）及匯景花園（累升4.7%）。全年樓價走勢要視乎下半年環球經濟形勢而定，如美國加息代表經濟向好，本港出口可望改善，市場毋須擔心加息會令樓價急跌。

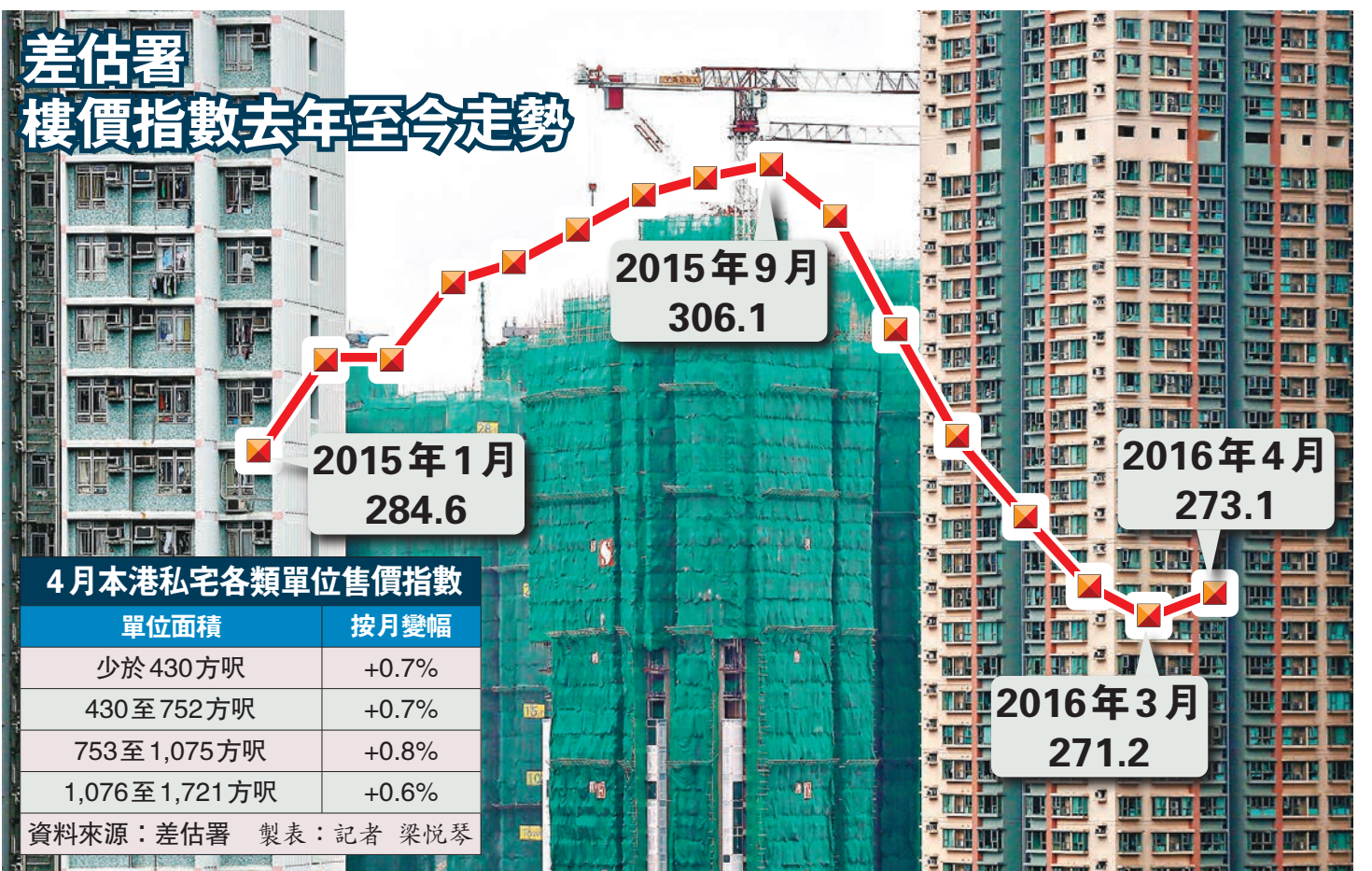
另一龍頭代理，美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，首階段樓價跌勢已完結甚至出現反彈，惟未來樓價走勢仍取決於新供應量、一手推盤策略，以及經濟環境變化，預期下半年樓價再跌3至5%。

學者：若加息再跌5至10%

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，之前市場普遍氣氛不太理想，趨向不理性減價，導致一些成交造價偏低。他又認為今次屬於價格調整多於反彈，因為客觀因素沒有改變，如一手盤供應持續增加，美國有機會加息，相信下半年樓市有機會下調5%至10%。香港中文大學市場學系教授冼日明亦認為，樓價指數只是屬暫時回穩，以現時環球經濟欠佳以及新供應湧現等情況下，樓市欠缺上升動力。假如聯儲局未來數月決定加息，冼日明估計，本地住宅樓價尚有5%至10%跌幅。

九建：減價有限 加價唔易

展望樓價走勢，九建市務及銷售部總經理



楊聰永指出，近期經濟有回穩跡象，由於新住宅供應落成需時，而作為上市公司亦要顧及盈利，面對建築成本仍然高企，發展商減價空間有限，但「加價又唔覺容易」，料下半年樓價相對穩定。樓價指數中，A、B、C類（1,075方呎或以下）單位升幅較大，信置營業部聯席董事田兆源認為，中小型單位反彈較顯著，反映細單位在市場有需求。

調查：樓價再跌19% 港府或減辣

香港文匯報訊 4月樓價指數輕微回升0.7%，按年計則跌約8%，面對多項不明朗因素，樓市向下大趨勢似乎未停止，因此有市場人士呼籲政府採取逆週期措施，以防樓價劇跌而增加經濟下行壓力。彭博社昨日就此查詢8位分析師和經濟學家的看法，他們認為，樓價若再跌19%，港府或減辣。

彭博社報道，在立法會議員討論將5年多前祭出的調控措施鬆綁前，香港住宅市場勢必會更糟。目前樓價從去年9月的高峰已經下跌13%，但受訪經濟學家和分析師的平均預估，樓價恐怕再跌19%，政府才會出手減辣。

這種幅度的回調勢將創下自2003年才

止住的6年跌勢以來的最大跌幅，同時也超越2008年全球金融危機期間的跌幅。

官員擔心貧富差距擴大

分析師指目前市場十分脆弱，如果聯儲局6月中旬加息，將會進一步打擊樓市。然而，官員可能願意容忍這樣的歷史性跌幅，因為他們更擔心貧富差距擴大的問題，這個問題已促使行政長官梁振英的支持率跌到紀錄低點。香港樓市是全球最高不可攀的市場，梁振英5月重申香港樓價還是太高。

根據中原城市指數，最新報128.51點，較梁振英2012年7月1日上台時105.46點，仍高出21.86%。

粉嶺新盤爭客 300萬有找



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）「息魔」越行越近，對樓市影響多大仍未知，發展商為減風險情願散貨。由信置發展的粉嶺蘭逸昨日加推38伙，首推開放式單位，面積235方呎單位折實入場價281萬元，成為一手新例後同區最平新盤。另一邊廂，九建另闢蹊徑吸引投資客，為香港仔田灣登峰·南岸增「先住後供」方法，指定單位更贈10萬元傢俬及影音設備。

連日來蘭逸收近千票，按目前已開價的98伙計，超額認購近9倍。發展商預計短期內公佈銷售安排，最快下周中發售。

蘭逸料最快下周售

信置營業部聯席董事田兆源表示，昨日新增的第2號價單，開放式、一房及二房單位分別佔9伙、10伙及19伙，面積介乎235方呎至503方呎，定價由322萬元至581萬元，呎價由11,054元至12,054元，市值4.8億元。計及所有優惠折扣，平均呎價低至10,655元，入場費低至281萬元。

倘連同上周首張價單單位60伙，該盤已推出共98伙，價單平均呎價11,658元，折實後均價10,178元。田兆源形容，今次屬原價加推，而項目計劃最快下周中發售，短期內會有新部署。

登峰南岸推「先住後付」

淡市之下，減按揭成數及減價不再是發展商唯一散貨方法。九建市務及銷售部總經理楊聰永介紹，田灣登峰·南岸新增「先住後供」付款方案，買家除可享售價減2%的折扣，更可享首兩年免息免供的待遇，以及高達八成的一按貸款。同時，指定單位更贈送10萬元傢俬及影音設備。

他又指，該盤預計最快年底可收樓，倘採取「先住後供」並選購備有傢俬的指定單位，首兩年成本較低，亦有利於馬上放租。該盤短期內將於南港島線展開路演及巴士宣傳攻勢。

世宙3房最平560萬

元朗盤亦有新部署。長實地產於元朗世宙

加推7伙3房單位應市，買家可享12萬元現金回贈，連同5伙精選2房單位合共12伙將一併於本週六發售。是次推出的3房單位，可享最高12%折扣，連同扣除現金回贈，最平單位售價560.3萬元，實用呎價8,714元，屬於項目開售以來同類單位最低售價及呎價。

恒地等合作發展的馬鞍山迎海·駿岸昨加推48伙，價單售價由755.2萬至954.2萬元，折扣最高10%，該盤於本週六發售20伙。

滿名山朗8週六銷售

至於嘉里建設於屯門滿名山昨日發出新銷售安排，加推30個單位於本週六發售，大手客優先揀樓。而嘉華昨亦公佈，元朗朗屏8號於本週六推售26伙。

另一邊廂，新地代理業務部總經理張卓秀敏昨天表示，元朗映御最快下月會出新價單，目前尚有逾70伙未推，主要為特色單位，將輕微加價推出面市。該盤自推出以來累沽近400伙，佔可售單位逾90%，套現15.8億元。

青衣地每呎不足二千 低過下限

香港文匯報訊 地政總署昨日公佈，上周五截標的青衣細山路用地皮於第二度推出終有發展商接貨，由佳明（1271）擊敗其餘6個財團，以9.388億元投得，以最高可建樓面47.42萬方呎計，每呎樓面地價1,981元，比市場預期下限2,000元更低。

佳明投資33億建700伙

佳明售樓部經理阮方華在接受媒體訪問時回應，公司是首度投得住宅官地，預計總投資額33億元，興建兩至三房單位，實用面積450至800方呎，提供約700個單位。公司傾向賣現樓，對後市不太看好，但強調是次的入標價是市價。

該地上周五截標共接到7份標書，比去年首次推出時少2份，反應一般，入標財團包括信置（0083）、恒地（0012）、長實（1113）、新地（0016）、遠展（0035）及佳明等。除佳明外，上述財團均有參與上投標。

事實上，測量師早已把地皮的估值較上一次推出時調低三分之一，樓面地價每方呎僅2,000元，地價9.5億元。地盤面積約6.7萬方呎，如作純住宅發展，可建樓面約40萬方呎，如作商住發展，最多可建47.42萬方呎。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，對中標價有點失望，

青衣細山路住宅地資料

地段編號	青衣市地段第190號
用途	甲類
地盤面積	66,737方呎
地積比率	7.1倍
可建樓面	473,833方呎
每呎樓面地價	1,981元
地價	9.3888億元

資料來源：美聯測量師行

惟明白到發展商需負責維修保養附近斜坡，以及土地與港鐵站也有一段距離，需要接駁車。

萊坊料地價或再下調

另外，他指，相信發展商未來對吸引力低的地皮轉趨保守，地價有進一步下調空間。

美聯測量師行董事林宇彬表示，成交價近市場預期下限，與項目有大範圍山坡需要處理有關，因會導致發展成本較高。若以最高地積比率計算，每呎樓面地價僅1,981元，雖較2月售出的大埔山塘路地皮樓面呎價1,848元略高，但仍屬近年低呎價的住宅用地之一。他又認為，由於項目曾流標，而是次成功售出地皮，對物業未來供應亦帶來正面幫助。



佳明指出，公司是首度投得住宅官地，計劃在青衣細山路用地興建兩至三房為主單位。 資料圖片

環宇入伙1年 首現銀主盤



環宇海灣7座高層B室銀主盤開價570萬元，較買入價僅高1.3萬元。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大型屋苑銀主盤不斷湧現，逐漸蔓延至新近入伙的新盤。荃灣環宇海灣入伙一年多便出現首宗銀主盤，深井海韻花園及屯門豫豐花園雙雙有單位相繼落入銀主手上。

開價570萬近乎平手

環宇海灣銀主盤來自7座高層B室，實用面積497方呎。土地註冊處資料顯示，業主於2014年中向長實牽頭的發展商一手買入，作價568.7萬元，及後於去年年中向中銀申造按揭，及至4月底業主宣佈破產，物業遭銀主沒收。據了解，銀主開價570萬元，折合呎價11,469元，較買入價僅高1.3萬元。

同屬荃灣區的深井海韻花園亦爆出銀主盤，涉及5座低層A室，實用面積681方

呎，銀主開價450萬元，折合呎價6,608元。據土地註冊處資料顯示，業主早於1993年以233萬元一手買入，在2013年至2015年間向銀行及財務公司進行3次抵按，最終由銀主接手。

新西銀主盤連環出現

至於屯門豫豐花園9座低層B室，實用面積450方呎，銀主叫價345萬元，折合呎價7,667元。土地註冊處資料顯示，業主於2010年以142.8萬元買入單位後，先後抵按達4次，其中1次涉及轉按，最終疑未能供款而遭收樓。

另有消息指，新屯門中心10座中層H室銀主盤易手，實用面積597方呎，料以逾410萬元易手，呎價逾6,800元。