10周漲價一成 專家拆解升市之謎

東九樓價反彈恐虛火

九龍東屋苑帶動整體樓價回升

樓市新形勢 分析系列

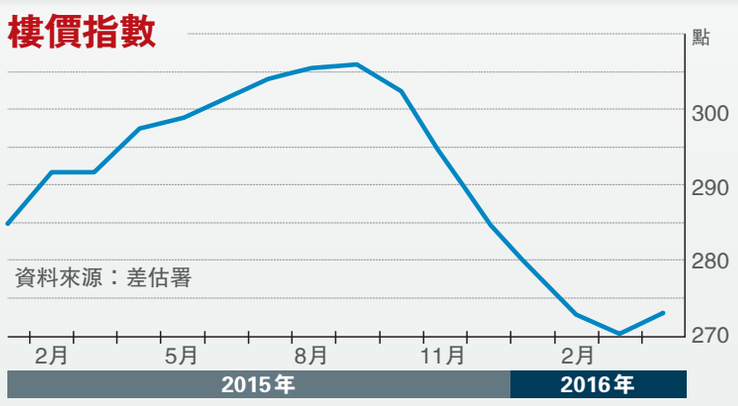
官方樓價指數連跌半年終見反彈，而業界更反映樓價指數由東九龍指標屋苑牽頭，藍田麗港城、牛頭角得寶花園在10周間已逆市反彈一成，牛頭角淘大花園亦升逾7%，令人思疑樓價是否見底。專家則指，目前樓市成交量低，指數取樣易受個別個案影響，不認為今次的反彈能夠持續。本報統計發現，九龍東一帶未來5年至10年將有約6萬伙私樓供應，佔全港整體10年供應約三分一，新盤壓頂下，加上美國下半年加息日子逼近，預計樓價下半年仍會反覆向下。

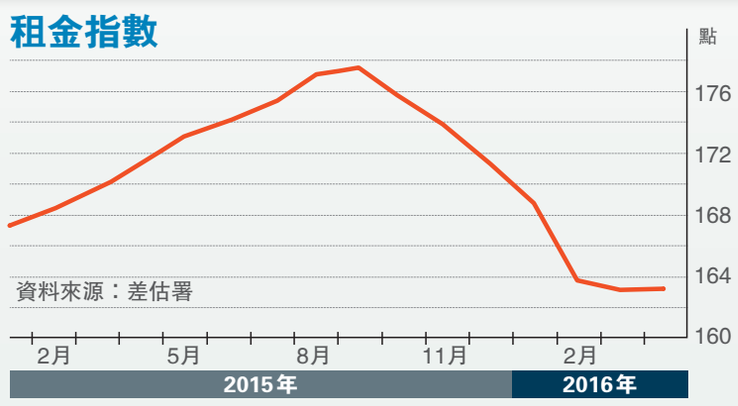
■香港文匯報記者 蘇洪鏘

麗港城		得寶花園		淘大花園		德福花園		匯景花園	
今年5月	今年3月	今年5月	今年3月	今年5月	今年3月	今年5月	今年3月	今年5月	今年3月
實用呎價（元）									
10,828	9,804	11,520	10,492	11,487	10,676	10,371	9,734	11,561	11,046
10周累計升									
↑10.4%		↑9.8%		↑7.6%		↑6.5%		↑4.7%	

註：「10周累計」為今年3月13日至5月22日之間的累積變幅 資料來源：中原地產研究部

指數回升 技術反彈 VS 見底轉勢?





香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）差估署上月底公佈，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。

入市博反彈 令市況現反覆

高力國際亞洲估值與諮詢執行董事張翹楚指出，官方編制樓價指數往往有滯後現象，4月份的數字可能反映2月農曆新年後購買力回流市場，令樓價指數短暫回升，估計5月份數字續升亦不為奇，不過畢竟二手成交量仍處於低水平，同時加息陰霾迫近亦加重市場心理壓力，預計下半年樓價雖不會插水，不過會出現反覆上落。

開元產業投資(1275)行政總裁、知名地產分析員張一鳴分析認為，目前樓價指數反彈情況與1998年本港樓市急挫初期相近，當時有人「博反彈」入市，令樓價稍為回穩，但之後出現「陰乾式」的多年下跌。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，上半年樓價跌勢較急，主要由於自去年底股市波動、以及受人民幣貶值拖累，及至近期新盤銷情陸續恢復熾熱，4月份樓價指數反彈亦屬合理，但未意味樓價自此止跌。

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%。

經濟欠佳 支撐動力難持續

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，本地住宅樓價仍有5%至10%跌幅。

港鐵將軍澳第86區未來供應

地點	單位數量(伙)
日出康城4期	約2,200
日出康城5期	約1,600
日出康城6期	2,400
日出康城7期	1,250
日出康城8期	1,430
日出康城9期	1,780
日出康城10期	1,170
合計：	11,830

東九龍3大發展區未來5年供應

項目	涉及伙數(伙)
啓德發展區*	18,529
前茶果嶺高嶺土礦場	2,200
安達臣道石礦場	7,530
合計：	28,259

*扣除：已售的6幅啓德地涉4,389伙

資料來源：政府資料

今明兩年九龍以東私宅落成量

地區	落成量(伙)
九龍城	5,976
觀塘	6,863
西貢	256
合計：	13,095

資料來源：差估署

今年九龍以東可供發售住宅項目*

地區	單位數量(伙)
九龍城	6,499
西貢	3,873
合計：	10,372

*包括今年已發售項目

資料來源：利嘉閣地產研究部

製表：記者 蘇洪鏘

港息緩步加 樓市陰乾跌

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港元採取聯繫匯率政策，隨着美國加息周期步近，本港樓市彷彿山雨欲來，然而觀乎以往美國加息及減息步伐，香港都未必「跟到足」，即使加或減息亦慢美國幾拍，故業界對於本港加息均表現淡定，認為短期內的低息環境不會有大變化，除非市場出現「黑天鵝」，否則香港樓市不會「蓬一聲」下跌，而會是連跌多年的「陰乾式」下跌。

出招撐經濟緩樓價跌幅

開元產業投資(1275)行政總裁、知名地產分析員張一鳴指，本港勞工、租金及匯率成本高，削弱本港競爭力，令資金流走，未能支持資產價格，但政府不希望樓市出現大幅調整，會推出不少措施支持經濟，會令樓市出現「陰乾式」調整。

自行政長官梁振英上任以來，本港樓價累升近三成，雖然近半年來已由高位回落約一成，但張一鳴認為現時樓價仍高，下跌風險仍然很大，當中最受累為中小型單位。而長遠息口走勢向上，若加息0.25厘，對經濟影響不大，但相信要加息兩厘才會見到實質受影響。

上次加息港遲足9個月

翻查記錄，美國上一次加息周期始於2004年6月底，香港當時並沒有即時跟隨，於2005年3月底才展開加息周期。整個加息周期累積計算，美息上升4.25厘，本港最優惠利率(P按)升幅分別只有2.75厘及3厘，由於本地銀行上調P按之幅度有別，故市場上亦出現有「大細P」之分。本港P按的實際按息於2006年尾升至5.63厘的近10年高位。

其後美國於2007年開始減息周期，及至2008年金融海嘯後再大幅減息救市，累積減息共10次，減幅高達5.25厘，而香港同樣沒有完全跟隨，期間累積減息共8次，減幅共約3厘，美國減幅較香港多出2.25厘。

港近年息口處歷史低位

此外，縱觀本港過去10年息口變化，以P按計算10年平均實際按息為3.02厘，相比香港史上最高按息、1998年的11.33厘，差距極大。而目前P按的實際按息為2.15厘，與歷史最高位比較足足差了9.18厘；以H按計算就更低，實際按息只約1.93厘。本港近年息口已經處於歷史最低位。

回說香港樓價，亦跟隨息口下跌而向上抽升，反映樓價走勢的中原城市領先指數，於2008年底跌至57點低位後，去年一度飆升至146點水平，雖然及至上周回落至約128點，樓價在8年間仍升了1.2倍。

最近官方及業界的樓價指數都顯示九龍區的樓價出現反彈，令人思疑樓價會否已經見底。由差餉物業估價署編制的樓價指數暫緩跌勢，4月份按月回升0.7%至273.1點，當中以九龍區表現反彈幅度較其他區顯著，以實用面積431方呎以下的細單位計算，九龍區平均呎價按月升2.6%至9,850元，較港島及新界同類單位的升幅1.1%及2.3%為高。

官民指數顯九龍領漲

無獨有偶，由中原地產編制的樓價指數亦反映九龍反彈表現「標青」，自3月13日至5月22日的10周內，九龍CCL Mass累升3.6%，高於同期新界西的2.4%及新界東1.6%，而港島區期內則累跌2.7%，跑輸大市。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2月元宵節後樓價反彈，四區以九龍區表現最為突出，帶領整體大市向升。九龍區的升幅集中於九龍東，包括：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%)。以上CCL成份屋苑的累計升幅同樣超越整個九龍區平均升幅3.6%，顯示是次樓價反彈由九龍東開始。他續指，雖然上半年個別新盤銷情慢熱，惟在季節性因素後購買力陸續回流二手，帶動區內指標屋苑交投。

成交量低影響難作準

不過，高力國際亞洲估值與諮詢執行董事張翹楚分析指，雖然樓價反彈，惟二手成交量仍處於低水平，今年以來每月二手成交登記約千餘至三千餘宗，個別屋苑成交量稍增、或出現優質單位成交，會容易牽動平均數，故實際意義不大。他預計未來樓價仍有微幅波動，按月變動不多於1%，下半年仍有5%至6%跌幅。

事實上，隨着港府積極增加土地供應，相信重點供應區的樓價勢將受壓。據本報綜合市場資料，九龍以東（連同將軍澳）一帶於未來5年至10年間，可發售單位超過6萬伙，其中可於今年發售的單位已有約10,372伙，未來5年可發售的單位及地皮等更逾5萬伙，包括日出康城一帶(1.75萬伙)、啟德發展區扣除已售6幅地皮(1.85萬伙)、前茶果嶺高嶺礦場(2,200伙)及安達臣道石礦場(7,530伙)等，而區內尚有零星項目如何文田站上蓋、市建局重建地盤等。

今明年逾萬三伙落成

按港府每年1.8萬伙供應目標計算，九龍以東的私宅供應將佔10年供應目標18萬伙的三分一，可謂舉足輕重。而翻查差估署資料，九龍以東一帶今明兩年私宅落成量亦非常多，將逾13,095伙，佔整體落成量36%。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，大量新盤落成，尤其今明兩年的落成量均高達1.8萬伙，對高落成量的地區的售價無疑有一定影響；再加上下半年面臨加息壓力，以及金管局仍未放寬按揭，雖然上半年樓價指數乍現反彈，但相信並非等如止跌。

調整期的「假突破」

微觀點

差估署4月樓價指數回升0.7%，令長達半年的跌勢終止。樓市是技術反彈抑或見底？筆者傾向技術反彈多於見底轉勢。套用股市理論，這就好比一隻炒得天高的股份，近期作了一些調整，在低位浮浮沉沉，雖升不上但又跌不下去，忽然一日急升，令人相信是莊家收集夠了，又再開鑊炒過，向以前的高位甚至更高位進發。這時候，不少人都會認為，該股離以前的高位還有好多水位，現時入市蝕極有限，不少人就因此撲入市。

結局當然係隻股又再跌過，而且跌得更深。之前的忽然上升，叫做「假突破」，這是市場上莊家吸引散戶接貨的一種手法。股份可以跌足99%，跌到1仙夠未？你以為這就跌完了嗎？莊家可以合股，如「10合1」即是股價又由1仙變成1毫，又可以再跌回至1仙，即是再跌90%，榨盡閣下一分一毫。

樓價4年仍升22%

回到樓市，筆者雖不認為市場上有這麼能力的莊家，但道理是相通的，正如前地產分析員張一鳴所言，有人見樓市跌了半年，入市博反彈，令價錢回穩甚至上升。筆者覺得樓市現階段的情況與股票的「假突破」相類似，個市其實是未跌完的。理由主要是企業經營環境持續惡化，尤其是企業裁員潮可能蔓延，這對樓市殺傷力最大。而另一個判斷是，以壓抑樓價作為主打政綱的現屆政府，上台就快4年了，總結起來，根據中原城市指數，最新報128.37點，較梁振英2012年7月1日上台時105.46點，仍高出21.72%。革命尚未成功，你估現屆政府會就此罷休？ ■記者 蔡競文