

24%人有恐慌買樓症

置業心態似97年 認為買到就會賺

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港回歸祖國20年前夕,美聯物業住宅部行政總裁布少明指,政府換屆前夕,金管局連環收緊按揭未能為樓市降溫。美聯物業今年第二季進行「樓市入市情緒」調查顯示,約24%受訪者出現恐慌入市徵狀,按季微升2個百分點,恐慌入市情緒升溫,樓市乍現「輕泡沫」。



- 三大「恐慌」入市徵狀
1. 願意追價接貨
 2. 採高成數按揭入市
 3. 看重物業售價多於呎價

香港部分買家認為「遲買會貴」、「買到就會賺」,是恐慌入市特徵。資料圖片

目前青年人入市置業其實正消耗上一代購買力,交投步伐減慢,下半年樓價升勢料放緩,但仍有約3至5%的升幅,明年樓市或現「波浪式」小型調整,呈現「小回再上」格局。

美聯物業繼今年第二季進行「樓市入市情緒」調查,成功收回453份問卷,60%受訪者預期今年樓價上升,較上季57%微升3個百分點;看跌的佔17%,較上季28%顯著下跌11個百分點;而看穩的佔23%,較上季15%多出8個百分點,反映本港樓市氣氛向好,樓價表現堅挺,市場對資產價格上升預期持續。

有25%受訪者同意今年是置業時機,較上季20%顯著增加,當中超過40%人基於「自住需要」,基於「遲買會貴」及「息口低企」的各佔24%及18%,反觀上季調查「遲買會貴」乃主流心態,佔超過4成,基於「看好經濟」及「息口低企」的各佔25%及15%,而基於「自住需要」的僅佔18%,反映市場以居家主導,現階段置業意慾趨強,入市心態積極。

主流仍擔心樓市見頂

布少明指,市民入市動機除剛性需求外,亦不乏市場情緒及信心因素帶動。調查以3大「恐慌性入市」徵狀進行分析,今季認同或不反對今年是置業時機的307人中;

同時出現2項或以上徵狀的受訪者佔調查全數受訪者(453人)約24%,比上季22%微升2個百分點,反映在樓價上升預期催化下,市場「恐慌性入市」情緒持續。反觀32%不認同今年是置業時機的受訪者中,擔心「樓市見頂」及「加息升溫」仍然是主流原因,各佔38%及29%,20%基於「首期不足」,擔心「樓市見頂」受訪者較上季30%增加8個百分點,反映鐘擺另一面醞釀避險情緒。

布少明指,目前樓市已屆「牛三」,現時買家心態及市場氣氛跟97年相似,「遲買會貴」、「買到就會賺」預期帶動下,樓市「輕泡沫」成形,預期美聯儲局12月再加息一次,若純粹要以港元、美元息差拉闊,引發資金流走,本港最快今年年底前跟隨加息一次。

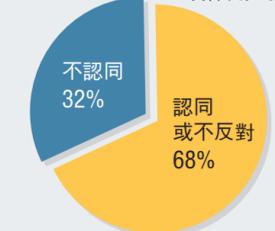
買家追價 今年樓價升5%

根據美聯「樓價走勢圖」,二手樓價於首5個月錄近7%的升幅,漲幅為過去5年同期最高,反映二手缺盤的情況下,遇上買家追價入市,樓價「乾升」,惟市場追價能力未逮樓價升幅,令交投步伐放緩,下半年樓價升勢料放緩,但仍有約3%至5%的升幅。

現時樓市有輕泡沫,除非息口及經濟變化甚大,否則不會出現97年「插水式」下跌的爆破危機,明年樓市或現「波浪式」小型調整,呈現「小回再上」格局。

今年是置業時機嗎?

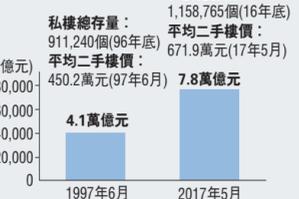
資料來源:美聯



不少市民置業心切,更高價追貨,令二手樓價不斷創新高。資料圖片

回歸20年私樓市值比較

資料來源:美聯



新盤今年掀起熱潮,皆因發展商提供高成數按揭助上車。資料圖片

二手之最

荃中呎價20年升1.1倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)過去二十年,手持磚頭的話,究竟哪個屋苑樓價升幅最勁?美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,以20個二手指標屋苑比較,以細單位為主屋苑樓價升幅最大,當中荃灣中心膺「升值王」,呎價由97年約5,637元躍升至今5月11,905元,升幅達111%!

浪翠園仍未返「家鄉」

大部分97年當紅熱炒盤,今日呎價已返家鄉,如97年「炒家樂園」嘉湖山莊最新呎價報8,905元,比當年5,801元大升50%!不過,當年受追捧的浪翠園最新呎價只約9,884元,仍未及當年10,463元。

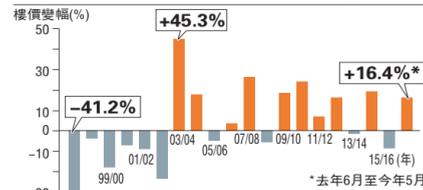
事實上,過去二十年,樓價上揚,上車門檻大升,500萬元或以下細價物業交投比例顯著下降。劉嘉輝指,500萬元或以下細價物業一二手住宅註冊量

率由回歸首年近79%縮減至回歸第20年近44%,反觀逾500萬元物業比率全線升。

劉嘉輝表示,回歸20年期間,樓價呈現「十上十落」格局,1997年二手平均實用呎價約7,767元,至2003年經歷沙士肆虐跌至約2,309元低位,及後樓市復甦,今年5月最新呎價達約11,509元,遠超97年高位,目前較97年高位累升近50%。

劉嘉輝又指,樓價上漲同時造就財富效應,從全港私人住宅總存貨及平均每宗二手成交金額作計算基礎,97年6月平均每宗二手成交金額約450.2萬元,即私人住宅總市值約為41,022億元。20年後至今年5月,5月平均每宗二手成交金額約671.9萬元計算,即市值約77,852億元,20年間翻一番,升近九成,反映樓市乃支持香港經濟一大動力。

回歸20年樓價「十上十落」



銀行看法

估價回落 樓價升勢放緩

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)反映銀行對樓市取態的中原估價指數(主要銀行)CVI,本周最新報78.65點,較上週的85.42點下跌6.77點。在樓市價升量跌情況下,CVI早已逐步回軟,本周進一步降至80點以下,預示樓價升勢可能放緩。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,本周CVI最新報78.65點,較上週的85.42點下跌6.77點。反映上週四美國聯儲局加息0.25厘當周,CVI輕微跌穿80點水平,但沒有單周大跌。銀行仍然睇好本

港樓市前景,加息不會改變樓價上升。加息並非決定樓價走勢的關鍵,因為加息乃市場預期之內。美國加息是配合經濟復甦,是利好而非利淡,有助樓市健康發展。本港利率最終會跟隨美息上升,對樓價升勢有所壓抑,以致升勢放緩。

CVI早已有逐步回軟的趨勢。政府收緊印花稅豁免之前,CVI連續4周逼近90點水平。收緊印花稅豁免後,CVI由89.58點高位下調至81.38點,並連續9周於80點水平以上反覆。

新盤熱潮

Genova 首日收票即超購3.4倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產於元朗錦田北PARK YOHO Genova昨日起正式收票,消息指,首日收608票,以首張價單138伙計,超額登記3.4倍。新地代理總經理陳漢麟表示,項目收票反應理想,前日開放示範單位有逾2,000人參觀,昨日人流料更多,相信未來天氣放晴,參觀人數將會節節上升。

新地會董事總經理謝文娟表示,新地會特別為會員提供「PARK YOHO Genova」置業優惠,新地會會員於今年7月底或以前購入該盤單位,可享1%售價折扣優惠。新地會亦邀請會員參與本週六、日的PARK YOHO Carnival。

陳漢麟表示,本週六、日除了可參觀現

樓示範單位和會所Club GARDA外,新地會會員更可參與PARK YOHO Carnival。嘉年華活動內容包括觀賞《意式樂韻水中舞》表演;參與Club GARDA《木馬奇遇記》;以及為會員特設的《夢幻世界玻璃珠工作坊》。昨日首度公佈項目主題曲《詩意活現》的MV,100%現場拍攝,配合PARK YOHO Genova有山、有水、有園的一面,詩意活現,主題曲演唱者網絡歌手謝雅兒將會於本週六、日下午4時30分親臨Club GARDA現場演繹。

至於由資深投資者盧華家族發展的長沙灣AVA 61首批85伙昨日截票,消息指,累收219票,超額登記1.6倍。該批單位於今日推售。

英皇：下半年樓市平穩發展

香港文匯報訊(記者 周曉菁)英皇國際(0163)執行董事張炳強昨於業績會上表示,各大發展商手中貨源充足,市場需求強大,在低息環境和政策傾斜情況下,他不認為下半年市場會有下調的可能。

張炳強又指,本港優質寫字樓供應缺乏,企業轉向次核心區和偏遠核心區辦公會成為趨勢,正在尋覓機會嘗試參與。最頂級的商舖租金調整已經告一段落,新區零售舖位以市價或高於市價全部租出。但他指出,住宅區附近的商舖租金會繼續上調。

本港樓市氛圍火熱之下,張炳強承認,正

努力加大土地儲備,會與內地和本港發展商合作投地。年內會推出屯門14座豪宅,及深水埗福榮街136伙單位,後者將於今年第三季進行預售,預計2018可完工。他指定價會參考市價,認為收益銷情會較理想。

澳門酒店出租率達九成

英皇集團企業行政主任楊政龍補充,北京英皇集團中心出租率已有達75%,出租價為每平方米550元人民幣,算是全北京最貴的寫字樓。仍剩下景觀更好的高層未租出,希望到時租出更好的價錢。

另一邊,澳門博彩業實現連續10個月正增長,市場逐漸回暖。英皇娛樂酒店(0296)執行董事范敏嫻認為,最差時期已過,但也要注意市場內賭賠數目有逾5%的增長,相信市場會逐漸趨向平穩。

她還透露,澳門的兩間酒店平均出租率達九成以上,但鑑於新酒店的開幕以及同類型酒店的定價,房價均有超過10%的下調。

業績方面,截至3月31日,英皇國際全年錄得純利34.83億元(港幣,下同),實現扭虧轉盈,末期派0.058元;英皇娛樂酒店錄得純利3.46億元,按年增長35.2%。

宏安購馬鞍山白石地建豪宅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)宏安地產以轉讓公司形式向內房中國城市建設及後和購入馬鞍山白石灘沙路地皮的所有股權。

傳成交價逾27億元

宏安地產計劃將該地皮發展為豪華住宅。資料顯示,中國城市建設影拍後和於兩年前於政府土地招標以逾21.3億元投得該地

皮。市場估計成交價逾27億元,平均每方呎約7,000元。

該地皮位於沙田市地段第601號,鄰近港鐵馬鞍山烏溪沙站,盡享吐露港景觀,地理位置優越,佔地面積約253,000平方呎,地積比率約1.53倍,預計總樓面面積可達約387,500平方呎,適合興建住宅,預計興建約500伙,提供約13伙洋房(實用面積由約

2,400至4,000平方呎),約430伙標準單位(實用面積由約320至1,600平方呎),另備約57伙特色單位及複式戶型。

去年,宏安地產先後推出蒼湖及蒼晴兩個住宅項目,大部分單位均於推出數週內售罄,為公司帶來約40億元銷售額。集團正密鑼緊鼓,籌備推出另一位於大圍的新樓盤蒼蕙,相信必定受用家及投資者歡迎。



陳韻雲(右)表示, Castle One by V 呎租最高達105元。

Castle One by V 已租出逾10伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地監局前主席陳韻雲持有的西半山衛城道1號Castle One by V於今年2月開始放租,陳韻雲表示,至今租出10餘伙,平均成交呎租約70元,當中造價最高的30樓單位呎租達105元,目前的租客以外籍人士為主。

頂層複式叫租10.8萬

大業主昨日向傳媒開放6個連傢俱示範單位,項目大部分單位採用開放式廚房設計,採用可掩蓋式廚櫃設計,月租

由5.3萬元起,其中32樓D室頂層複式三房戶月租叫10.8萬元,實用面積1,050方呎連873方呎天台,管理費每月2,500元;而6樓B室的兩房複式連平台戶叫租6.8萬元,實用面積707方呎,平台面積163方呎。她估計,整個項目市值約20至30億元。至於項目3間商舖正招租,建築面積由1,104至2,398方呎,租金由8萬至13萬元。

她又稱,山頂道20號4座洋房項目剛發出入伙紙,待批出滿意紙後會開放現樓示範單位,料明年初推售。