樓市露疲態 現轉角訊號

業界:下半年橫行 明年風險升

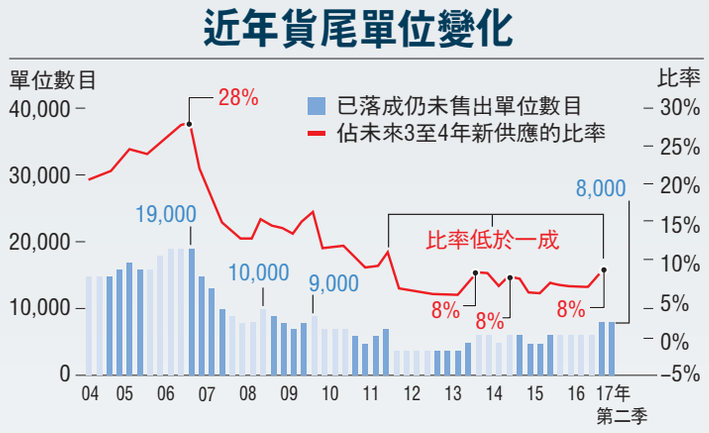
■早前各個新盤連番推售，分攤市場購買力，有學者直言現時樓市「食滯咗」。 資料圖片

樓市大變局

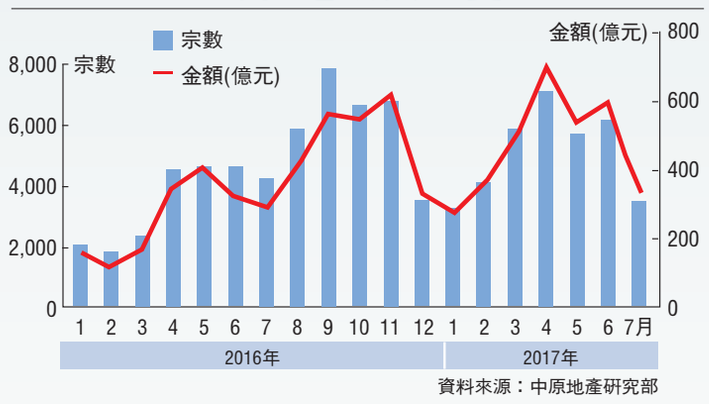
香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價經一年多連續急升後，近期突然急剎車，銷售亦見放緩。香港文匯報分析多項數據，發現樓市出現五大「轉角」訊號，包括新盤貨尾急增、樓價升幅放緩、交投按月大瀉、供應量升至歷史新高、美國息口趨升。有學者直指現時樓市「食滯咗」，只是在股市向好下，樓市下半年最多升得慢，未至於下跌，但明年樓市風險上升，皆因各項負面因素開始浮面，「下年會有好大機會要回」。

■連同已批出樓花及新盤貨尾等，市場上短期內市場有多達1.9萬伙新盤單位可賣。圖為荃灣西柏傲灣。 資料圖片

近年貨尾單位變化



近月住宅成交量變化



資料來源：中原地產研究部

未來3至4年一手市場供應量

樓市轉角五大訊號

1. 未來貨尾數量勢增加
2. 細單位樓價升幅放慢
3. 未來私宅供應勢衝破10萬伙
4. 交投按月大跌四成
5. 息口趨勢向上

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

最近樓市出現五個明顯「轉角」訊號（見表），其中之一是上月底運輸及房屋局公佈截至第2季數據，未來3至4年間可提供9.8萬個一手私宅單位，市場估計，第3季將會挑戰10萬伙大關。

貨尾供應增 承接力成疑

而地政總署資料顯示，已批預售但未售的單位有2,600伙，連同待批預售單位9,000伙，合共1.1萬伙，而運房局公佈的現樓貨尾近8,000伙，三者合計已達1.9萬伙，將於未來短時間內推出市場。

更值得留意的是，香港文匯報記者翻查資料後發現，現樓貨尾2012年起曾連續5年多徘徊在4,000伙至6,000伙之間，但今年已連續兩季維持8,000伙水平，而過去一年（去年第3季至今年第2季）的一手私樓成交量已超過2.06萬宗，按年大幅急增約5成，創13年新高，這意味即使市場上新盤吸納量強勁，仍然及不上近年大幅急增的房屋供應。

而未來預料供應持續向上，但交投已現疲態，按最新公佈的6月樓市交投登記只得3,515伙，按月大瀉42%，面對新盤大軍壓境，市場往後承接力成疑，貨尾量勢必再升，最終令樓價受壓。

樓價續回軟 細單位升最少

事實上，近月樓價升幅已明顯「回軟」，差餉物業估價署近日公佈6月樓價指數，最新報336.1點，按月雖然上升0.69%。但升幅為今年以來最小，當中一直牽頭上升的431方呎以下A類細單位僅報370.5點，只微升0.27%，為各類型單位中升得最少。

樓價近月升幅放緩，細單位升幅更為各類單位中最少。經濟學家、冠域商業及經濟研究中心主任關焯照接受香港文匯報訪問時表示，細價樓升得最少，某程度因為之前升得較大單位多。他說：「嗰家細價樓有少少滯滯哋，樓市吸納量去得好盡，好難再重複前幾季的爆升狀態，就算再升都係好慢的升勢，但我睇而家係高位，之後甚至有少少回落。」

學者:明年樓市或跌逾10%

他表示，供應增加是一個轉角訊號，若之後一手新盤推出的速度較快、數量較多，而要用更多優惠促銷，這會是一個更強烈的下跌訊號。他預測明年如果樓市下跌，不會硬着陸，只會軟着陸，跌幅大概10%至15%。他說：「除非出現金融危機，否則就只會好似最近個跌浪，跌11%至12%左右，或跌10%，睇市場能否承接，如果實體經濟變壞，就要回吐多啲。」

短期可售新盤1.9萬伙

供應湧現

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）運輸及房屋局早前公佈，截至第2季市場上有近8,000伙現樓貨尾尚未售出。而地政總署早前公佈7月份已批出1,387個樓花單位可以預售，連同之前已批出但尚未發售之主要新盤合計，市場上共有近2,600個可隨時發售的樓花單位，加上逾9,303個待批樓花的住宅單位，意味連現樓貨尾計，短期內市場有多達1.9萬伙新盤單位可賣。

推地見成效 供應續破頂

運房局早前公佈，截至今年第2季，未來3至4年一手私宅供應數字續創紀錄新高，按季升約2.1%至9.8萬伙，升幅主要來自已批出土地並可隨時動工項目（熟地），此類單位升至2.9萬伙，同為紀錄新高，反映政府推地成效。

值得留意，潛在新供應續升的同時，近年新盤銷情相當強勁。截至今年第2季，建築中並已預售的單位達1.6萬伙，數字為紀錄新高，反映去貨強勁。而9.8萬個潛在供應中，包括近8,000伙現樓貨尾，若將上述近8,000個現樓單位按3區劃分，當中以新界區佔最多，約3,500伙；九龍區近2,500伙；港島區約1,900伙。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年首5個月私樓落成量累計達6,448伙，而今年全年預測落成量可望達1.7萬伙，即估計仍有逾萬伙單位有機會於年內相繼落成。據美聯物業房地產數據及研究中心推算，此逾萬伙單位中，截至今年6月底售出一半，即仍有約5,200伙未售。若此批項目於未來陸續落成，而去貨情況未有加快的話，現樓貨尾將有上升壓力。

一手買賣減 二手呈拉鋸

但值得關注的是，近期樓市交投急瀉，土地註冊處資料顯示，主要反映6月樓市表現的7月住宅樓宇買賣合約只得3,515宗，較6月下跌42.4%。當中一二手交投齊跌，7月只錄得941宗及2,329宗登記，按月下跌59.1%及33.5%，一手、二手交投分別創6個月及16個月新低。

而最近一個月的交投繼續毫無起色，根據美聯物業統計，7月份10大藍籌屋苑錄得約104宗，較6月份約100宗輕微增加4%，較3月份291宗高位大幅低逾6成。該行認為，大部分業主叫價態度強硬的情況下，二手交投維持拉鋸局面，而一手新盤連番推售亦分攤購買力。業界指，市場承接力有限，供應量增加下，未來一二手交投都面臨考驗，令樓價上升乏力。

樓市若調整 細户跌最多

抗跌力弱

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差餉物業估價署早前公佈6月份樓價指數，最新報336.1點，按月再升0.69%，升幅較之前明顯收窄，為今年以來最小的升幅。而一直牽頭上升的實用面積431方呎以下A類細單位按月只微升0.27%，為各類型單位中升得最少。本報翻查過去多個跌市中，若非外來金融危機，細單位的跌幅往往在跌市時「跌得最甘」。

豪宅最怕金融危機衝擊

回歸後樓市幾經跌宕，中間至少經歷數次較大的跌市。香港文匯報翻查差估署樓價指數，普遍而言，每次跌市中細單位的跌幅都較大，除非外來的金融危機巨大至衝擊到富豪巨賈的財產，好像97年金融風暴、08年金融海嘯，大單位的跌幅才會較細單位大。

以最近期的一次跌市2015年9月至2016年3月為例，7個月的跌市中，整體樓價指數跌幅為11.34%，A類單位的跌幅達11.86%，為各類單位中跌幅最大，而與此同時跌幅最細則為大單位，面積1,076方呎至1,721方呎D類單位只下跌7.62%。

再推前一些，2002年5月至2003年7月沙士期間接近14個月的跌市中，A類單位跌18.44%，面積431方呎至752方呎B類中小型單位亦跌20.9%，但實用面積1,722方呎或以上的E類單位只下跌13%。

至於回歸後兩次最大跌市的97年金融風暴及08年金融海嘯，大單位的跌幅就明顯大得多。在1997年10月至1998年10月之間的跌市中，E類單位跌幅高達51.41%，為各類單位中跌最多，A類單位只跌43.54%，為各類單位中跌最少；2008年6月至2008年12月的跌市中情況亦相同，E類單位跌最多，約23.21%，A類單位跌最少，約15.58%。

業界:未來樓價升幅收窄

回看最近一次樓價指數的變化，6月份A類單位樓價指數微升0.27%，為各類型單位中升得最少，同期1,076方呎或以上的D、E單位升幅為0.51%。

經濟學者關焯照表示，細單位過去一年升幅為各類中較大，15個月升24.3%，市場承接力開始見底，未來表現或會繼續牛皮。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文估計，未來1、2個月樓價仍有升幅但會繼續收窄。

美聯物業最新「首次置業調查」發現，九成首置人士表示上車困難，四成半人考慮靠父母或其他家人支付首期上車，有66%買家考慮購入600萬元以下單位，反映樓價持續高企，令部分買家追價乏力。

另外，今年首7個月樓價已累升約9%，該行預料第三季樓價會略為調整，至第四季可望回升，相信全年樓價升逾10%。這意味今年樓市已經「升凸」，今年接下來的升幅或只得1%。

■一般情況下，大單位樓價的抗跌能力較細單位高。圖為太古城。 資料圖片

跌市時樓價指數變化

時間(月/年)	整體指數(%)	A類單位(%)	B類單位(%)	C類單位(%)	D類單位(%)	E類單位(%)
09/2015–03/2016	↓11.34	↓11.86	↓11.35	↓9.05	↓7.62	↓9.74
06/2008–12/2008	↓17.22	↓15.58	↓15.98	↓23.06	↓22.4	↓23.21
05/2002–07/2003	↓19.34	↓18.44	↓20.9	↓17.32	↓16.47	↓13.03
08/2000–02/2001	↓8.03	↓8.49	↓8.15	↓5.79	↓6.47	↓4.6
05/1999–11/1999	↓8.36	↓9.6	↓8.34	↓7.31	↓5.56	↑3.34
10/1997–10/1998	↓44.71	↓43.54	↓44.74	↓46.73	↓47.19	↓51.41

註：以實用面積計，A類430方呎或以下、B類431–752方呎、C類753–1075方呎、D類1,076–1,721方呎、E類1,722方呎或以上。

資料來源：差餉物業估價署 整理：香港文匯報記者 顏倫樂

股市旺 抵消加息影響

加息調整

現時市場普遍預期，美國聯儲局將於9月開始縮減資產負債表，12月再加息，而明年會再有數次加息。

下半年本港或加息

業界指，美國已進入加息周期，隨着港美息差進一步拉闊，本港下半年或將步入息率上升周期，料銀行同業拆息（H）率先上升，待拆息回升至令H按觸及最優惠利率P按封頂息率，銀行便會考慮上調P，料今年或會上升0.25%。

不過經濟學家關焯照指出，目前股市向好，樓市很難會出現大跌，而下半年接下來預料樓價可能出現橫行或微升，甚至個別屋苑會有回落的情況，上下波幅大概數個百分點以內。

但他預料明年樓市或會進入調整期：「應該差不多，如果要調整應該明年出現，因為連股票都炒上後，頂多再炒兩至三季，如果美國如期12月加息，明年再加一兩次，市場就會出現一個套息活動，香港同業拆息就會向上。資本價格炒上，連股票都炒上，如果嚟一次爆破，咁就乜都要落，都唔出奇。」

■香港文匯報記者 顏倫樂

■有經濟學家表示，近期港股向好，樓市大跌機會微。 資料圖片