

樓價 16 連升 累漲 24%

中小單位跌價 大市疲態隱現

樓市大變局

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市升勢持續,差估署昨日公佈最新7月樓價指數升至336.8點,按月及按年分別升0.089%及19.6%,連續9個月破頂及連續16個月上升。指數今年首7個月累升9.6%,過去16個月則有24%升幅。不過,樓市升勢似現疲態,除按月升幅收窄外,曾為升市火車頭的小型單位近月造價出現回落,港島及新界中小型單位更急跌7.64%及5.3%。惟業界人士指出,現時一般市民難於追價,但亦暫未見有令樓市大跌的因素,今年餘下時間樓市料將相對平穩。

近月樓價升幅逐步收窄,差估署數據顯示,今年樓價指數的最大升幅於3月出現,當時按月升幅高達2.29%,之後逐步收窄,6月時按月升幅只得0.75%,至7月時更收窄至0.089%。雖然升勢放緩,但樓價依然高企,並已經連續第9個月刷新紀錄新高。指數亦已連升16個月,累積升幅高達24.1%。

整體各類單位升跌幅不足1%

各類型單位樓價指數走勢亦基本橫行,署方資料顯示,實用面積431方呎至752方呎的B類單位及實用面積1,076方呎至1,721方呎的D類單位,7月樓價指數都無升跌;A類細單位(431方呎以下單位)則微升0.2點或0.05%,最新報371.2點。餘下的實用面積753至1,075方呎C類單位及實用面積1,722方呎或以上的E類大單位,按月升幅亦極小,只得0.27%及0.07%。

過去16個月,中小型單位一直為升市火車頭,A類、B類中小型單位累計升幅達24.52%及24.61%,跑贏同期整體樓價升幅24.1%。但7月已現疲態,三區的A類細單位,只得港島區錄得升

幅,平均呎價按月升約3.6%至15,000元,其餘九龍區及新界區分別下跌0.86%及0.07%。B類單位中,亦只有九龍區按月升4.16%至12,161元,其餘港島區及新界區分別下跌7.64%及5.3%。

萊坊政府今年不出招

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文估計,樓價今年剩下幾個月相對平穩,全年升幅約10%至13%。他認為,只要樓價沒有大升大跌,政府應不會出招,若有新措施亦相信由金管局出招居多,估計政府未來一年會先集中制定中長線土地及房屋政策。

他又指,現時樓價高企,不是一般小市民能負擔,對住宅物業市場造成一定風險,但以現時情況,卻又看不到有任何重大因素令樓價在今年大幅下滑。值得注意的是,現時成交量仍少,估計今年全年一、二手成交約

62,000宗至65,000宗,中下階層難上流。長線而言,高樓

價會影響香港城市持續發展及社會穩定。

租金指數繼續創紀錄

租金指數方面,7月報183.2點,按月升約0.16%,亦創有紀錄新高。租金指數已連升8個月,其間累升6.51%。單計今年首7個月租金指數上升5.5%,落後樓價指數甚多,按年比較,租金指數則已升9.31%。

差估署樓價及租金指數走勢



業界評樓市前景

星展唯高遠香港房地產分析師丘卓文：

本港樓市的基本因素已經開始惡化,但經濟狀況仍然穩定,樓價不會出現大幅調整,買家入市持續,樓市升浪持續,估計未來1年約有5%的跌幅。



美聯物業住宅部行政總裁布少明：

發展商以「貼市價」甚至低於市價推售新盤,加上近年低息環境,買家入市持續,樓市升浪持續,但下半年升勢放緩至最多只有約3%至4%。



萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文：

只要未來數月樓價沒有大升大跌,政府應不會出招,估計今年剩下幾個月樓價相對平穩,全年升幅約10%至13%。



經濟回升支撐樓市

微觀點

最新的樓價指數升幅收窄,市場對後市看法各有不同。美聯物業首席分析師劉嘉輝相信,現時市場僅為高位整固,到年底時樓價有力再上。然而,星展唯高遠香港房地產分析師丘卓文認為,樓市的基本因素已開始惡化,但經濟狀況仍然穩定,故預測樓價未來一年約有5%跌幅。

今年首7個月樓價指數已累升逾9%,部分準買家追價能力有限,加上新盤積極搶佔購買力,二手交投處低水平徘徊,直接令樓價升勢乏力。雖然供應增多,但市場暫時亦未見有明顯令樓市大跌的因素。

一方面,隨着本港經濟有所回暖,如零售業銷售額連續5個月按年均見上升、失業率創逾3年新低及政府調高今年經濟增長預測等,再加上市場對今年美國再加息的預期降溫,低息環境持續下,發展商仍有空間為買家提供上車優惠。單看上週全·城滙一日沽清521伙的熱鬧市況可見,不少人對樓市前景依然看好。

香港文匯報記者 顏倫樂

金管局關注 減息戰打不響

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)6月一度因金管局出招遏抑樓市而將按息由H+1.3%調高至H+1.4%的中銀香港,近日又再將按息下調至全期H+1.3%,或首年定息1.72%,其後H+1.3%,以爭取新盤按揭市佔率,個別中小型銀行亦跟隨爭客。然而,消息指,金管局昨對中銀方面的做法表達關注,該行昨午隨即知會按揭中介公司不會有此低按息按揭,暫避鋒頭。

傳按息最低至H+1.3厘

前日中原按揭聯同尚家生活公佈,有銀行為屯門城,點推出「低息按揭雙優惠」,全期低至H+1.3%,或首年定息1.72%,其後全期H+1.3%。而美聯物業聯同尚家生活及夥拍按揭轉介昨午亦公佈,夥拍銀行為城·點推出「雙

點低息按揭計劃」,計劃一的利率低至H+1.3%,鎖息上限低至P-3%,現金回贈1.6%,還款期高達30年。另外,準買家亦可選擇焦點計劃二,首年定息1.72%,其後H+1.3%,上限鎖定為P-3%,貸款年期最長30年。兩個計劃均設有高息存款戶口,減少利息支出。市傳,今次提供低按息銀行包括中銀香港及一間中小型銀行。

不過,市場消息指,金管局昨日已向中銀方面表達關注,為何推出如此低按息抗衡金管局早前出招遏抑樓市,而中銀於昨午已知會相關按揭中介公司不會有此低按息按揭。據了解,匯豐一直盯住中銀做法,今次叫停令匯豐鬆一口氣。至於一眾活躍於十大按揭榜的中小型銀行,消息指,目前一般可按客戶情況提供全期H+

1.35%至H+1.4%的按息,略低於大行提供的全期H+1.4%。

新盤旺銀行減息保市佔

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示,早輪並非所有銀行都有加按息,在新盤近月大旺下,個別銀行為免流失生意而需要再減按息爭客,但隨後再減的機會不大。始終因金管局5月出招令銀行的資本要求增加,而且它們其實都想於年底前加按息。

中原地產研究部高級聯席董事黃昇指出,本周中原估價指數CVI最新報57.94點,較上週60.94點下降3.00點。近四周,CVI持續於60點上下徘徊,最高為60.94點,最低為57.94點,顯示銀行對按揭的取態穩定而正面。

逾3400伙新盤排隊本月推

■新地雷雲(左)稱,日出康成晉海及北角海璇有機會本月齊發售。香港文匯報記者梁悅琴攝

樓盤	單位數目
日出康城晉海	1,040伙
啟德OASIS KAI TAK	648伙
荃灣全·城滙	432伙*
海之戀·愛炫美	約370伙*
北角海璇	355伙
屯門城·點	204伙
上環MY CENTRAL	185伙
屯門鄉事會路88號項目	100伙
元朗尚悅·方	63伙
火炭半山Mount Vienna	12伙
合計	3,409伙

*尚餘單位 製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤持續旺場,9月估計有逾3,400伙新盤登場。長實旗下荃灣海之戀·愛炫美今日率先推售64伙,並有300組內地客於本週末來香港參觀。鄰近的華懋全·城滙明日推售最後432伙,昨晚截票累收近1.4萬票,超額登記31倍。另外,新地的日出康城晉海下週上載售樓書,月內推售,為日出康城系列首度有一房單位的項目。

長實地產投資董事郭子威昨表示,海之戀·愛炫美於過去週末透過地產代理於深圳舉行60場推介會,招待逾1,000名客戶參與,今日起一連三日吸引逾300組內地客來港參觀及選購。他透露,項目暫錄內地客佔買家比例僅約2%,連同已有香港身份證的內地客所佔比例約5%,尚餘約370個單位的內地客比例有機會高達5%至10%。

愛炫美64伙今推售

長實地產高級營業經理封海倫稱,今午2時會以先到先得形式發售64伙,包括33伙兩房、21伙三房及10伙四房,明早11時以先到先得形式發售最後20伙兩房。美聯住宅部行政總裁布少明表示,首20名經該公司購入該盤的買家,每位可獲2,000元電器禮券。

另一方面,尚家生活地產董事總經理方文

彬表示,城·點連日來收票反應理想,會盡快提價加推單位,數目會多過50伙及輕微上調價錢。目前計劃不會有大手安排,至今入票者70%為買家。消息指,該盤最快今日加推單位,而至昨晚7時累收逾1,000票。代理行美聯亦為城·點客戶提供「8,888四通八達乘車優惠」,名額10個,總值88,880元。

新地或月內開售兩盤

新鴻基地產副董事總經理雷霆表示,日出康成晉海下週上載售樓書,有機會開放示範單位,月內開售。集團亦有機會於9月底或10月初開售北角海璇,換言之,本月有機會雙盤齊發。

新地代理總經理陳漢麟稱,晉海共有1,040伙,一、兩房佔整體約60%,為日出康城系列首度有一房單位的項目,約30%為三房,並有多款特色戶。當中,一房連平台特色戶面積318方呎,四房連天台特色戶面積1,132呎。

Mount Nicholson洋房6.2億沽

超級豪宅再錄成交。會德豐地產負責發售的山頂Mount Nicholson以6.2億元售出第1期19號洋房,物業面積7,981呎另加前後花園合共4,201呎,呎價77,685元。



城·點採用全期H+1.3%按息例子

單位	6樓G室
實用面積	227呎
售價	3,298,750元
60天付款及計盡折扣價	2,882,900元
首期10%	288,290元
按揭保險計劃貸款90%	2,594,610元
按揭保費	一次過付清-貸款額4.35%
	每年支付按揭保費-首年為貸款額2.03%
	續保為貸款額0.77%
	如選擇每年支付按揭保費將不設退保安排
還款期	30年
全期H+1.3%每月供款	9,231元
H以8月30日銀行公會公佈之一個月同業拆息約0.42%計	

製表：記者 梁悅琴

市傳中銀昨午知會按揭中介公司不會有低按息按揭。資料圖片