

樓價

到麻木

下半年或放緩

連漲27個月 43% 史上最長升浪

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價升到麻木。差餉物業估價署最新公佈6月私人住宅售價指數,報389.4點,較5月再升1.6%,為連續27個月上升,累計升幅達43%,也是史上最長升浪,當中更有20個月創新高。雖樓價再度破頂,但業界普遍對後市會否繼續大升有保留,不少人擔心中美貿易戰爆發愈演愈烈,加上本港臨近加息期,預料後市升幅會收窄。

林鄭六招滿月 屋苑交投挫4成

香港文匯報訊(記者 蔡競文)政府6月底推出的「林鄭六招」滿1個月,其間適逢中美貿易戰,大市交投淡靜,中原十大屋苑7月份錄130宗成交,按月挫39.3%,創一年新低,僅高於去年7月118宗成交量。同月美聯十大屋苑錄118宗成交,按月更跌42.2%,終結連續4個月錄得逾200宗水平,並為12個月新低。

麗港城跌幅最顯著

中原十大屋苑當中,僅得太古城及新都城交投量錄得升幅,其餘八大屋苑均報回落,麗港城跌幅最顯著,全月僅錄4宗成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,「林鄭六招」影響陸續浮現,而7月一手成交宗數也未如理想,全月錄得不足1,100宗成交。

美聯物業住宅部行政總裁朱少明則認為,新房策未有壓抑樓價,主要是針對新盤空置問題着墨。反而中美貿易戰持續,股市反覆波動,增添觀望情緒,惟業主叫價態度強硬,加上暑期外遊等季節因素,導致二手交投顯著回軟。他預期,8月二手表現仍然會受到一手持續推盤影響,交投將繼續受壓。

差估署數據顯示,今年6月份樓價指數報389.4點,按月再升1.6%,按年則升16%。而總結今年上半年,樓價指數已累計上升10.4%,升幅與去年同期9.3%相比,高1.1個百分點。事實上,相關指數已連升27個月,再創有記錄新高,期內累積升幅43.3%。而自2016年11月樓價指數升至306.7點突破高位後,指數已連續20個月破頂,較2016年高位升27%。

租金年升6%幅度遜樓價

各類型單位中,以面積753方呎至1,075方呎的C類單位升幅最大,最新錄345.8點,按月上升2.19%,反映大面積單位開始追落後。而面積1,076方呎至1,721方呎的D類單位亦錄2.03%升幅。反觀一向為升市火車頭的細單位,面積430方呎或以下的A類單位及面積431至

752方呎的B類單位,彼此升幅只得1.58%及1.59%。

租金方面,6月全港私樓租金指數再度攀升,最新報193.7點,較5月191.4點升1.2%,按年則升6%。總結上半年,租金指數累升3.3%,較去年上半年升幅5.3%放緩。

學者:反映辣招效用有限

香港中文大學經濟學副教授莊太量昨指,樓價一再上升,反映政府一系列樓市辣招基本上未能收效,因為本港對於住宅的需求大,加上樓市辣招副作用大,打壓二手樓市交投,而樓市主要以二手供應為主。他不建議政府在辣稅上加碼,因為最終會轉嫁予買家,而內地禁售政策不適合香港,因為會打擊香港國際金融中心形象。

莊太量又指,本港樓價持續創新高,會加重來港做生意人士的成本,但已非新鮮事,又指中小型單位售價升幅可觀,但外來資金主要買入大型單位,超級豪宅售價的升幅將會跑贏大市。他又預料,

本港租樓人數未來將會增多,主要因為人口增長,來港工作及留學的人數增加等。但政府現時政策不鼓勵市民擁有超過一個單位,本港租盤供應不升反跌。

測量師:小心外圍事件影響

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,私樓樓價指數再創新高,升幅更加比估計為高。他估計今年一般住宅及豪宅升幅10%至12%;超級豪宅(山頂及

南區)升10%至15%。現時升幅已達10%,預期下半年升幅會收窄及緩和。

他認為,未來6個月影響本港住宅樓市會是政府政策及突發性外圍經濟或政治,之後才是供應及加息走勢。目前樓價高企,不是一般小市民能負擔,但以現時情況,又看不到有任何重大因素令樓價在下半年大幅下滑。他又指,租金現時已在高水平,預測今年繼續是中小型單位租金「追」樓價升幅。

官方樓價指數與成交量變化走勢



資料來源:土地註冊處、差估署

■本港大面積單位升幅按月升逾2%,幅度超過細面積單位。中通社



將軍澳梗房呎租125元 貴過「亞洲樓王」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)6月官方樓價指數連續20個月創新高,官方租金指數亦連續5個月創新高,同時亦是單位越細租金越貴。昨日市場就再現天價分租房成交,市場消息指,將軍澳君傲灣一個面積僅56方呎睡房以月租7,000元租出,呎租



■君傲灣分租房呎租高見125元。資料圖片

高達125元,比「亞洲樓王」山頂MOUNT NICHOLSON呎租117元還要高。

君傲灣56方呎租7千元

消息指,君傲灣第1座中層K室,面積670方呎,屬三房套間。業主於2012年以598萬元買入單位,業主上月中旬放盤,一間屋三間房全部分租,兩間細房約56方呎,叫價1萬元,呎租90元。據悉,業主指定租客為女性外,不可煮食,不包水電煤。若3間睡房以叫價全數租出,即每月租金總收入約2.4萬元,料業主可享租金回報近5厘。結果,其中一間睡房成功以月租

7,000元租出,折算呎租高見125元。

事實上,將軍澳今年內已多次錄得天價分租房成交,部分呎租比山頂樓王還要高。如維景灣畔第5座一個高層面積664方呎單位,分間為5個房間,當中一個原則細房,面積約50方呎,以月租約7,500元租出,呎租達150元,創出全港住宅呎租新高紀錄。相比之下,山頂「亞洲樓王」MOUNT NICHOLSON中層B室,面積4,289方呎,今年3月以50萬元租出,呎租才117元。另外,將軍澳日出康城綠藍天一間110方呎梗房,今年1月以月租9,000元租予一名內地生,呎租亦達82元。

業界點睇樓價

香港中文大學經濟學副教授莊太量:

■辣招難壓抑樓價,加上有副作用,不建議再加辣。租樓人數將增,主因人口增長及來港工作及留學人數都增加,租盤供應將跌。

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚:

■樓市升勢放緩,原因包括市民負擔能力有限,業主難一次過大幅加價,再加上股市波動、中美貿易戰及加息等影響市場氣氛。

普華永道企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典:

■業主不急於賣樓,樓市短期維持升勢。但中美貿易戰持

續,影響市場氣氛,樓價下半年升勢放緩,按月升幅或少於1%。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文:

■樓價升幅將收窄及緩和,未來半年影響因素主要是港府政策及突發性外圍經濟或政治事件,之後才是供應及息口走勢。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮:

■中美貿易戰愈演愈烈,加上本港臨近加息期,7月樓價升幅有機會明顯收窄。發展商因空置稅加快賣樓,攤薄購買力,二手業主或加大議幅。 整理:記者 顏倫樂

超出承接極限 環球政經變數多

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)差估署最新6月樓價指數連升27個月,續創歷史新高,並出現20個月連環「破頂」。業界指出,最新指數並未反映6月底推出「林鄭六招」的影響,目前環球政經環境變數多,加上本港樓價已經升至非普通市民能夠負擔的水平,預料樓市升勢在下半年將有所放緩。

貿易戰加息陰霾影響大

利嘉閣地產研究部主管陳海潮提醒,指數並未反映港府於6月底再次為樓市出招的情況。中美貿易戰爆發愈演愈烈,加上本港距離加息周期亦越來越近,相信對樓價走勢將起較明顯緩

作用,預期7月樓價升幅有機會明顯收窄。另外,據該行統計,自港府出招後,全港50指標屋苑按周成交量明顯放緩,由6月底(6月25日至7月1日)一周的112宗轉轉回落至剛過去一周(7月23日至29日)的64宗,跌幅逾四成,反映二手買家暫停觀望。

準買家觀望或刺激租務

另一邊廂,發展商因應空置稅而加快銷售新盤存貨,對二手市場帶來競爭,相信心急出讓的二手業主或將加大讓價幅度,有助緩和之前急上升的樓價。他預期下半年樓價走勢將較反覆波動,升幅約5%,全年則暫時維持看升15%。租金方面,由於正值租務旺季,加上在利淡因素湧現下,部分觀望準買家或會暫時轉買為租,推高租賃市場的需求,預期7月租金升幅將保持強勁,按月料再升1.5%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指出,新房策推出後,無疑令市場增添觀望氣氛,導致新盤及二手住宅交投均告減少,但未有令樓價升勢轉向。反而,要留意中美貿易戰,若然持續發酵,難免影響內地以及香港經濟,屆時對本港樓市亦會帶來負面影響。



■發展商加快銷售新盤存貨,對二手市場帶來競爭。資料圖片



■新地雷霆(左)表示, Milano會視乎本週六銷情決定加推詳情。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低市價開售元朗錦田PARK YOHO Milano誘發購買力出動,連日累收逾5,000票。新地昨日趁勢加推220伙,並於本週六盡推售首兩張價單合共328伙。

Milano 加推 周六賣328伙

新地副董事總經理雷霆昨表示,項目收票反應熱烈,為順應市場需求,昨加推220伙,折實平均呎價14,580元,屬原價加推,與首張價錢分別在於單位的景觀及樓層的不同。

加推220伙 均呎價1.45萬

新地代理總經理陳漢麟指出,加推單位面積由233方呎至839方呎,包括28伙平台特色戶,定價515.6萬至1,680.8萬元,市值超過28億元,付款辦法與價單第1號一致,折實價433.1萬至1,411.8萬元。

該盤將於本週六開售328伙,並於本週五下午4時截票。雷霆稱,會視乎本週六銷情決定加推詳情,並指本月該集團一定有其他樓盤推售。陳漢麟補充指,本週六開售單位時將設A、B兩組,A組為大手戶,最多發售164伙,買家需購入最少2伙,最多6伙,B組買家限購最多2伙。

代理辣稅入市海璇收租

另一方面,新地旗下北海海璇買家身份陸續曝光,並首現代理入市個案。海璇5A座

低層E室,面積369方呎,屬一房間隔,上月以1,219.86萬元成交,呎價33,059元,登記買家為李巍(LI NGAI),為中原地產高級資深營業董事,現主管西半山、中半山及西南區業務。由於他已擁有物業,入市須支付15%雙倍印花稅,稅款約183萬元。據悉,該單位將作收租用途,料呎租達100元。

其他發展商,恒地旗下旺角奧利坊,凱邦昨加推52伙,包括開放式至兩房,並首推平台特色戶。該52伙折實價由569萬至1,254萬元,折實呎價由26,803至38,157元,本週

六推售其中8伙。此外,長實推出紅磡維港·星岸10號示範屋招標,面積2,229方呎,連91方呎花園,8月15日截標。

維港,星岸示範屋招標

另外,陳日新家族持有的九龍塘現樓豪宅THE GRAMPIAN昨將5樓A室加價2%。該單位面積2,077方呎,最新價單定價9,900萬元,與4月舊價單提價200萬。該單位已4次提價,由2016年首張價單定價6,600萬,累加56%。