大行唱淡樓市 未來1年跌15%

中信里昂：15年來最負面 上升周期將逆轉

樓市大變局

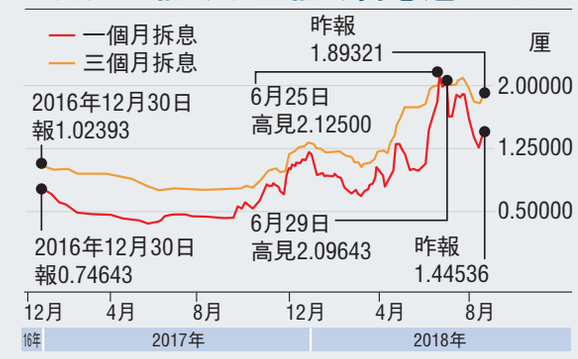
香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市最近「淡友」當道，不少業界都對後市發表睇淡言論，大市似進入轉角位。繼早前中原地產指本季樓價或掉頭回落，昨日中信里昂發表研究報告，羅列負面因素指樓市基本面正在改變，如供樓利率上升、經濟環境轉差、新盤供應上升、大型發展商減價賣樓等，認為樓市上升周期快將逆轉。該行預期，未來12個月本港樓價最少下跌15%，意味上半年的升幅或被全面蒸發。

◀本港樓價高企，令不少年輕人「望樓輕嘆」。中信里昂昨天發表報告，指本港樓市上升周期快將逆轉。 資料圖片

中信里昂對地產股目標價

股份	最新評級	目標價(元)	昨收報(元)	昨日變幅(%)
新地(0016)	沽售	150→105	118.7	↑0.508
恒地(0012)	跑輸大市	54.55→40	41	↑0.122
信置(0083)	跑輸大市	15.42→13	12.76	↑0.314
新世界發展(0017)	跑贏大市	15→11.5	10.52	無升跌
九倉(0004)	沽售	23	23	↑1.545
長實集團(1113)	買入	78	55.75	↑0.723
恒隆地產(0101)	跑贏大市	18	15.52	↓0.257
九倉置業(1997)	跑贏大市	60	53.45	↑0.659
太古地產(1972)	跑贏大市	33.5	30.6	無升跌

港元一個月及三個月拆息連升4日



中信里昂昨日發表研究報告指，特首林鄭月娥於6月份推出多項增加樓市未來供應新招，縱使一二手住宅價格仍在上升，但已見有二手業主接受議價，減價促使成交個案增加。該行對未來樓價走勢亦轉趨審慎，預料在利率上揚、經濟放緩、人民幣貶值等因素疊加下，香港樓市基本面將面對近15年以來最大挑戰。

新盤減價售 開價趨保守

中信里昂分析，本港3個月銀行同業拆息，由過往9年不足1厘升至2厘水平，股市出乎預期自高位調整17%，反映經濟放緩，以及人民幣兌美元貶值9%。該行指，現時已見大型發展商減價、市民置業負擔能力減弱、銀行亦擬提高最優惠利率。此外，政府打算收緊非本地居民買樓，又或加快批出預售樓花、增加供應等，都可能是令樓價轉跌的「最後一根稻草」。

翻查資料，近期新盤開價日見保守。新地南昌站匯璽II於上周三重新推出的一批單位，涉及119伙，平均呎價23,893元，雖然相比上一張價單有一定提價，但加幅不大，定價算相當克制。而發展商更於這批單位中加入多項置業優惠，吸引更多元化購買力，例如投資者進場等，又於這批單位中引入較之前更低息的二按計劃等，都反映發展商於現市況下需要「谷客」賣樓。

麗新及市建局合作發展的筲箕灣逸瑆上周五公佈首批50伙價單，折實平均呎價23,386元，普遍低同區新盤呎價10%。若對比鄰街剛入伙的ISLAND RESIDENCE，樓層、面積相若的細單位，逸瑆呎價平約8.5%。麗豐控股高級副總裁林顥伊坦言首批「開太高好難賣得出」，希望定價是市場可以承接的價錢。

二手交投淡 議價空間增

除了中信里昂外，中原地產近日亦指出，金融市場波動之時，物業市場亦不能獨善其身，近日二手業主亦見軟化，議價空間增加3%至5%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，受加息、中美貿易戰、政府房策及股票市場波動影響，第三季市場負面情緒增加，料8月份二手成交量將較6月份大幅減少50%，樓價於第三季將回調2%至3%。

此外，綜合美聯分行資料，全港35個大型屋苑於過去一周（8月13日至8月19日）錄29宗買賣，與前一周（8月6日至8月12日）29宗相若。宗數持續低於今年農曆新年一星期的31宗，並連續兩星期不足30宗的低水平，是自去年6月中下旬後的首次。數據反映市場觀望情緒濃厚，拖累市場成交量於低位徘徊。

地產股跑輸 評級「減持」

中信里昂直指，目前樓價已到了難以負擔水平，不排除市場情況會隨時惡化，並預期未來樓價走勢將會逆轉，預料未來12個月樓價將會下跌15%，亦即重返年初水平。該行又預料地產股股價將「跑輸大市」，予地產股「減持」評級。

該行下調多間發展商評級及目標價，其中新地（0016）目標價下調30%至105元，評級為「沽售」；恒地（0012）評級亦下調至「跑輸大市」，目標價為40元；信置（0083）目標價降至13元，評級降至「跑輸大市」；新世界發展（0017）目標價降至11.5元，評級由「買入」降至「跑贏大市」。一眾地產股中，里昂較看好長實集團（1113）及恒隆地產（0101）。

中信里昂對本港樓市評估

負面因素包括：

1. 按揭息率上升
2. 經濟放緩
3. 人民幣貶值
4. 市民置業負擔能力減弱
5. 大型發展商減價
6. 政府正考慮收緊非本地居民買樓
7. 政府正積極增加房屋供應
8. 政府加快批出預售樓花

總結：樓市上升勢頭或將逆轉，未來1年樓價有機會跌15%

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

港1個月拆息逾2周新高

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）港元拆息除隔夜息外繼續全面上升，其中與供樓按息相關的1個月拆息昨報1.44536厘，較上個交易日再升1.8點子，創逾2周新高，3個月拆息亦4連升，昨報1.89321厘。港匯表現仍偏軟，持續徘徊7.85弱方兌換保證水平，而面對淨息差收窄壓力下，包括中銀香港（2388）在內多間本地銀行現「減息潮」，近日陸續降低港元及人民幣定存息。

中銀減港元人民幣定存息

面對資金成本上升及淨息差收窄壓力下，有本地銀行近日降低港元及人民幣定存息，包括中銀香港昨下調港元及人民幣定存息，港元定存方面，指定12個月及3個月存息均下調5點子，分別降至1.85厘及1.4厘，指定6個月存息則下調10點子至1.6厘；人民幣定存方面，指定1個月存息下調35點子至1.35厘，指定12個月期及3個月存息同下調10點子，分別降至2.75厘及2.1厘。

結餘下月底或降至500億

華僑永亨銀行經濟師李若凡昨表示，金管局上周入市令港銀行體系總結餘跌至約926億元水平，預期本月底仍可維持800億元以上，主因是臨近月末，銀行通常會預留資金以粉飾櫥窗，或驅使更多沽空港元投資者暫時退場，然而她指月結效應過後，港元或再次觸及弱方兌換保證水平，因為在美聯儲漸進加息下，港元依然充裕的流動性，將導致港美息差逐漸擴大，料下月底銀行體系總結餘或在500億元水平。

李若凡：12月加P機會更大

李若凡亦預期，由於短期內香港未必有大型新股招股，或令港元拆息僅以溫和的步伐上升，料下月底1個月及3個月港元拆息料分別上試1.8厘及2厘。至於本地銀行何時加P，她指近期各大銀行陸續上調按揭貸款利率，以減輕淨息差收窄的壓力，部分銀行更因港元拆息從高位回落而下調港元定期存款利率，若港元拆息未能反彈至6月或7月的高位，銀行在9月加P的可能性仍然低於12月。

PARK YOHO Napoli擬留100伙收租

■雷霆（左）料PARK YOHO Napoli本月底可獲批預售樓花同意書。右為陳漢麟。 梁悅琴 攝

■田兆源（左）指一號九龍道可在短期內開價。右為信和置業營業部助理總經理朱美儀。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對多個新盤爭相出擊，及免受空置稅影響，新地繼將北角海璇第6座轉作服務式住宅海璇匯出租後，系內可望於本月底獲批預售樓花同意書的元朗PARK YOHO Napoli亦計劃保留其中100伙作收租。

新地副董事總經理雷霆昨表示，元朗PARK YOHO 2B期取名為PARK YOHO Napoli，預計本月底獲批預售樓花同意書，隨即盡快開售。他指，由於PARK YOHO系列在短時間內累售逾2,000伙，其中PARK YOHO Milano亦已售出近500伙，相信市場需時吸納新買家，因此決定PARK YOHO Napoli將預留100伙作招租，意向呎租逾30元。

新地代理總經理陳漢麟指出，PARK YOHO Napoli由8座住宅大廈組成，共有712伙，提供開放式至4房間隔，包括天台及平台特色單位，項目可擁覽Club GARDA中央園林瀑布泳池景，項目已獲入伙紙，預計關鍵日期為2019年10月，料吸納向隅客。

一號九龍道上樓書快開價

另一邊廂，信置營業部聯席董事田兆源昨表示，與市建局合作發展長沙灣一號九龍道昨獲批預售樓花同意書，隨即於昨日上載售樓書，短期內開價，首批不少於50伙，最快下周開售。

他指，一號九龍道共有100伙，提供60伙一房戶，實用面積301方呎至302方呎；及40伙兩房戶，實用面積438方呎至442方呎，當中亦有特色單位，面積最大為443方呎。全部單位皆採開放式廚房設計，項目預計關鍵日期為2020年11月。他又稱，大埔白石角逸瓏灣8可望9月推售，與市建局合作的觀塘市中心重建項目最快第四季推售。

傲瀧昨推3伙周五截標

新世界旗下清水灣傲瀧昨推出3伙全新裝修單位招標出售，本周五截標。3伙單位分別為9座5樓A室、12座5樓A室及15座5樓B室，均為四房雙套間隔，實用面積1,837方呎，並設有獨立電梯大堂。3房單位均具不同設計風格及特色，將連全屋裝修及傢具標售。

至於兩個低開新盤收票反應各異，新地與港鐵合作南昌站匯璽II加推119伙，至昨晚8時止4日累收2,854票，超額登記23倍。麗新與市建局合作筲箕灣逸瑆首批50伙，至昨晚8時止3日半累收只有30票，仍未足額。

二手見血 尚城洋房蝕近300萬沽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對本港經濟增長放緩，按息上升，樓市氣氛轉淡，二手樓業主紛紛減價求售，甚至出現蝕讓個案。土地註冊處資料顯示，元朗洪水橋尚城雙號花園洋房，實用面積1,576方呎，上月30日登記以1,452萬元易手，呎價9,213元。賣方2013年2月向長實以1,670萬元一手買入該洋房，今年4月於市場放盤，當時叫價曾高達2,100萬元，業主為求沽貨，最終大幅減價648萬元（或31%）沽出單位，賬面已蝕218萬元，若計及佣金及釐印費等開支，料損手近300萬元，亦為屋苑今年首宗流血蝕讓個案。

領峯四房減10%成交

日出康城LP6開價在即，區內有二手樓業主決定降價吸客。美聯物業林志堅表示，日出康城領峯第6座右翼中高層D室，實用面積990方呎，四房一套連多用途房間隔，據悉，單位原上月放盤價約1,350萬元，惟市場乏人問津，決定降價10%吸客，成交價約1,210.8萬元，實用呎價約12,230元。據了解，原業主於2013年9月斥資約812萬元購入，是次轉手賬面大幅獲利398.8萬元，升值約49%。

■尚城現今年首宗蝕讓。資料圖片

利嘉閣郭敏輝表示，粉嶺中心1期B座低層6室，實用面積約535方呎，三房兩廳間隔，單位原以720萬元放售，及後減至700萬元仍乏人問津，最後減至652萬元終獲承接，累計減幅逾9%，實用呎價約12,187元。據了解，原業主於2010年8月份，以約252萬元購入上述單位，持貨至今轉售，賬面可獲利約400萬元，升幅約1.6倍。

火炭居屋穗禾苑亦有業主剛滿額外印花稅（SSD）期，鬆綁即沽貨。世紀21陽光物業陳世民表示，穗禾苑J座詠興閣高層8室，實用面積550方呎，2房間隔，單位原開價600萬元，最終減價35萬元（或5.8%）以565萬元售出，實用呎價10,273元。據了解，原業主於2015年7月475萬元購入，持貨剛滿3年SSD期即沽售，賬面賺90萬元，升值約19%。