

四利淡夾擊 樓市急轉涼

上月跌穿5000宗 挫36%見兩年半低位

香港文匯報訊(記者 蔡競文)本港樓市正受多重利淡夾擊,不少屋苑成交捧蛋,令9月整體物業交投大跌。土地註冊處數字顯示,9月整體物業註冊量僅4,799宗,為30個月以來首次跌穿5,000宗水平,數字亦按月大跌28.2%,按年計更大挫36.4%。對於樓市走勢,分析預計,受到銀行加息、中美貿易戰趨烈、新盤搶客及觀望《施政報告》有新招助市民置業等四大利淡因素影響,預期10月份二手交投難有突破,第四季樓市得難脫「一手旺、二手靜」的景況。

土地註冊處最新資料顯示,9月整體物業買賣註冊量(包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等)錄得4,799宗,為自2016年3月後(30個月)以來首次跌穿5,000宗水平。宗數較8月的6,688宗下跌28.2%;涉及註冊額454.87億元,較8月下跌25.4%,創近13個月新低。

私宅靜局 二手遜一手

當中,一手私宅錄得1,263宗註冊,較8月下跌15.6%;涉及註冊額183.44億元,較8月少0.1%。二手私宅錄得2,316宗註冊,較8月下跌32.6%;涉及註冊金額約189.13億元,較8月下跌30%。

以季度計,第三季共錄得4,449宗一手私宅登記,較第二季減少9%;登記額709.58億元,較第二季反升3%。若以每宗平均售價計,第三季高見1,594.92萬元,為1996年有史以來的季度第3高水平。

定價克制 新盤或反彈

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,隨着9月註冊宗數顯著下挫,拖累第三季數字失守2萬宗水平。第三季整體物業註冊量合共錄19,953宗,按季下跌約22.6%,並見4季新低。利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為,踏入第四季樓市氣氛偏淡,初步預期發展商只要定價克制貼市,相信第四季有多個逾千伙的大型新盤有機會開售下,成交宗數可挑戰5,000宗的六個季度新高。

望「執平貨」買賣難突破

對於本港樓市未來走勢,則要看四大因素。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,香港跟隨美國加息,加幅雖然低於預期,但是為樓市加添觀望氣氛,讓價空間增至接近5%,但距離準買家的心理價位仍遠。加息後觀望後市冀望「執平貨」的仍佔大多數。他認為,利淡因素夾擊,二手交投難有突破,第四季樓市難脫「一手旺、二手靜」景況。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出,中美貿易戰持續令不少準買家卻步入市。市場上不少買家期望業主減價出賣,始終要待港九業主真正感受到減價出賣的壓力及一手焦點新盤不斷以優惠定價搶盡二手客源,方可迫使業主陸續減價,二手成交量才有可能復甦。

港置行政總裁李志成表示,現時市場聚焦10月《施政報告》,冀有新房策助上車,故市場觀望氣氛較為濃厚。若準買家持續觀望後市,本季樓價下行壓力將會有所增加。



9月整體物業買賣註冊額454.87億元,創近13個月新低。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)多個新盤部署於未來一段時間內推出市場,地產代理業界亦積極「招兵買馬」,直接推高代理持牌人數。地產代理監管局最新公佈,持牌代理人數再創新高,截至9月30日錄得39,834人,按月上升243人或0.61%,直逼4萬大關。然而,新盤熱銷的同時,二手成交量卻呈冰封狀態,令9月整體物業註冊跌至4,799宗,創約2年半新低,以此計算,等於每8.3個人爭一張單。

持牌人數再破頂逼4萬

地監局資料顯示,9月持牌人數按月升幅0.61%,較8月按月0.04%升幅明顯擴大,顯示業界擴張情況加快。當中,9月的營業員牌照(S牌/細牌)錄得21,654人,按月上升204人或0.95%,成為今次持牌代理人數上升的火車頭。至於地產代理牌照(E牌/大牌)9月錄得18,180個,按月上升39個或0.21%。

反映中小型代理行數量的地產代理(公司)牌照有3,740個,按月微升4個或0.11%。而反映分行數目的營業詳情說明書上月亦只微升2間或0.03%至7,050間。

事實上,近月整體成交量大跌,特別二手交投冷清,據土地註冊處資料顯示,9月整體物業註冊量只錄4,799宗,按月跌28.2%外,更是自2016年3月後(30個月)以來首次跌穿5,000宗水平。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,受到中美貿易戰、股市下跌、政府新房屋、加息等夾擊,市場負面情緒增加,第三季整體樓市氣氛淡靜。與此同時,在樓市辣招下,業主持貨力強,並且惜售,以致二手市場缺盤,令二手成交低迷。

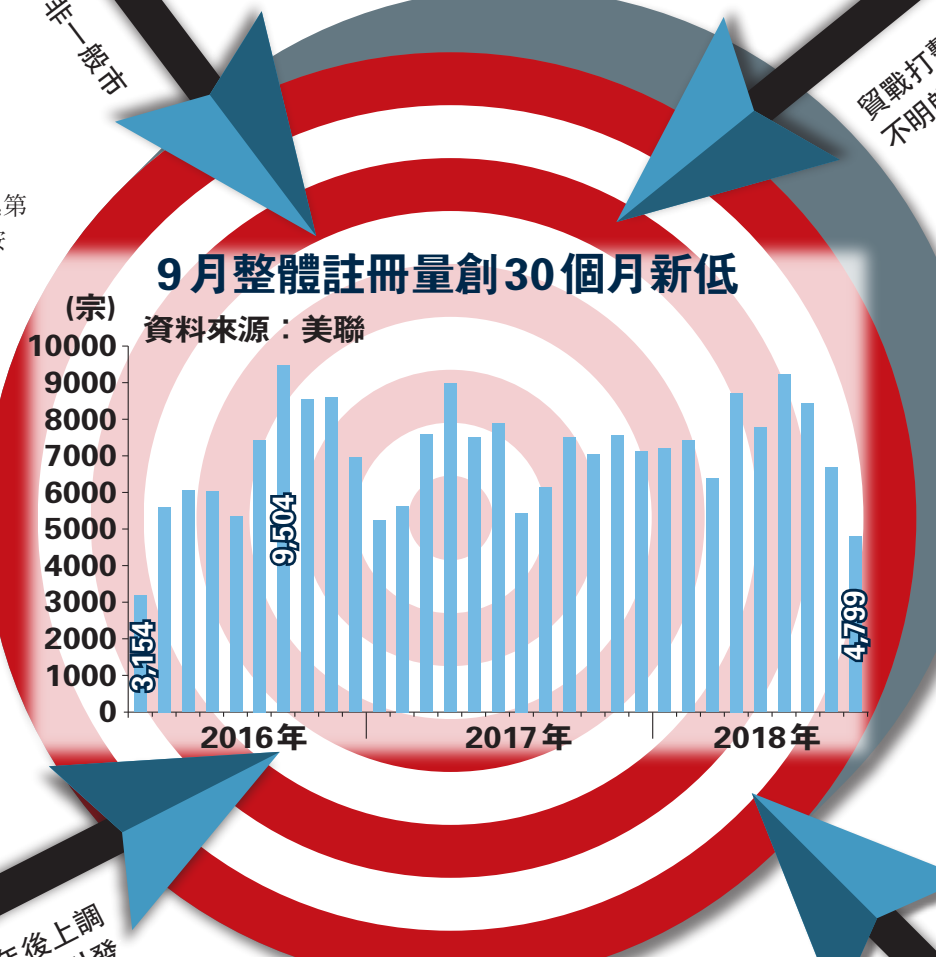
中原料「一手旺二手靜」

他預計第四季樓市將維持「一手旺、二手靜」格局,單月一手成交超過2,000宗,但二手難有起色,料單月成交量徘徊2,000宗的低水平,樓價回調3%至5%。業界相信,今次業界擴充,主要應付最近這一波新盤浪潮,據本報統計,第四季可供出售的新盤單位高達8,500個。

樓價長升長有
上車盤入場價平均逾600萬元,非一般市民負擔得起。

中美貿易戰不斷
貿易戰打擊企業營商及盈利表現,經濟前景不明朗,對大額投資採觀望態度。

加息周期啟動
美聯儲加息8次後,香港終逾12年後上調最優惠利率(P)。市場憂加息周期啟動引發樓市崩盤,不敢貿然入市。



新盤「自製減息」誘買家入市



左起:中原地產陳永傑、中原按揭王美鳳、萬科香港曹樹基及周銘禧。記者 顏倫樂 攝

上源按揭計劃與市面其他計劃對比

最優惠利率(P)為5.375, 假設借100萬元, 年期選擇25年

按揭計劃	P-3(市面一般按揭計劃)	P-3.1(上源最新按揭計劃)
實際利率	2.375%	2.275%
每月供款	4,423元	4,374元(差49元或↓1.1%)

製表:記者 顏倫樂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)儘管多間銀行加息,但「你有張良計,我有過牆梯」,新盤繼續見招拆招。有按揭轉介公司為屯門上源引入實際利率低至2.275厘按揭計劃,較現時市面普遍的按息2.375厘更低,變相「自製減息」。如果與加息前的按揭計劃相比,更只微高0.025厘,可說近乎抵消加息影響。

萬科置業(香港)的屯門上源周一開賣347個單位並全數沽清後,周二立即原價加推第3張價單共310伙單位,並於本週六開賣。記者昨日問到為何不作加價安排,是否市場沒有加價條件時,萬科香港業務部副總裁(市場營銷)周銘禧未有正面回應,只重申今次加推是希望提供足夠單位供市場選購。

上源新低息按揭擴戰果

之後有記者再問到上源推售速度這麼快,會否本月內全數推出所有單位,周銘禧回應,今次加推是視乎客戶反應,對本週六銷情充滿信心,並會視乎結果再決定推盤部署,會否盡數推出市場仍然言之尚早。他又指,新一張價單收票情況理想,大部分首輪的向隅客都表示感興趣。

萬科今次就上源的銷售部署可說非常審慎,除火速加推、未有加價外,面對香港進入加息周期,昨又與中原按揭經紀共同宣佈提供全新

「上源震撼低息/高回贈P按雙優惠」按揭

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出,該按揭有兩款,第一款為「特低息計劃」,全期按息低至P-3.1%(P現為5.375%),較現時市場上一般低至P-2.9%或P-3%之按息更低,實際利率低至2.275%,買家亦可享1.95%現金回贈。另一款計劃「特高回贈計劃」,買家可享最高2%現金回贈,較市場上一般1.9%至1.95%回贈更高,按息以相等於全期P-3%計算,亦即全期低至2.375%。

王美鳳表示,本地銀行近日宣佈加息,大部分銀行將最優惠利率(P)上調0.125%,而今次「特低息計劃」之按息低於市場水平,等具有抗加息作用,而「特高回贈計劃」之回贈亦高於市場水平,可補貼利息開支。另外,兩個計劃均提供與按揭掛鈎之高存息戶口。

海做灣洽商提供按揭

除上源外,最近有多個新盤陸續開賣。九建市務及銷售部總經理楊聰永表示,油塘海做灣預計今日開價,首批不少於兩成單位(約130伙),料涵蓋各戶型,最快本週六開放示範單位及收票。項目提供646伙,楊氏估計逾半單位可享海景,屬市區少有細銀碼單位,料會吸引投資者,正與不同銀行聯繫提供按揭。

海做灣日前夜晚上載樓書,單位面積由179方呎至593方呎,全盤標準單位有612個、連平台單位有32個、連花園單位有2個,99.7%屬開放式廚房設計,預計明年9月底落成。值得留意是,項目最細單位面積僅179方呎(連平台),或成油塘最細單位。

Mount Vienna複式加價

至於AG ASIA及興勝創建合作發展位於沙田半山樂林路的豪宅Mount Vienna,興勝項目管理董事周嘉峯表示,項目7樓至8樓頂層複式B室,價單售價加價逾一成至1.18億元,呎價45,298元,扣除20%優惠後,折實價9,440萬元,折實呎價36,238元,料短期內公佈銷售安排推出發售。

另外,興勝最新又與AG ASIA以7.3億元購入干諾道西138號「太極軒138」共53伙酒店房間,將翻新作精品式酒店。

代理「僧多」難撈 八人爭一刁