

樓價跌幻想政府救市 林鄭：可以慳返

香港文匯報訊(記者 黎梓田)外圍利淡因素交叉打擊樓市,近月一二手成交劇減,有龍頭地產代理行裁員兼發盈警,加上「房策六招」的助攻下,終令樓市調頭向下,差估署樓價指數連跌三月,社會有人憧憬政府減「辣」穩定樓市。行政長官林鄭月娥昨日出席活動時表示,樓市下跌是好事,指出樓價的調整幅度遠遠未能抵消今年升幅,更笑指認為見樓價下跌就「幻想政府出招救市,可以慳返」。



行政長官林鄭月娥昨日表示樓市下跌是好事,指出樓價的調整幅度遠遠未能抵消今年升幅。 政府新聞處

林鄭月娥表示,有人認為樓市下跌是壞事,但她認為是好事,並引述差估署數字顯示,樓價自今年8月已跌3.7%,但調整幅度遠遠未能抵消2018年的升幅,更莫論她上任以來的幅度,「如果有人有任何幻想,見到樓價跌政府會出招救市,就可以慳返」。又指香港經濟第三季GDP增長放緩至2.9%,但預料全年仍有3.2%GDP增長,為10年來最高,強調只是增長放緩情況,這亦非單是在香港發生。

一二手成交大挫逾五成

自中美貿易戰爆發以來,不論一、二手市場銷情慘淡。據土地註冊處資料顯示,11月錄得729宗一手私宅註冊,較10月的2,357宗大跌接近七成;而二手住宅註冊量自全年最高的5月4,976宗反覆跌至11月的2,058宗,較高位大跌約58.8%。受到成交大減影響,本港龍頭地產美聯集團(1200)10月份已經向業績最差的100名員工開刀,部分人即時炒魷,另近半人要放3個月無薪假,上週四又發盈警,指今年首11個月淨溢利約4,500萬元,相較去年同期的約1.93億元,大減77%。

樓價較2009年仍升兩倍

雖然樓市轉跌,但對比過去數年甚至十年,樓市仍錄得驚人升幅,以政府首次出辣招的2009年10月份,當時差估署樓價指數為129.9點,相隔接近十年,與今年10月份的380.3點比較,已大升192.76%。如以2012年7月1日行政長官梁振英上任起,當時樓價指數為205.1點,迄今亦錄得85.42%的增長;若以行政長官林鄭月娥上任時的2017年7月1日比較,當時錄得336.1點,相較今年10月份的380.3點,升幅有達13.15%,而樓價指數已由7月回落3.67%,與林鄭上任時仍有9.48%的樓價差距,反映樓價「遠未跌夠」。

若以一個更易明的例子,2009年9月一個賣200萬元的單位,以差估署樓價指數變化計算,在今年7月時已升至407.9萬元,目前樓價回落,樓價仍達385.5萬元。

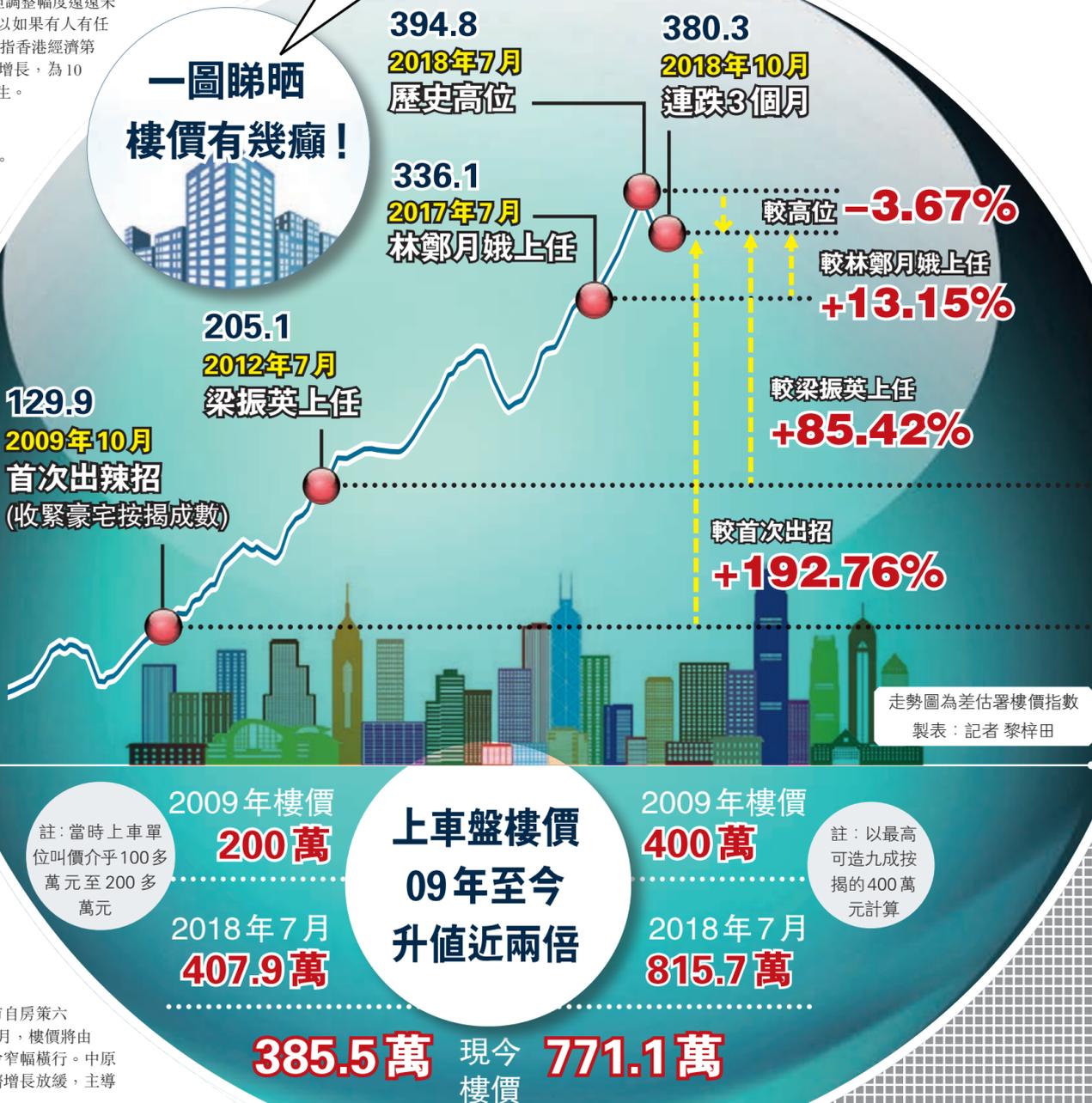
目前樓市顯然仍處高位,不過受外圍利淡因素影響,市場普遍看淡樓市明年的表現。早前曾大膽預告明年樓價大跌的仲量聯行,昨再發「警告」,該行董事總經理曾煥平直言,若政府不撤樓市「辣招」,明年底樓價或最多跌25%至30%,雖預計本港樓價不會出現「斷崖式」急挫,但很大機會繼續「拾級而下」。

代理料樓價明年跌兩成

兩大地產代理也唱淡明年樓市。中原地產昨指出,樓市自房策六招登場後觸發跌勢,樓價今年第三季起回落,預計明年3月,樓價將由高位下調15%,新界區更有機會下跌20%,其後樓價將會窄幅橫行。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,中美貿易戰令經濟增長放緩,主導樓價下調,同時房策六招的公佈,是樓價下調的觸發點。

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨也預期,貿易戰及市場情緒兩大因素仍將困擾未來樓市走向,料明年樓價將有所回調,預計幅度在10%之內。該行認為,貿易戰是今年樓市由旺轉靜的最大分水嶺。

一圖睇晒 樓價有幾癲!



註：當時上車單位叫價介乎100多萬元至200多萬元

上車盤樓價 09年至今 升值近兩倍

註：以最高可造九成按揭的400萬元計算

2009年樓價 200萬
2018年7月 407.9萬

2009年樓價 400萬
2018年7月 815.7萬

385.5萬 現今樓價 771.1萬

久旱逢甘露 觀塘新盤收逾4800票

香港文匯報訊(記者 梁悅新)新盤低開為樓市破冰。信和置業營業部聯席董事田兆源昨表示,觀塘凱匯第1期反應「熱爆全城」,示範單位自上周四開放以來錄逾3萬人次參觀。消息指,截至昨晚8時已收逾4,800票,超購逾8.8倍,明日截票。

凱匯周四開售

他指,入票者來自港九各區,可謂「世界盤」,用家比例上升中,本周四開售的首輪488伙的價單市值約70億元,折實平均呎價1.7萬多元,會視乎周四銷售情況再決定加推部署。

另一邊廂,九龍建業借勢加推油塘海傲灣131伙招標發售,由本周五起至明年1月31日每日招標及截標,當

中包括8伙開放式、75伙1房及48伙為2房。其中33伙為1A及1B座前排望維港海景2房單位,該類型單位實用面積由378方呎至425方呎。九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示,海傲灣現已售出近100伙,套現金額逾5.1億元,由於近期接獲不少查詢2房向海單位,故乘勢加推相關單位應市。

天鑄售出5伙

此外,曾揚言暫不會減價的中治置業旗下荃灣西青龍頭逸瓏,龍灣昨將43伙單位即日起停售。據成交記錄冊顯示,項目上月17日起發售首輪50伙,至今僅售出7伙,成交價368.8萬至602.9萬元。

新盤成交方面,新地於何文田天鑄昨再以招標形式售出5伙分層單位,單日套現超過2.27億元。

昨成交呎價最高為第8座26樓C室,實用面積1,410方呎,成交額5,338.9萬元、實呎37,865元;成交價最高為第5座19樓C室,實用面積1,723方呎,成交額6,267.75萬元、實用呎價36,377元;其餘單位成交價2,804.3萬至5,236.3萬元,成交呎價3.1萬至3.38萬元。

億京於大埔白石角海日灣亦以招標形式售出16伙,單日吸金料逾1.6億元;是日售出單位涵蓋1至3房標準戶,亦有部分屬特色單位,成交價由644萬至1,579萬餘元,成交呎價介乎13,761元至15,911元。

二手慘情 大埔別墅蝕2300萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市處劣勢,除了中小型單位遭殃外,連豪宅單位也「蝕到入肉」,其中大埔比華利山別墅湖景道錄得單號「皇宮屋」蝕讓,單位連7個車位以9,800萬元成交,業主持貨5年,物業貶值1,710萬元,連同釐印費及代理佣金計算,則實蝕約2,300萬元,成為近月樓市最大宗蝕讓成交。

原業主3幢別墅全部蝕賣

土地註冊處資料顯示,大埔比華利山別墅湖景道單號屋「皇宮屋」,洋房實用面積6,371方呎,連7個車位,成交價9,800萬元,實用呎價15,382元。資料顯示,登記買家為周柏熹(Chow Pak Hei),與盛柏(香港行政總裁周柏熹姓名相同)。

是次物業易手,賬面蝕約1,710萬元,若連同釐印費及代理佣金計算,料今次實蝕約2,300萬元。據悉,該名人士早年曾大賺購入比華利山別

墅合共3幢洋房,連同最新湖景道單位計,已經全部沽出,全屬蝕賣收場。

荃灣海濱花園劈價21%

隨着市況轉差,新界區屋苑亦愈劈愈多。中原地產李建華表示,荃灣新近錄得海濱花園11座中層F室成交,實用面積580方呎,屬3房間隔,7月開價760萬元,其後隨市況回落,叫價下調至680萬元,仍無人問津,最終進一步劈價至599萬元,減價161萬元或21.2%,即獲買家承接,折合呎價10,328元。

李建華指,買家為區內換樓客,睇樓已一段時間,見樓價由高位回落,跌幅顯著,遂趁機尋覓合適新居。上址外望墳景,景觀較遜,不過買家見單位實用率高,故快速拍板承接。李氏指,同類單位於8月份高位造價達777萬元,現時樓價回落約178萬元或逾兩成。