

差估指數4連跌 累挫7.2%回到去年2月

樓價月挫3.5% 十年最傷

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市近月持續調整,且跌幅進一步擴大,令2018年來的升幅近乎全數蒸發。根據差餉物業估價署最新公佈,2018年11月份私樓售價指數報366.3點,回到2018年2月時的水平,按月大跌3.5%,連跌4個月外,還創下2008年金融海嘯之後,約十年來的最大單月跌幅。展望後市,市場人士認為,在港府銳意增加折扣的資助房屋、中美貿易戰及英國脫歐等不明朗因素影響下,樓市在未來一年到半年仍會繼續調整,預計2019年全年將下調10%。

差估署昨公佈的最新數據顯示,截至2018年11月份私人住宅售價指數報366.3點,較10月份的379.6點,按月再挫3.5%。該跌幅也是繼2008年11月之後,120個月(即10年)以來錄得的最大單月跌幅。資料顯示,2008年金融海嘯期間,當年11月份的樓價指數曾單月急挫8.22%,而當年12月份的樓價指數最低報104.8點。至此,官方樓價指數自2018年7月起,已連跌4個月,累計跌7.22%。

回顧2018年差估私樓樓價指數走勢,7月份指數報394.8點,創歷史新高並且見頂,以當時樓價計算的全年升幅曾經高達11.94%,惟之後連跌4個月,累跌7.22%,全年樓價升幅亦因此急收窄至只有3.86%。但看一看最新樓價指數366.3點,與2018年2月時364.5點已差距極微,觀乎近月樓價跌勢未停,可以預測樓價將繼續下跌,2018年的升幅將會被全數蒸發。

財爺警示經濟下行風險

展望後市,財政司司長陳茂波前日在網誌中大敲警鐘,指外在環境在未來一段時間可能會時好時壞、反覆波動,而從大趨勢評估,2019年全球市場面對的挑戰將比2018年更大,而且下行風險正在增加。市場人士也普遍認為,在港府銳意增加折扣的資助房屋、中美貿易戰及英國脫歐等不明朗因素影響下,樓市在未來一年到半年仍會繼續調整,預計2019年全年將下調10%。(2019年樓價分析詳見另稿)

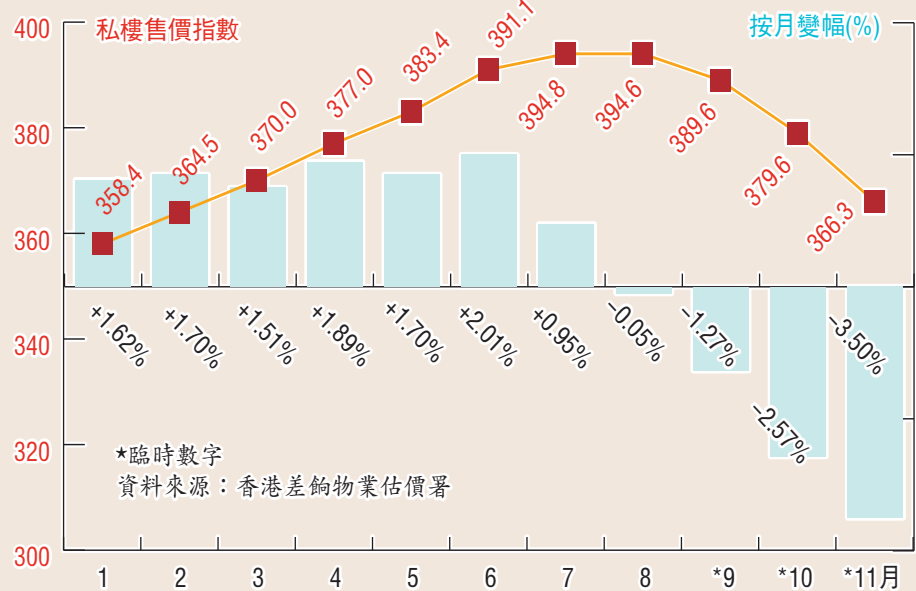
2018年11月的各類單位中,跌幅最勁的戶型屬實用面積介乎431至752方呎的B類單位,11月報348.2點,按月跌3.76%。實用面積430方呎或以下的細單位亦跌3.67%至404.6點。A類單位在港島區跌幅最多,按月跌6.11%,平均每方呎售價約16,071元。新界區按月跌5.74%,平均每方呎售價12,122元;九龍區跌3.23%,平均每方呎售價12,740元。單位越大跌幅越細,實用面積753方呎至1,075方呎的C類單位按月跌2.11%,實用面積1,076方呎至1,721方呎的D類單位,及實用面積1,722方呎的E類單位,按月跌幅僅1.89%及1.43%。

11月租金指數同錄跌幅

事實上,根據美聯樓價指數,2018年12月19日至12月25日報162.72點,連跌12周,較高位176.54點累跌約7.83%,重返2月中水平。若以3區劃分,樓價累積跌幅最大的是新界區,累跌約9.59%。港島區累跌約8.87%,九龍區累跌約7.64%。美聯樓價指數於2018年升幅已收窄至3.62%,未及2017年全年約13.14%升幅,暫僅略高於全年升2.13%的2015年。

除樓價持續下跌外,11月租金指數亦終於出現跌幅,最新報195.9點,中斷9個月升幅,按月跌0.76%。私樓租金去年累計已升4.5%,11月以大單位(約1,075平方呎以上)跌幅較大,按月跌0.88%至157.8點,中小型單位(約1,075平方呎以下)跌0.7%至200.1點。

私樓售價指數4連跌 共7.2%



香港氣溫轉冷同時,樓市近月亦見降溫。資料圖片

各類單位2018年11月樓價指數表現

類別	指數	按月	較高位	較低位
A類單位	404.6點	-3.67%	較高位	-7.37%
B類單位	348.2點	-3.76%	較高位	-7.56%
C類單位	325.3點	-2.11%	較高位	-6.17%
D類單位	311.2點	-1.89%	較高位	-6.35%
E類單位	316.6點	-1.43%	較高位	-5.44%

學者樂觀：2019年股樓齊升



香港文匯報訊(記者 黎梓田)回顧2018年,自中美貿易戰開打以來,樓市、股市齊齊「受靶」,總括而言,樓市仍大幅跑贏港股。反映二手樓市價格的中原城市領先指數CCL在2018年8月高位回落,直至最近跌至約174.37點,全年升幅約5.7%;代表股市走勢的恒生指數自年初高位起反覆倒跌,直至昨天(2018年12月31日)收市報25,845.70點,全年累跌13.6%,單以數據論英雄,樓市大幅跑贏股市。

莊太量：恒指3月回升至3萬

中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示,股市較樓市敏感,惟現時大部分股票均為內地公司,未必實際反映出香港經濟。不過,根據以往經驗,以往恒生指數通常是道瓊斯工業平均指數的1.5倍左右,現時道指約2.3萬點,而恒指卻只有不足2.6萬點,反映港股處於「低水」。而且,特朗普搞垮全球股市對他的連任毫無益處,預計2019年3月將會出現好消息,帶動股市反彈,而恒生指數將會



回升至3萬點水平。

莊太量又指,香港經濟數據仍然好於處於跌市的2015年,樓價下跌只是屬於調整,這類調整一般不會超過一年,料樓市跌勢將持續至2019年3月,自高位累積跌幅最多10%至15%;同時,股票若於第2季出現反彈,將產生財富效應,帶動樓價造好。不過,樓市仍然受到很多政策「鎖住」,料2019年樓市趨向穩定,全年升幅大約在5%以內。

曾淵滄料樓市跟隨股市反彈

投資回報方面,若以樓、股及地產股作為比較的話,莊太量又認為股票最為理想,而地產股的投資回報未必是最好,投資者可考慮買入回報較高的房託股,例如領展(0823),又或者是公用股,甚至是盈富基金(2800),如想「博反彈」則可考慮買入科技股。

資深財經評論員曾淵滄對2019年同樣保持樂觀,並指出樓價走勢一般隨股市步伐,但會有滯後,過往股市已跌了十個月,而樓市才剛剛下跌。不過,曾淵滄指,特朗普在中美貿易戰中「賺吃唔少」,而中國亦採取了適當讓步,特朗普或「見好就收」,預計2019年股市有機會反彈,而樓市屆時亦將會跟隨其步伐回升。

地產界悲觀：樓價今年再跌10%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)差估署昨日公佈2018年11月份私售樓價指數按月大挫3.5%,創十年來最大單月跌幅,僅次於2008年金融海嘯期間的單月跌幅。展望後市,地產界人士的看法相對悲觀,認為在港府銳意增加折扣的資助房屋、中美貿易戰及英國脫歐等不明朗因素影響下,樓市在未來一年到半年仍會繼續調整,預計2019年全年將下調10%。

二手居屋及納米樓等超小型單位抗跌能力較差,估計跌幅會達10%至15%,但樓價出現像1997年的「懸崖式下滑」的機會不大。他估計,由現時到2019年農曆新年前樓市都會較淡靜,農曆年後有機會出現小陽春,但會是「量升價唔升」。

未來新盤定價料「貼地」

林浩文續指,短期而言影響本港住宅樓市的因素,主要為政府政策,如銳意增加折扣的資助房屋,外圍經濟及政治局勢,尤其中美貿易及英國脫歐,之後才是加息走勢及住宅供應量。但以現時情況,看不到有任何重大因素會令樓價在短期內大幅下滑。就算樓價下跌10%至20%仍不會對整體樓市及銀行體系有重大影響。

他又預期,2019年住宅交投仍少,估計2019年一、二手成交約60,000至62,000宗。

估計農曆年後發展商會推盤去貨。市場仍由一手樓主導氣氛,但發展商賣樓策略是在新界及多供應地區會用貨如輪轉形式賣樓,定價較「貼地」。在傳統豪宅區如港島區,因未來供應少,發展商因空置稅及市況等因素,會相對惜售或改賣為租。

農曆年後或現小陽春

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,估計未來一年到一年半樓市仍在調整,不過,由於近期跌勢稍稍緩和,預期2019年1月底公佈的2018年12月差估署樓價指數,跌幅會「收窄」。估計2019年全年樓價將下調10%。

他預料,未來一手表現會比較好,但

樓價指數2018年跑贏恒指



嘉亨灣年升13% 十大屋苑最硬淨

十大屋苑按年呎價變化

地區	屋苑	2018年12月平均實用呎價(元)/按年升跌幅	2017年12月平均實用呎價(元)
港島	太古城	18,632(↑1.8%)	18,300
	嘉亨灣	23,362(↑12.9%)	20,689
九龍	海怡半島	15,100(↓0.8%)	15,220
	美孚新邨	13,274(↑4.3%)	12,730
	麗港城	12,738(↓2%)	13,000
新界	黃埔花園	16,864(↑6.9%)	15,780
	新都城	14,934(↑0.1%)	14,914
	沙田第一城	15,460(↓1.5%)	15,700
新界	嘉湖山莊	9,647(↑2.8%)	9,420
	映灣園	10,643(↓0.4%)	10,688

資料來源：中原地產 製表：記者 黎梓田

香港文匯報訊(記者 黎梓田)二手物業市場自去年8月起持續回調,業主均被追殺,甚至蝕讓求售,不少屋苑的叫價已跌至年初價位,甚至是2017年價位。中原地產昨發表十大屋苑年結報告,以2018全年計錄得「6升4跌」,其中港島嘉亨灣全年呎價錄得上升12.9%,成為樓價最硬淨屋苑。全年跌幅最大為油塘麗港城,樓價減少了2%。

麗港城呎價跌2%包尾

據中原地产報告,十大屋苑樓價走勢各異,部分屋苑樓價於2018年中創新高後掉頭回落,共有6個屋苑呎價錄得升幅,升幅介乎0.1%至6.9%。另有4個屋苑錄得跌幅,跌幅介乎0.4%至2%。報告指,最高升幅屋苑為嘉亨灣,2018年12月平均呎價為

23,362元,較2017年同期20,689元上升12.9%。而2018年全年跌幅最大為油塘麗港城,12月平均呎價為12,738元,較同月錄得的13,000元減少2%。

港島區方面,中原地产張光耀透露,鯉魚涌太古城2018年12月錄得15宗成交,平均呎價18,632元。入市氣氛較上月理想,新盤出現大批買家排隊入市場面,受觀塘新盤銷情熾熱帶動,刺激買家入市意慾,成交量較上月上升。上月底節日氣氛濃厚,聖誕假期前後二手成交幾乎停頓。總結2018年全年太古城錄得208宗成交,較2017年255宗下跌18.4%,平均呎價則較去年上升1.8%。

九龍區方面,中原地產霍劍亮表示,荔枝角美孚新邨上月交投急速回升,2018年12月錄得12宗成交,較11月3宗多出3倍,平

均實用呎價按月回落1.5%,最新報13,274元。2018年全年計,美孚新邨錄得265宗成交,按年微跌4.7%,平均呎價則上升4.3%,呈量跌價升現象。

第一城全年成交254宗減14%

新界區方面,中原地产黎宗文表示,沙田第一城2018年12月錄約15宗成交,較上月錄17宗回落2宗或11.8%,仍於低位徘徊,市場焦點繼續落於市區一手新盤,分散二手注意力,加上節日氣氛濃厚,二手交投低迷。

總結2018年,屋苑錄約254宗成交,較2017年錄296宗回落14.2%,12月份平均呎價約15,460元水平,按年下跌約1.5%。