

新盤暢銷因劈價 十大屋苑估價未跌完 假小陽春 買樓慎防有失

樓市大變局

香港文匯報訊(記者 黎梓田)春回大地,樓市寒冰似有所融化,發展商狂推新盤營造出市旺之景,「量升價跌」的「小陽春」應運而生。樓市見底孰真孰假,銀行估價是指標。香港文匯報追蹤十大屋苑估價繼續探,部分跌近兩成,有單位更估價不足要抬錢入市。專家提醒,外圍政經形勢未明,現時「小陽春」實則虛之。勸喻市民勿見「個市好返少少」就急於入市,現在入市要「預吃蝕少少」。

中原按揭董事總經理王美鳳表示,現時屋苑估價較去年9至10月平均下跌約一成,新界某些屋苑更錄得高達兩成的跌幅,而一些未來新盤供應較多的地區,例如大埔、將軍澳等,銀行估價則未必會直接受影響,反而有大量業主因心急放盤導致減價個案增加,銀行會參考其成交價調整估價,因此估價反映實際市況。

買家小心需抬錢上會

王美鳳預計,隨着中美貿易戰形勢緩和,今年第一季樓價跌幅將會收窄或橫行,惟外圍經濟因素始終變數大,雖說樓價累跌一定幅度會令買賣雙方更易達成交易,但仍難預測第二季樓價走向。如果見「市況好返少少」便入市的市民需留意轉角位,成交價往往比市價高出少許,而估價有機會追不上,最好盡快找銀行估價,忌心急入市。

細單位較易估價不足

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示,銀行主要參考同屋苑、同間隔、同區的最新成交價作出估價,現時樓價下跌,最新的成交價亦會隨之下降,加上樓市利率因素如貿易戰風險,令銀行借貸態度趨審慎,其中新界區及細單位防守能力較弱,較容易遇上估價不足。

至於未來新盤供應較多的區份,會否影響其屋苑的銀行估價,則要視乎發展商的定價是否進取。例如最近數個新盤的定價頗為吸引,叫價貼近二手樓價,導致二手市場的叫價受壓,加上同區的供應增加,對二手屋苑的銀行估價或會受到影響。

太古城麗港城估價跌15%

香港文匯報估值追蹤單位之一的太古城恒山閣低層G單位,中銀、匯豐及恒生對其估價分別為1,058萬元、1,001萬元以及1,030萬元,相較去年10月份時下跌約9.4%至15.6%,跌幅相當明顯。中原地產王秀芬表示,太古城現已出現部分單位估價不足情況,這類單位一般有較大議價空間,惟需視乎景觀而定,最多可有5%至8%的議幅。

此外,九龍區油塘麗港城單位同樣錄得估值大幅下跌,4期20座高層B單位,現時中銀、匯豐及恒生對其估價均分別為704萬元、707萬元以及747萬元,相較去年10月份的估值下跌13.5%至15%不等,屬於估值跌幅較為明顯的九龍區屋苑。

世紀21康聯地產康向斌表示,麗港城有不少放盤時間較長的業主,願以較平的價錢沽貨,所以吸引買家入市,1月份錄得約20宗成交,較12月的7宗大幅上升,而議幅亦維持在3%至5%,並持續收窄中。現時買賣放盤共有約80個,有少量單位出現估價不足的情況。麗港城近期錄得32座中層C室易手,實用面積522方呎,採2房間隔,業主三個月前放盤,原來叫價680萬元,議價後減至650萬元沽出,實用呎價12,452元,低市價約2%。

嘉湖放盤減價 成交驟增

至於新界西北熱門上車屋苑天水圍嘉湖山莊,銀行估值同樣跌得「兇狠」,早前香港文匯報曾追蹤的樂湖居4座中層H室,中銀、匯豐及恒生對其估價分別為521萬元、487萬元及519萬元,較去年10月份估價低12.3%至18.5%。中原地產伍耀祖表示,業主肯減價,加上盤源供應增加,令1月份成交量上升,錄得約43宗,最受歡迎的單位主要是400多萬元的2房戶,以及600萬元以下的純3房戶,客源均以用家為主導,亦有單位出現銀行估不到價的情況。



早前新盤開售重現排隊火龍,但專家提醒樓市小陽春並不真實。資料圖片

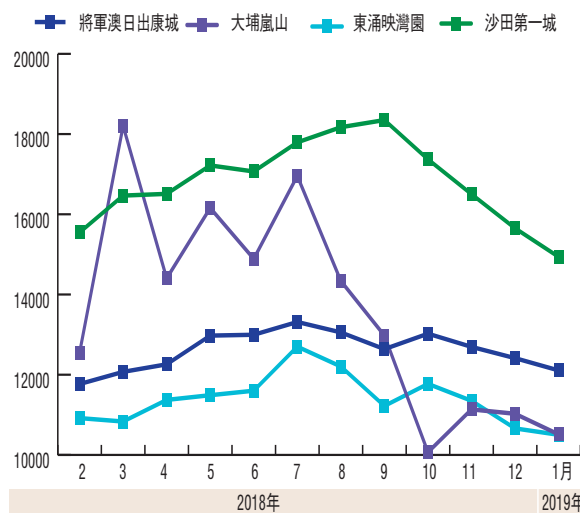
十大屋苑網上估價一覽

單位:萬元,()內為變幅

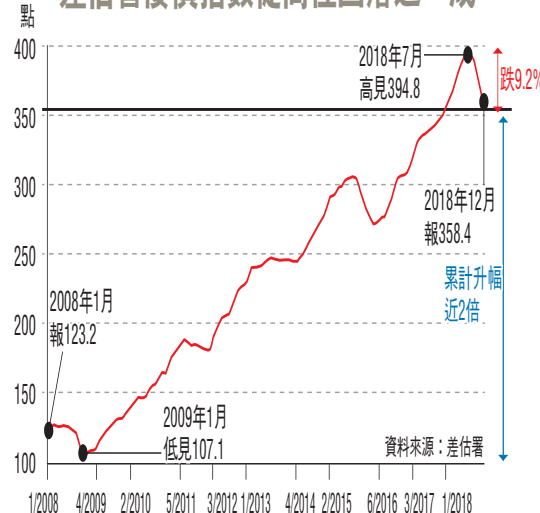
2018年10月			2019年1月		
中銀*	匯豐*	恒生*	中銀*	匯豐*	恒生*
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室					
1,168(-2.5%)	1,181(-0.8%)	1,220(0%)	1,058(-9.4%)	1,001(-15.2%)	1,030(-15.6%)
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室					
617(-3%)	640(-1.1%)	619(0%)	540(-12.5%)	574(-10.3%)	582(-6%)
北角和富中心14座中層A室					
1,919(0%)	2,061(0.1%)	2,040(0%)	1,762(-8.2%)	1,828(-11.3%)	1,870(-8.3%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室					
1,206(-3.5%)	1,275(-1%)	1,190(-0.8%)	1,097(-9%)	1,127(-11.6%)	1,120(-5.9%)
油塘麗港城4期20座高層B室					
814(-3.4%)	832(-2%)	872(3.1%)	704(-13.5%)	707(-15%)	747(-14.3%)
牛頭角淘大花園F座低層8室					
562(0%)	576(-1%)	623(0.9%)	491(-12.6%)	478(-17%)	534(-14.3%)
沙田第一城4期43座高層A室					
565(-2.9%)	586(-0.8%)	560(-2.9%)	494(-12.6%)	478(-18.4%)	534(-4.6%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室					
900(0%)	973(-1.9%)	958(0%)	798(-11.3%)	848(-12.8%)	839(-12.4%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室					
606(-2.6%)	555(-4%)	637(4.9%)	521(-14%)	487(-12.3%)	519(-18.5%)
粉嶺花都廣場2座高層F室					
586(-3%)	608(0%)	604(0%)	518(-11.6%)	520(-14.4%)	503(-16.7%)

註: *估價數字在2019年1月19日查詢,並與去年10月記錄作比較,10月則與9月作比較
資料來源:各大銀行網上估價服務、土地註冊處 製表:記者 黎梓田

部分屋苑過去一年呎價走勢



差估樓價指數從高位回落近一成



各界評論樓市「小陽春」

代理

全因一手大劈價

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑
雖然差估樓價指數最新跌幅收窄,但樓價仍是「跌緊落去」,樓市現呈價跌量升趨勢。「小陽春」只因新盤及貨尾供應多,發展商要減得夠狠方能有人要。例如觀塘凱匯第1期以平作招徠,才能連續兩輪銷售均即日沽清。二手方面,亦要減價一、兩成才獲承接,但二手業主普遍惜售,所以造成一手成交增幅比二手多的情況。
小陽春一般都是「價齊齊升」,這次所謂的小陽春卻是「價跌」帶動成交量增加,發展商需大刀闊斧才能在逆市中「飲頭啖湯」,並谷起樓市整體成交量,料二手成交會逐步增加,惟2月份有農曆新年假,因此估計成交量會維持在3,500宗左右。另外,中美貿易戰沒完沒了,如一手維持在2,000宗、二手維持在3,500宗的水平直至3月份的話,才能確認樓市進入回升階段。



四因素考驗樓市

美聯物業住宅部行政總裁布少明
銀行估值屬於滯後數字,料其後估價會回升,不過以成交量來看的話,現時仍不能算是「二手小陽春」,但一手就肯定有「小陽春」,據以往經驗,每次二手小陽春單月計均有達3,000至4,000宗二手成交,而1月全月僅錄約2,400宗二手成交,料3月後會「見真章」,屆時會出現價量齊升的「真正小陽春」。
未來小陽春的出現,主要視乎中美貿易戰、股票市場、新盤推售以及加息等因素,現時中美關係緩和,市場入市信心回升,加上最近股票市場表現不俗,一手帶動二手以及加息幅度低,種種利好因素亦令樓市醞釀上升動力。



專家

中美貿易戰未結束

港大房地產及建設系系主任兼講座教授鄒廣榮
在中美貿易戰的影響下,始終樓市還是會反反覆覆,若因「小陽春」帶動而入市的市民,料會有個位數百分比的損失,但畢竟不明朗因素仍然存在,除了有自住需要的「計掂數」可入市之外,投資者就千萬不要去「炒」樓。鄒廣榮提醒,中美貿易戰只是一個幌子,只要美國的「圍堵中國」國策不變下,未來仍會有各種形式的紛爭出現,影響外圍經濟環境。



看樓價指數升跌

中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量
樓市是否真正出現「小陽春」,要視乎樓價指數是否上升,現時樓價較去年高位已累跌約一成,如果樓價指數連續數周上升,加上成交量向上的話,則可視之為樓市的「小陽春」。



新盤低開搶客 上月賣逾二千伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商低開推售單位,令1月份新盤銷情明顯回暖,市場紛紛指為樓市現「小陽春」。業界估計,1月份新盤最終成交量可望達2,000至2,200伙,為去年9月後新高。展望2月市況,受新春假期影響,新盤推盤量料只有454伙,部分發展商趁勢谷貨尾,個別樓盤則加入新春優惠,估計2月成交量大幅回落75%至約500伙。

新春長假 本月放緩賣樓

自去年底信置低開觀塘凱匯,引致購買力釋放後,其他發展商亦跟風紛紛低開10%至20%推新盤,如中國海外旗下大埔山塘路天鑽、屯門The Carmel、新地旗下馬頭角Downtown 38及信置旗下大埔白石角逸瓏灣8。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,發展商

低開一至兩成推售新盤,一手盤亦提早出現「小陽春」,預期1月一手交投可逾2,000宗,按月上升逾10%。
展望2月份一手盤市況,他認為,受新春假期影響,發展商推盤意慾或會減慢,估計只有兩個新盤推售,分別為AVA 228及臻尚,合共提供454伙,直至3月大型新盤再出擊,樓市小陽春才會再出現。他認為,本月二手樓價喘定,成交量約2,300宗。

恒地賣力 派利是谷貨尾

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,發展商紛紛把握農曆新年前檔期推盤,本月一手成交量預期可錄約2,200宗,為去年9月後之新高。他預料,第一季整體樓價仍會向下約5%,CCL由年初至今約錄3%跌幅,料CCL跌至約168點可有支持。

雖然2月份新盤推售數量或會減少,但部分發展商仍趁新春期間谷貨尾,部分貨尾盤更加入優惠變相減價清貨尾。如恒基地產於新春期間為旗下6個樓盤推出「新春大利是」優惠吸客,認購指定單位的買家,可享約6.8萬元至21.8萬元現金回贈,共涉133伙,包括旺角利奧坊、凱岸、何文田加多利軒、大坑葛瑪、鴨洲洲倚南、粉嶺高爾夫、御苑及西營盤藝里坊·1號。在新春前公佈擴大利是現金回贈優惠,住宅項目新增北角君譽峰及鯽魚涌君豪峰,商廈項目則有西營盤威華商業中心及長沙灣創匯國際中心。

會德豐地產2月16日起為旗下6個樓盤單位提供1%至2%售價折扣。系內豬年頭炮新盤將會是日出康城第7期,共有1,100伙,現正批售樓紙,期望上半年推售。

今年3.5萬伙供應 開價趨保守

香港文匯報訊(記者 黎梓田)早前Q房網香港數據研究中心,綜合屋宇署及地政總署資料,預測今年共有35,111伙新盤單位可供推售,預期今年推盤量料可回升至全年2萬伙以上水平。Q房網香港董事總經理陳坤興表示,政府新房屋策實施,一手空置稅開徵在即,加上預售樓花規定每次推售不少於2成規定,將加速今年新盤推出。
測量師邵志堯指,隨着去年中美兩國收緊銀根及資金進出,本港銀行物業估價亦趨向保守,至於新盤供應較多的地區會否影響銀行估價,則要視乎當時市場氣氛。

供應重災區二手跌逾一成

報告又指,地區分佈方面,將軍澳可供推售單位為各地區最多,包括日出康城7期及8期項目,分別提供1,120伙及1,422伙,另外將軍澳石角路1號至3號亦提供1,518伙,加上其他項目共有5,714伙。大埔區方面,天鑽、海日灣

II、朗濶及逸瓏灣8,合共達4,293伙可推售單位,為今年另一個焦點地區。
利嘉閣地產許偉群指,大埔區屋苑的放盤業主已經「無咁心雄」,個別屋苑成交已較去年9月錄得一成的跌幅,例如供應較多的嵐山以及大埔中心,部分成交議幅更高達10%至15%。近日嵐山有開放式單位以低價易手,單位為8座低層A室,實用面積180方呎,日前以345萬元成交,實用呎價19,167元,回到去年2月水平。
中原地產伍錦基表示,將軍澳日出康城的成交價大致由去年高位回落一成至一成半,但市況回暖,業主憧憬未來樓價回升,因此態度仍然進取,放盤業主議幅只有2%,同區未來新盤供應暫未有造成太大心理影響。伍錦基透露,近日領峯錄得8座高層RB室多次減價後轉手,單位實用面積654方呎,採3房1套間隔,原業主由去年9月起以930萬元放售單位,其間多次減價,直前日前以830萬元易手,實用呎價12,691元,較去年高位回落約一成。