市場回暖 二線屋苑受追捧

富健居二呎價9049 屯門最高

樓市新形勢 分析系列

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、周曉菁）剛過去的周六和周日樓市繼續暢旺，一手兩日共錄得約660宗成交，二手雖然被新盤搶走不少購買力，但四大行各自統計十大屋苑仍錄得9至15宗成交。各區繼續錄得多宗高價二手交投，尤其上車盤升勢急勁。當中屯門居屋富健花園一個兩房單位於居二市場成交，實用呎價9,049元，為屬屯門居二市場首宗呎價突破9,000元水平的成交。

十大屋苑剛過去周六日交投

代理	成交宗數	按周變化
美聯	15	–
中原	12	↓4
利嘉閣	12	↓5
港置	9	↓3

▲天盛苑中層單位減價後由白居二買家以385萬元承接，創同類兩房呎價新高。 資料圖片

◀富健花園兩房戶，於居二市場以實用呎價9,049元成交，屬屯門區居二市場首次有單位呎價升破9,000元。 資料圖片

中原地產公佈，十大屋苑於過去周六和周日兩天（3月23至24日）錄得12宗成交，較上周六16宗成交減少4宗，創近6周新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，周六多個市區新盤開售，上周六市場單日錄得近600宗一手成交，料創周六單日30個月成交新高。新盤銷情好，成功搶去部分二手客源，令二手交投略為受壓。

陳永傑續說，樓市上升下，二手業主叫價硬淨，尤其是藍籌屋苑業主，亦令準買家轉投議價空間較大的二線屋苑。

美停加息 買家趕入市

美聯物業統計，剛過去周六與周日十大屋苑錄得15宗買賣成交，與上周持平。美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，美國宣佈停止加息，本港低息環境持續下，樓市「火上加油」，累積多時的購買力釋放，一、二手市場展升浪，隨着樓市走勢越見明快，買家入市心態轉強，二手交投步伐加快，料4、5月樓價升幅進一步擴闊，勢挑戰去年高位。

綜合利嘉閣地產分行網絡數據，周六和周日十大指標屋苑累錄12宗成交，按周回落29%。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，樓市交投熾熱，二手業主開始反價、封盤，盤源驟降，令部分買家流向一手市場。

港置行政總裁李志成亦指出，該行十大屋苑周六和周日交投按周跌兩成半至9宗個案，創5周新低，但在新盤群推之下，成交量仍錄得高單位數。

另一方面，各區繼續錄得高價成交。最新一宗來自屯門富健花園11座中層K室，單位實用面積431方呎，兩房間隔，祥益黃慶德表示，單位獲白居二買家（白表免補地價購二手居屋）以390萬元購入，實用呎價9,049元，屬屋苑同類單位未補價市場最高成交價，也是屯門區居二市場首次有單位呎價升破9,000元。據悉，原業主2013年以175萬元（居二價）買入單位，現賬面賺215萬元。

天盛苑兩房戶破頂沽

另外，祥益黃肇雯指，天水圍居屋天盛苑C座中層7室，實用面積429方呎，原業主原叫價400萬元，最後兩度減價共15萬元由白居二買家以385萬元承接，折合呎價8,974元，創同類兩房呎價新高。

此外，消息指，大圍金獅花園金富閣高層5室，實用面積322方呎，一房間隔，原業主叫價538萬元，減至517.5萬元售出，呎價16,071元。資料指，同座高層5室去年11月以500萬元售出，是次造價高約3.5%。而該座中層同室單位去年跌市時曾低見420萬元成交，今次成交價與之相比升約兩成。

近期不同人士對樓市看法

特首林鄭月娥

本港樓價在今年首兩個月止跌回升，對此情況感到憂慮。若不能有效應對香港房屋問題，自己就不是一個好特首。能否負擔樓價對香港人很重要，香港奉行開放社會和自由市場經濟，容許投資者和人才來港，對房屋的需求很大，唯一解決方法是增加政府的角色。

中原主席施永青

市道轉旺得很急促，簡直可以稱之為瘋狂。很多人原先以為中美貿易戰是遏抑樓市，然而樓價去年底已觸底反彈。由於中美談判看到起色，股市亦見底回升，樓市的氣氛亦隨即好轉。

資深投資者湯文亮

同意近日樓市有明顯改善，但就不認同是被形容「旺到不得了」，雖然春節後中原指數連升5周，但升幅只有2%，一二手成交量亦僅4,300宗，遠比去年上半年平均數6,000宗為低。

戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻

原預計2019年樓價會下跌一成，惟見中美貿易談判進展理想，樓價將會反彈，預計今年上半年住宅樓價升15%，個別大型屋苑升幅有望達二至三成。

祥益地產總裁汪敦敬

二手放盤量無論租或賣都不斷出現持續下跌的趨勢，認為就未來兩至三個月將會是一個真的樓價升勢，估計樓市續升後政府將會再出手干預市場，所以入市應該進退得宜的。

四大代理行對周六市況評述

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

多個新盤銷情造好，搶去部分二手客源，令二手交投受壓，加上業主叫價硬淨，尤其是藍籌屋苑業主，亦令準買家轉投議價空間較大的二線屋苑。

美聯物業住宅部行政總裁布少明

美國宣佈今年不會加息，樓市「火上加油」，累積多時的購買力釋放，一手交投氣氛暢旺，連帶二手亦見熱鬧。預期4月及5月樓價升幅進一步擴闊，勢挑戰去年高位。

利嘉閣地產總裁廖偉強

小陽春旺市由二手率先啓動，並蔓延至一手市場，現時買家爭相入市，成交相當暢旺，惟二手業主開始反價、封盤，盤源驟降，令部分買家流向一手市場。

香港置業行政總裁李志成

過去兩日新盤及貨尾群推搶客，搶奪部分二手客源同時鎖緊市場大批購買力，故二手睇樓情況難免受影響，不過買家入市意慾仍然高漲，相信3月成交量將跑贏2月。

整理：香港文匯報記者 顏倫樂

一手復熾 兩日勁沽660伙

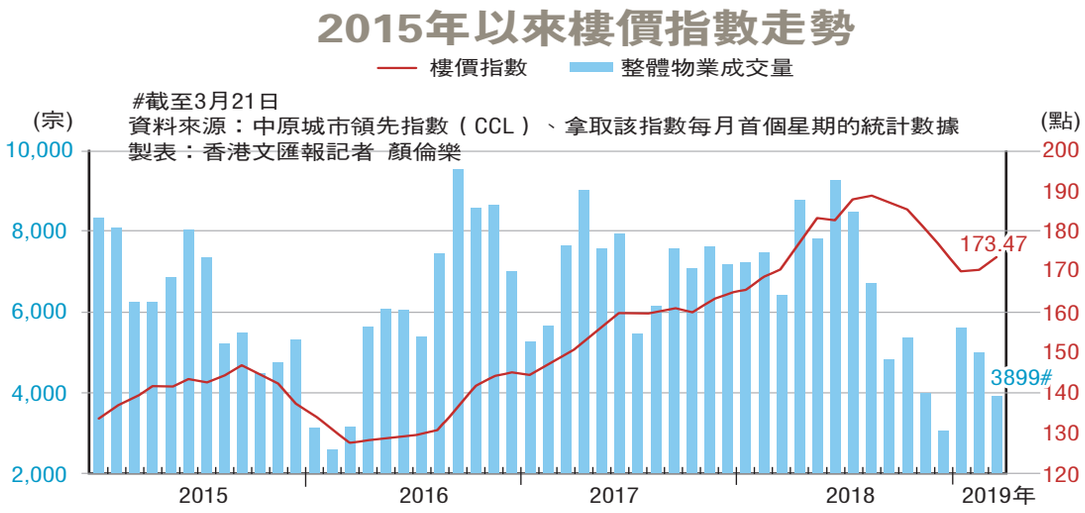
香港文匯報訊（記者 顏倫樂）周六一手成交量熾熱，兩日總成交量多達660宗，當中周六單日成交就達逾600宗高峰，料創周六單日一手成交量30個月（約兩年半）新高。各屋苑中以新世界馬頭角瑧尚反應最好，全盤294個單位周六即日沽清。除瑧尚外，南豐集團旗下的將軍澳日出康城LP6亦於周六開售，兩日共售出137伙，套現14億元。

油塘曦臺加推33伙

此外，宏安地產與旭輝集團合作油塘曦臺日前首輪發售99伙，亦售出約75伙，發展商即日加推3號價單，涉及33伙2房及3房單位，當中包括首次推出的連平台特色3房戶，今張價單扣除最高13%優惠後，折實平均呎價19,112元。發展商指，今批單位整體提價約3%，入場單位為2座7樓A室，折實價976.1萬元，折實呎價約17,845元。

■周六單日一手成交逾600宗，料創周六單日一手成交量30個月新高。圖為瑧尚售樓現場。 梁祖彝 攝

■湯文亮於專欄指，同意近日樓市有明顯改善，但不認同樓市被形容「旺到不得了」。 資料圖片



樓市真的暢旺嗎？

特稿

近月樓市價量齊升，樓價指數於不足兩個月內回彈2.83%，對比2016年跌市後的回升，同樣的樓價升幅卻用了5個月時間，可見今次樓價升幅之急勁更勝從前。但升得快是否就代表樓市暢旺呢？目前樓市利好因素不外乎兩個，分別爲中美貿易戰有起色、美國今年不加息，但這兩項因素是否一定不變呢？尤其貿易戰變數仍大，而近期政府亦開腔指憂慮樓價上升，政策風險急增，這不啻爲樓市前景蒙上一陣陰霾。

近月樓市急速回彈，最新中原城市領先指數CCL已升至174.76點，相比2月初低位升了2.83%，時間不足兩個月。回顧歷史，最近一次跌市回升，CCL於2016年3月跌至最低位127.46點，至8月升至131.28點，升幅約3%，需時長達5個月。這樣一對比，今次樓市反彈的速度可算相當急勁。

一手成功促銷打造「旺市」

與此同時，今年首兩個月平均整體物業成交量約有5,300宗，相比去年11及12月的平均約3,500宗，升超過一半。

資深投資者兼紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮最近於專欄中指出，同意近日樓市有明顯改善，但不認同樓市被形容成「旺到不得了」，因爲樓價升幅只有約2%，一二手樓成交量亦只不過4,300宗，遠比去年上半年的平均數6,000宗爲低。

對於新樓的銷情暢旺，湯文亮認爲只不過是地產商的促銷方法做得成功，發展商於第一輪銷售後就高調說加價20%，這個做法最大作用就是讓剛買新樓盤的買家不會撻訂，加價之後其他單位是否能夠出售就另當別論，若賣不出要減價就「細細聲」與買家或者物業代理密斟，樓價一定不會減，或者會用其他方法，例如置業禮券回饋給買家。

業內人士指，由於本港經濟基調良好，失業率低，息率仍然低企，之前樓價急速下跌，主要是因爲市場受貿易戰拖累，準買家對後市看法悲觀，加上股市下跌，而不少人士資金被緊鎖於股票上，導致購買力疲弱。但近月隨着中美貿易戰有起色，美國宣佈不加息，股市回升到29,000點以上，市場購買力變相「報復式」回彈，促成準買家「大反彈市」。

業主心雄 買賣或陷膠着

然而，由過去周六和周日兩日十大屋苑二手交投量有所減少，發展商以市價推盤沽清，加價則門庭冷落，市場可以清晰見到，市場購買力並非如想像中強勁，早前的反彈，主要是因爲緊鎖的大批購買力重新入市所致，但隨着大量筍盤被消化，加上美國不加息的消息一出台，業主雄心壯志，近期反價封盤仍頻，買賣重歸膠着，相信交投量短期內將有所回調。

特首林鄭月娥近日直言對樓價上升感到憂慮，因爲負擔能力對港人來說是個大問題，要緩解港人住屋問題的唯一辦法是增加政府的角色和功能。市場估計樓市政策風險正在升溫，若樓價進一步上升，政府或主動出手遏抑升幅，估計有兩個方向可以入手，一是向持有多過一個單位的業主加稅、又或者再度由需求管理方向入手，亦即再度加辣或收緊按揭等。

■香港文匯報記者 顏倫樂