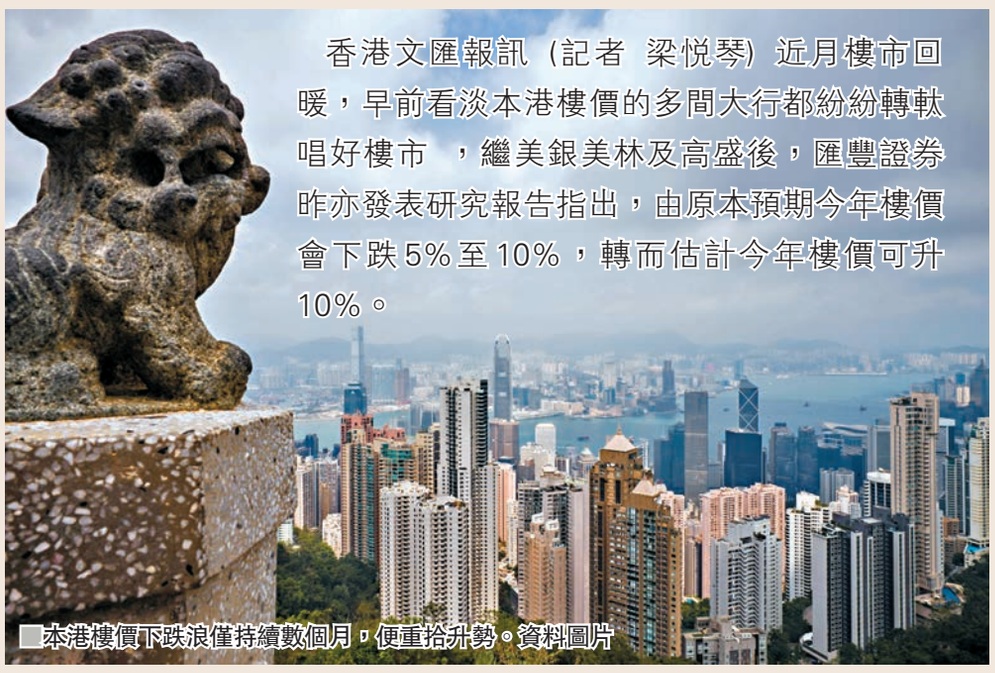
匯證列五大因素 估跌浪完結

大行齊轉軚 樓價看升10%



■本港樓價下跌浪僅持續數個月，便重拾升勢。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近月樓市回暖，早前看淡本港樓價的多間大行都紛紛轉軚唱好樓市 ，繼美銀美林及高盛後，匯豐證券昨亦發表研究報告指出，由原本預期今年樓價會下跌5%至10%，轉而估計今年樓價可升10%。

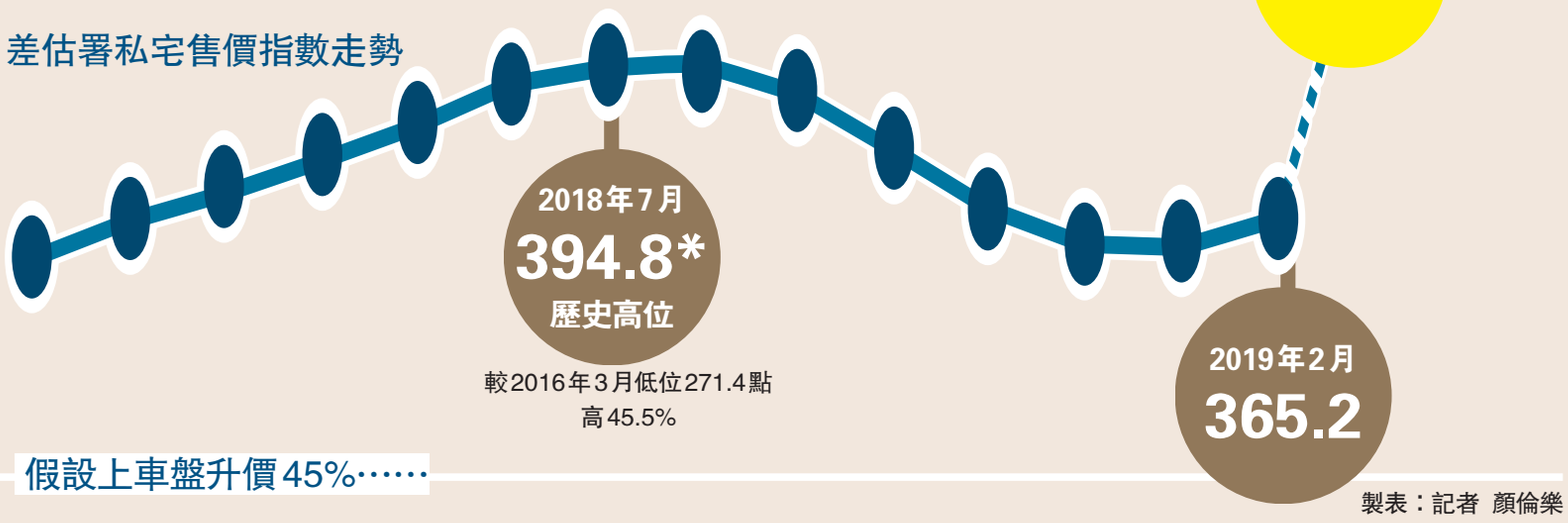
匯豐證券指出，該行本來預期本港樓市至今年中才結束周期性低潮，但樓市實際復甦速度卻較該行預估迅速，因此匯證現已轉軚，不再預期今年樓價下跌5%至10%，轉而估計今年樓價可升10%，並由原來看好寫字樓市道，轉而將住宅及商場市道看高一線，匯證並上調地產股目標價平均7.2%。

匯證解釋對本港樓市轉趨樂觀的五大原因包括，（1）美國聯儲局上月公佈加息周期結束；（2）2019-20年賣地計劃反映中期土地供應消耗；（3）樓市獲銀行按揭政策支持；（4）金融市場下半年表現改善將帶來正面的財富效應；（5）空置稅立法將加快資產流轉。

樓市五大利好原因

1. 美國聯儲局上月公佈加息周期結束
2. 2019–20年賣地計劃反映中期土地供應消耗
3. 樓市獲銀行按揭政策支持
4. 金融市場下半年表現改善將帶來正面的財富效應
5. 空置稅立法將加快資產流轉

■來源：匯豐證券
■製表：記者 梁悅琴



製表：記者 顏倫樂

假設上車盤升價45%……

樓價變化

400萬元 → 580萬元
450萬元 → 652.5萬元
500萬元 → 725萬元
600萬元 → 870萬元

550萬元單位

差估署統計今年2月新界區430方呎或以下單位，售價552.76萬元，呎價12,855元。
↓
透過按揭保險計劃，552.76萬元物業最高借8成按揭，上述單位可借442.208萬元
↓
首期110.552萬元
20年按揭，息率2.5厘計，借款442.208萬
月供約23,432.7元

在現行按揭政策，樓價上升後，首期大幅增加

供樓負擔

樓價再升45%後，單位售價升至801.5萬元，呎價18,639.58元。
↓
700萬至1,000萬元物業最高可借6成，上述單位可借480.9萬元
↓
首期320.6萬元
20年按揭，息率2.5厘計，借款480.9萬
月供約25,483元

今年新盤交投料升三成

匯證現時預測，今年樓市一、二手交投量將按年上升31%及15%（原來預測分別升4%及下跌10%）。報告指出，年初至今，地產股累計已升19%，跑贏恒指約2個百分點，雖然樓市復甦的利好影響大致已經反映，但匯證相信，隨着樓市成交增加，發展商股價仍有上升的動力，現時地產股的股價較資產淨值折讓約45%，比歷史平均值的標準偏差低0.45。

推薦買會德豐新地信置

該行推介的地產股亦由原來的收租股太古地產（1972）和置地，改為發展商股份，推薦股份依次為會德豐（0020）、新鴻基地產（0016）、信置（0083）及恒隆地產（0101），另外，匯證又因零售市道好轉而將九倉置業（1997）的評級由「持有」升至「買入」，恒地（0012）評級則降至「持有」，主要反映估值問題。

日前美銀美林亦由原本預測今年住宅樓價會跌5%至10%，轉為調高至今年料升5%；高盛則由原本估計未來三年香港住宅樓價每年會跌5%，變為現預測今年樓價會持平，明年及後年則各升3%。惟兩大行均認為地產股近月升勢已反映大部分利好消息，籲投資者要選擇有穩固盈利增長及催化劑的地產股。

六成市民估樓價續向上

上周星之谷按揭轉介委託香港大學民意研究計劃進行2019年首季《港人樓市展望》調查數據亦顯示，60%市民預期未來半年樓價將持續上升，反映樓市利淡因素已經消除，樓市迎來另一波升浪。當中預計未來6個月樓價會上升的受訪市民當中，有接近一半（44%）估計未來半年升幅近一成，有近兩成人（17%）更牛氣沖天，估計樓市升幅近20%至30%；不過每三個人就有一個人（30%）未敢估計上升幅度，只深信樓市會持續向上。

影響樓市因素 有六項已改變

分析

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 近期多間機構或專家都改變對樓市前景的看法，主要因為六大因素，包括中美貿易戰緩和、內地的放水行動、股市上升、美國加息周期結束、發展商放慢建樓速度、中期土地供應減少等，令本港樓市環境被看好，即使中美貿易戰仍存隱憂，但在各項利好消息刺激下，準買家羊群心理再現，擔心「遲買貴幾球」，造就今次「極速大反彈」。

中美貿易角力是導致去年樓市及股市急速下跌的主因，但隨着貿易戰局勢緩和，影響性由負面變得淡化。此外，面對中美貿易戰的影響，內地持續「放水」振興經濟。近月恒指重上3萬點以上，更加令市場資金氾濫，刺激市民置業意慾。另一個重要影響因素為息口，美聯儲於3月宣佈，今年9月底停止縮減資產負債表，當局更估計今年可能不會加息。市場普遍預期，本港低息環境將會持續，即使今年本港銀行或因為港美息差較大，或可能會輕微加息，但預料低息環境並未改變，對於有意入市人士無疑打下一支強心針。

可建單位數目大減25%

此外，本港樓市的多項基本因素也正在改變。首先是長策會將公私營房屋比例由原來的六四比改為七三比，在整體土地供應不足之下，私人房屋供應目標再減少25%。另一方面，過去8個財政年度的潛在私人土地供應估計可建單位數目平均每年約29,400伙，但發展商過去8年實際吸納土地供應數目可建單位僅約19,400伙，平均比率只有66%。再看看本財年潛在私人土地供應只有約15,500伙，假如以7成比率計算，新財年最終可吸納土地供應可建單位數目將少於11,000伙，按財政年度減少約25%。

還有，在一手空置稅快將實施下，估計發展商會傾向以農地補地價項目或舊樓重建項目等方法增加土儲，因為這類項目沒有落成時間的限制，不受空置稅影響，換言之，發展商可以人為控制供應量。市場當然看見這些變化，樓市在買家羊群心理下，難免又一哄而上。

倘樓價重複升浪 上車盤升至870萬

新聞延伸

樓市近月出現「報復式」反彈，中原城市領先指數(CCL)相比今年1月最低位已反彈約6%，最新報180.37點，接近重回歷史高位。觀乎對上一次跌市後的升幅，亦即2016年4月至2018年7月，長達2年多的升幅高達45.5%。以差估指數計亦一樣。假設今次樓市再升45%，現時600萬元的上車盤將升至870萬元，市民負擔百上加斤。若現況不變的話，供樓負擔比率肯定會急升，也勢必再引政府出招遏市。

調整期一次比一次短

香港樓市近幾年不時有調整，但幅度及維持時間都不長，如2011年至2012年，因「歐債危機」而出現的樓市調整期，歷時8個月；2013年至2014年亦因「3D辣招」調整長達12個月；2015年因人民幣貶值及A股「熔斷」機制而引致資產價格下挫，調整期已縮短至7個月，跌幅11.3%。而今次調整期更只有5個月左右，由去年8月跌至12月，跌幅近9%。

今年1月開始，本港樓市已重拾升軌，不少評論指，此是反映市場上剛需充裕，樓價暫難有大幅度及長時間下跌的空間。最近CCL已升到180.37點，相比1月初的低位170.19點，短短4個月高了近6%，反彈幅度相當急速，樓價指數與去年7月底的歷史高位188.61點只差8.24點或4.4%。

上次升浪達45.5%

翻查資料，對上一次升市由2016年4月開始，時間長達兩年多，爲香港歷來維持得最長的一次上升周期，這段期間本港樓價升幅竟達45.5%，假設當初原本400萬元單位，經過這段時間後變升至580萬元。

假設今年1月的樓市升勢軌跡與上一次相同，推算樓市於未來兩年多的時間再升45%，即是到了2021年，目前600萬元的所謂「上車盤」，便會狂升至870萬元，而九成按揭將名存實亡，甚至可以承造八成按揭的600萬元的住宅單位亦買少見少。

最近每呎1.5萬元至2萬元的新盤遍地開花，港人已習以爲常，但假設樓價再升45%後，呎價2萬元新樓將近乎絕跡，上述呎價範圍的新盤將升至2.2萬元至2.9萬元。至於2018年本港住户入息中位數2.8萬元，相比2016年的2.52萬元，兩年來上升11%；假設未來兩年入息中位數增速相同，2021年的入息中位數大概3.1萬元。以2018年的住户入息中位數，要214.29個月的收入就可以買到600萬元的單位。但兩年後，以2021年的住户入息中位數，就要280.65個月的收入才可買870萬元的單位，需多付66.36個月的收入。

■香港文匯報記者 顏倫樂

何文田瑧樺今開價 最快下周賣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近月來市區多個中小型住宅新盤銷情受捧，新世界營業及市務部總監黃浩賢昨表示，集團與恒基地產合作的何文田窩打老道74號瑧樺會跟隨地建會指引以價單形式發售，並將於今日公佈首張價單涉80餘伙，由於同區久未有新盤推售，首張價單會以接力價推出，定價料會較為進取。

他指出，首張價單包括開放式至兩房戶，會考慮提供高成數按揭，將視乎收票情況加推單位，預計明日開放示範單位予公眾參觀，最快下周末開售。瑧樺提供240伙，單位實用面積204至526方呎。

該盤地下及一樓商舖近1萬方呎樓面，獲周大福教育集團承租，集團全資擁有維多利亞教育機構，有傳租約期長達10年，據知預計最快2021年底運作。

他表示，近月來本港樓市理想，用家剛性需求強，一、二手市場均有創新高價成交，反映二手樓價走勢的中原城市指數CCL今年以來升5%，預計全年樓價有8%至10%升幅。

Mount Nicholson推8伙招標

一手樓空置稅立法在即，現樓豪宅盤加快推售。九倉及南豐合作發展的山頂Mount Nicholson第一及三期昨上載銷售安排，以招標形式推出16號洋房及7個分層單位(包括5C、5D、8C、9D、10D、15C及15D)，4月30日截標。該7個分層單位實用面積由4,230至4,596方呎，而16號洋房的實用面積7,978方呎。

柏蔚山3天連環賣5伙

新盤成交方面。新世界於北角柏蔚山昨日沽出2伙，其中第1座32樓H室，實用面積617方呎的兩房戶，成交價2,232.1萬元，呎價36,177元。另外第3座21樓B室，實用面積570方呎的一房戶，成交價1,586萬元，呎價27,825元。該盤連續3天錄5宗成交，共套現近1.3億元。項目累售523伙，套現逾123億元。

■新世界營業及市務部總監黃浩賢(右)表示，何文田瑧樺今日開價。 記者梁悅琴 攝

翰林峰特色戶呎價4.6萬

此外，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，西營盤翰林峰以招標形式售出第3座39樓A頂層連天台及平台特色單位，成交價為4,188萬元，平均成交呎價約46,073元，兩者皆創項目之新高價。他指，翰林峰自2017年5月16日首次開售至昨日下午1時止已合共售出608伙住宅單位，佔全數645伙住宅單位約95%，套現約53.6億元，平均成交呎價約29,270元。單是今年以來不足四個月內(截至昨日下午1時)，已火速售出57伙住宅單位，套現約5.3億元，平均成交呎價約32,366元。該盤預計於今年第四季正式入伙。

香港興業旗下愉景灣意堤昨日透過招標售出2伙實用面積881及1,200方呎單位，單日吸金3,064萬元。該2伙包括第8座2樓C室(3房戶)、8座1樓A室(2房戶)，呎價1.59萬及1.38萬元。

葵涌AOffice 46 入場費149萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 內房企奧園在香港的首個商業項目葵涌AOffice 46 首推發售5樓全層共22個寫字樓單位和會議室，入場費由149萬元起。

該項目獨家銷售代理中原（工商舖）董事總經理潘志明表示，AOffice 46 分三個階段推出，首階段推1、2、5、10及11樓全層，其中5樓全層涉22個寫字樓單位和會議室，入場費由149萬元起，呎價由7,100至13,277元。

至於頂層10及11樓以洽購形式發售，面積分別為6,568及5,082方呎，將連兩層命名權及4個車位一併出售，發展商傾向售予單一買家，另買家可優先認購天台入則廣告。至於物業1、2樓屬商舖用途，面積分別9,086及11,421方呎。

奧園國際集團副總裁及香港開發總經理黃偉良表示，項目總投資額約12億元，現時市值14億元，部分單位已經出售。