

# 樓市3連升 再升看4因素

## 新盤銷情主導 政府出招成隱憂



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差估署樓價指數連升3個月，3月按月升幅更高達2.95%，為2年半以來最大升幅，反映樓市反彈速度急勁。綜合業界意見，後市是否能延續這股升勢，主要視乎四大因素表現，包括新盤銷情如何、二手價量是否能跟上新盤的步伐、政府會否因為樓價急升而出招，以及外圍因素變化(主要為中美貿易戰去向)。如果上述四項因素表現正面，樓價指數估計極大機會於上半年升穿歷史高位。

樓市近期持續攀升，樓價收復失地在望，呈現邁向另一高峰的走勢。日前旺勢已由二手延續至一手新盤市場，業界相信，隨着5月有大型新盤陸續登場，勢將再掀起入市熱潮，在二手銷情理想帶動下，二手市場亦可再次受惠，一二手住宅將呈現互相拉動的局勢。然而，沉醉於升市的同時，不可以忽略樓市仍有多項隱憂。

### 發展商「清貨」不求價利好

首先是發展商的取態，最近開價的兩個新盤，何文田臻樺及日出康城 MONTARA，一個走高價罕有路線，一個走貼市上車價路線，兩盤的市場反應，一定程度反映現時市場的承接能力。資料顯示，MONTARA 首張價單 124 伙平均呎價 13,990 元，已引起市場哄動，首日入票登記就高達 2,300 張，反映市場對其開價相當受落，截至昨日累收近 9,000 票，成為今年新盤票王。那邊廂，臻樺首張價單 88 伙，平均呎價 24,308 元，為今年九龍首批開價最貴新盤，反應相對遜色，至昨日收票 1,200 張。但無獨有偶，兩盤於加價上都極之克制，MONTARA 至今 4 張價單共 496 伙，每張只輕微加價 1%，而臻樺至今 3 張價單全推 240 伙，亦僅加價 2%。面對市場對後市一面倒唱好，發展商於開價上卻仍然保守，反映兩個事實，首先是發展商的目標是以「清貨」為主，求量不求價，第二是發展商對後市仍然有憂慮，因此想趁最近旺市盡快去貨。

### 二手樓進取恐抑制成交

上述兩個新盤銷情估計都相當理想，但同時間二手屋苑目前所呈現的卻是「乾升」。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，一手新盤銷情暢旺，但二手交投受壓，加上業主叫價越趨進取，二手盤源不斷收窄，拖慢二手屋苑交投步伐，令二手市場呈量跌價升格局。他預計，5月樓市仍以一手新盤主導，買家需時消化二手樓

價升幅。外圍因素亦為今輪升市必須密切留意的市場變化。港置行政總裁李志成表示，今年中美貿易戰緩和，市場悲觀情緒一掃而空，樓市逐漸走出谷底。與此同時，美聯儲局預告暫停加息，更加對後市起支持作用，買家入市信心持續增強。然而，業界指，成也蕭何敗也蕭何，一旦貿易戰出現負面變化，今日的樓市升幅或者只是竹籃打水。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，首季股市大升的財富效應，加上息口持續低企及剛性需求繼續帶動下，預期4月樓價可持續上升，惟升幅會略為收窄至2%至2.5%左右。至於整個次季樓價料可再累升近6%，屆時差估署樓價指數將突破400點，於上半年已可再創歷史新高，至於全年樓價暫看升13%至15%。

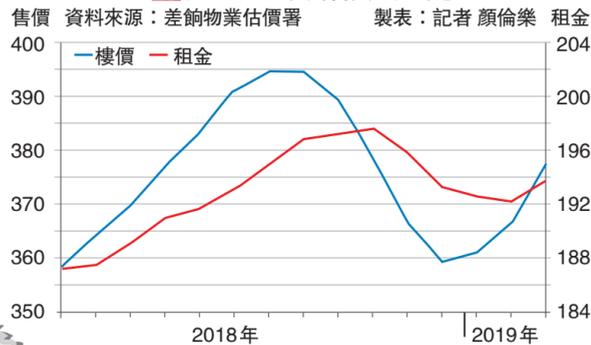
### 萊坊料政府隨時出手

不過，持續急升的樓價必然會引起政府注意。萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文估計，如未來2個月至3個月沒有其他負面因素，樓價將會迎接另一短線升勢，屆時政府有機會再出招。根據此前政府出招方向，或者會推出新一輪需求管理措施或收緊按揭等；亦可能向現時持有多个單位的業主徵稅，逼他們將單位釋出，增加市場供應，從而降低樓價。

### 樓市能否再升 4關鍵因素

- 1, 本季可推出新盤接近1.1萬伙，本周六已有逾1,000伙應市，其銷情成大市風向標。
- 2, 今輪升市呈一二手樓互相輪動，二手樓能否接力向上，成為檢閱後市的因素之一。
- 3, 林鄭月娥曾指若不能控制好樓價，她就不會是個好特首。目前官方樓價指數距歷史高位僅4%，政府會否再出重招成很大的不確定因素。
- 4, 中美貿易戰目前看似偃旗息鼓，但因特朗普競逐明年連任，正常人都會相信他會放棄打「中國牌」。

### 差估署租售指數表現



業界預期一二手住宅將呈現互相拉動的局勢。資料圖片

## 遲買樓一季 白做工一年



私宅售價指數首季累升近5%，打工仔儲錢速度難以追上。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差估署昨日公佈3月私人住宅售價指數，最新報377.5點，按月急升2.95%，連升3個月，屬2016年9月以來、約兩年半最大按月升幅。總結今年首季，樓價指數已累升近5%，以去年底一個市價400萬元的單位來計，現已升至420萬元，3個月的升值折算入息中位數（17,100元），已近乎是打工仔一年人工。今次升市由細單位推動，各類型單位中，以面積430方呎或以下A類細單位升幅最大，按月急升3.1%至420.2點，跑贏大市。

樓價升勢持續擴大，截至3月私宅售價指數報377.5點，較2月的366.7點按月再升2.95%，連升3個月，更創自2016年10月以來的30個月最大單月升幅。若與去年7月最高位的394.8點比較，指數只相差17.3點或約4%。至於今年首季，樓價則累升5%。

### 租金指數終止4連跌

至於3月租金指數同樣上升，報193.8點，按月升0.8%，為連跌4個月後首次反彈。

分析數據顯示，此輪升勢由細單位帶動，A類單位最新售價指數按月升3.1%至420.2點。至於面積431至752方呎的B類單位，以及753至1,075方呎的C類單位，按月亦升3%至2.77%。

至於1,076方呎或以上的大型單位，升幅只有1.17%，相對失色。

### 細單位升幅贏大市

各區單位的細單位平均售價，比近月整體樓價低位來的升幅更多。如港島A類單位，目前平均售價為728.8萬元，較1月最低位654.9萬元高出11.3%；九龍A類單位為613.6萬元，較去年11月最低位548.6萬元高11.9%；新界A類單位約562.5萬元，較去年12月最低位519.3萬元高8.3%。

### 業界點睇

#### 中原陳永傑：

二手交投受壓，加上業主叫價越趨進取，盤源不斷收窄，拖慢二手屋苑交投步伐，呈量跌價升格局。



#### 港置李志成：

中美貿易戰緩和，市場悲觀情緒一掃而空。同時，美聯儲局預告暫停加息，更加對後市起支持作用。



#### 利嘉閣陳海潮：

首季股市大升的財富效應，加上息口持續低企及剛性需求繼續帶動下，預期4月樓價可持續上升。



#### 萊坊林浩文：

政府有機會再出招，或會推出新一輪需求管理措施或收緊按揭等；亦可能向現時持有多个單位的業主徵稅。



## 財演悲慘故事 小市民恐懼縮影

近月多位地產界專家或機構「轉軟」，如摩根士丹利將全年升幅由2%調高至10%、匯證及美銀美林由睇跌5%至10%，轉為睇升10%及5%。連一向睇淡後市的資深投資者湯文亮亦由「睇跌」，轉為預測今年「平穩發展」。

### 落錯車恐無「take two」

上述財演的悲慘故事，正正是小市民目前恐懼的縮影。事關一個物業升值起來，升幅動輒就是數十萬元上百萬元，是一個打工仔多年的人工，錯過一個機會，可能餘生就沒有「take two」的機會，一子錯全盤皆落空。

現在樓價在短短數月就極速回升，再創新高是大概率的事。經此一役，相信小市民，除非萬不得已，又或手持多個物業要趁高減磅，否則大部分人都會、也不敢貿然賣樓，尤其是自住樓。

香港文匯報記者 顏倫樂



大批專家承認估不到美國不加息。資料圖片