

貿戰惡化未反映 專家料CCL回調5% 樓價創新高 恐僅死貓彈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 中美貿易戰陰霾下, 港股五月大跌2,800點, 樓市卻背馳有「喜訊」。昨日差估署最新4月份私宅樓價指數報390.5點, 按月勁升約3.2%, 連升四個月, 累升8.66%; 最新中原城市領先指數CCL更突破歷史新高, 衝上189.42點。市場人士提醒, 樓價數據統計滯後, 並未反映5月初中美貿易戰惡化的消息。綜合昨日一眾業界人士意見, 幾乎一面倒對後市表達憂慮, 今次樓市復勇或只屬「死貓彈」。

樓價指數(CCL)走勢

2019年5月 189.42
2018年8月 188.64
2017年7月 160.05



樓價指數有滯後, 市場估計指數將跟隨香港經濟回落。 資料圖片

差餉物業估價署的數據滯後十分明顯, 署方昨日公佈的數據, 屬於4月份資料, 亦即中美貿易戰5月惡化前一個月, 當時全世界都預期中美會達成貿易協議。即使較為「貼市」的中原城市領先指數, 據該行所指, 昨日的破頂數據, 其實是按5月20日至26日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算, 當中有近7成的交易是在2019年5月6日至5月12日簽臨時買賣合約, 並未反映貿易戰惡化的影響。

十大屋苑5月成交萎縮36%

值得注意的是, 最近樓市成交量均出現放緩。根據中原地產統計, 十大屋苑5月共錄得159宗成交, 較4月萎縮35.6%, 屬去年12月後新低。本周末十大屋苑在未有大型新盤開售下, 睇樓量只錄得500組, 按周下跌3.8%。而近期市場亦已陸續不斷出現零星減價及新盤撻訂個案。

星展香港經濟研究部經濟師謝家曦昨日指, 面對貿易戰眾多新變數、外圍不明朗因素, 樓價已

出現下行壓力。他指出, 樓價較股市一般滯後2至3個月, 目前股市已跌穿27,000點水平, 預計樓價在2至3個月後有機會開始回調。該行預期, 今年樓價仍會升5%, 但今年CCL指數已升近一成, 換言之, 樓價或較現時高位回調5%。

他又提到, 樓價回落會形成負財富效應, 影響消費意慾, 對經濟亦帶來下行壓力。事實上, 受到出口及內部需求增長減慢等影響, 本港今年首季GDP僅增0.6%, 為2009年第3季以來最差。本來市場預期中美貿易戰緩和或可改善出口需求, 但5月初中美貿易戰急速惡化, 或粉碎這個美好願望, 市場預料, 本季GDP更有可能出現負增長, 對樓市勢必有影響。

中原: 貿戰影響續拖累樓市

中原集團主席施永青昨日指出, 差估指數創8個月新高, 其實是美國總統特朗普「反恰」前的數字, 他認為貿易戰目前的影響主要在交投方面, 成交明顯減少, 但樓價並未見回落。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑補充, 5月份成交量急跌, 除了受到中美貿易戰惡化影響, 新屋凍結大量市場購買力, 亦導致二手成交量萎縮。

陳永傑預計, 6月份樓市難免繼續受貿易戰影響, 但相信樓價升勢不會改變, 惟升幅將會收窄。萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示, 計及中美貿易摩擦情況, 估計樓價未來一、兩個月升幅會收窄, 今年下半年會比較波動及有機會向下調整約5%, 而後市最大影響因素為中美貿易戰走向, 估計將掩蓋其他利好因素, 包括息口低企及供應不足等。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為, 中美貿易戰雖然對樓市有影響, 但本港供求失衡、低息環境及資金持續在樓市尋找出路等因素, 均會對沖貿易戰影響, 令本地樓市難以出現大逆轉。最近市場反應未見過於悲觀, 業主叫價仍然相對硬淨, 減價只是個別例子, 他預料差估指數於5月份可能仍會升約1%至2%, 升穿歷史高位。

差估署: 港今年樓價累升8.65%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 昨日官方與坊間統計的樓價指數同步出爐。差估署4月份私宅售價指數報390.5點, 按月勁升3.17%, 連升4個月, 創自2013年3月以來的74個月(逾6年)最大單月升幅, 而距離去年7月最高位的394.8點, 只相差4.3點或約1.1%。至於中原城市領先指數CCL最新報189.42點, 已經創出歷史新高, 按周升0.42%, 是連續16個星期上升, 累升11.5%。

今年以來樓市出現急速反彈, 據差估署資料, 樓價指數於首4個月累升達8.65%, 中小型單位升幅跑贏大單位。而最新4月份數字中, 1,075方呎或以下的中小型單位升幅亦稱冠, 按月上升3.23%, 1,076方呎以上大單位只升2.84%。當中430方呎以下A類細單位升幅最快, 按月勁升3.44%。租金指數則落後得多, 最新報194.5點, 按月只升0.57%,

港住宅樓價與成交量變化



首4個月只微升1%。

對比之下, 坊間樓價指數已「先行一步」, 衝破歷史高峰。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出, 本周CCL及CCL(中小型單位)已經同時

升穿去年高位, 齊創歷史新高。當中CCL最新報189.42點, 按周升0.42%。CCL(中小型單位)報189.57點, 按周升0.5%。至於CCL(大型單位)更連續2周創歷史新高, 報188.65點, 按周升0.03%。

不過黃良昇指, 中美貿易戰惡化對樓市的影響, 本周指數尚未完全反映, 相信未來數周開始陸續顯現。預期樓價走勢將會在高位爭持, 直到中美貿易談判有明顯進展。目前三大整體指數(CCL、中小型單位指數、大型屋苑指數)齊升16周, 創出歷史最長齊升, 16周計升幅由11.46至12.01%不等。當中以大型屋苑指數升得最勁, 16周升約12%。

全港四區指數二升二跌。新界西樓價指數報172.46點, 按周升1.43%, 升幅為6周最大。港島樓價指數亦按周升0.54%。不過九龍樓價指數按周跌0.08%, 新界東樓價指數亦0.94%。

市場人士評論樓價走勢

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文:
雖然4月樓價指數急升, 但受中美貿易摩擦影響, 估計未來1、2個月升幅會收窄。估計今年下半年樓市會比較波動及有機會向下調整約5%。

普羅集團執行董事張聖典:
差估署樓價指數仍未反映5月份貿易戰帶來的最新影響。由於現時市場資金充裕, 業主持貨力強, 利率亦沒有調升, 全年樓價料在10%波幅下落, 後市要視乎貿易戰走向。

長實地產投資董事郭子威:
樓價上升主要是受利率因素刺激, 但中美貿易戰將拖慢經濟增長, 影響料稍後逐漸浮現, 料下半年樓價升勢將緩和, 預計今年第3季至明年第1季, 樓價將會橫行。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民:
由於股市較波動, 估計不少人會傾向持有價格較穩定的物業, 未來樓價走勢可望維持平穩, 但要視乎外圍市況變化。

中原集團主席施永青:
差估署樓價指數創新高, 但其實是美國總統特朗普「反恰」前的數字。而即使中美之間「鬧翻」後, 樓價都並無回落, 只是交投減少。

香港置業行政總裁李志成:
4月份中美貿易戰尚未爆發, 受惠美國暫停加息, 以及新盤推盤速度加快, 樓價彈升勢頭強勁, 但5月隨着貿易戰重啟, 經濟不明朗因素增加, 樓價升幅將收窄。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮
差估署樓價指數有滯後, 未反映中美貿易戰惡化的情況, 但近期市場反應未悲觀, 業主減價只是個別例子, 未足以令樓價轉勢回落, 料只會令升幅放緩。

製表: 記者顏倫樂

特稿
本港樓價指數再創歷史新高, 惟與香港經濟表現背道而馳, 尤其是中美貿易戰正持續惡化, 全球經濟正面臨衰退風險, 與經濟表現掛鈎的樓市其實充滿隱憂, 可謂位高勢危。

中美兩國的貿易戰角力已愈演愈烈, 美國總統特朗普以一貫咄咄逼人的言辭談判技巧對待中美貿易談判, 更率先於5月10日向2,000億美元中國進口貨品提升關稅至25%, 中國唯有被迫作出反應, 於今日向價值600億美元的美國商品加徵關稅最高25%。其後美國更進一步封殺華為作為貿易談判的籌碼, 中國商務部昨日亦公佈將建立「不可靠實體清單」制度進行反擊, 中美互出招無疑令貿易談判達成協議的難度加大。除了針對中國, 美國又突宣佈於6月10日起向墨西哥所有貨品開徵5%關稅。

第二季經濟隨時現負增長

外圍亂局一片, 一向是外向型經濟體系的香港又豈能獨善其身。近月公佈的經濟數據顯示, 中美貿易戰正拖累本港的經濟表現, 本港今年首季經濟增長只有0.6%, 為自2009年第3季以來, 表現最差的一季。

本港首季經濟已是十年最差, 惟5月初中美貿易戰升級, 相信對本港第二季經濟打擊會更大。政府公佈的最新統計已顯示, 4月份本港整體出口和進口貨值分別下跌2.6%和5.5%, 較市場原預期分別升0.1%及跌0.1%為差, 本港出口貨值更是連跌6個月, 其中對美國出口連跌5個月, 大跌17%; 對中國內地出口亦6連跌, 最新出口跌1.3%。

與此同時, 本港零售數據亦相當疲弱。政府統計處最新數字顯示, 今年4月的零售業總銷貨價值的臨時估計為377億元, 按年下跌4.5%, 已經連跌3個月。與2018年同期比較, 今年首四個月合計的零售業總銷貨價值的臨時估計下跌2%。筆者近日中午於尖沙咀一間西餐廳食午飯, 全場都坐不足十張枱, 相當冷清, 在場的侍應生都慨嘆生意慘淡, 消費情緒審慎可見一斑。

4月的出口及零售數據已持續下跌, 第二季經濟增長大有可能出现負增長, 與經濟息息相關的樓市, 自然難望再有上升動力。

事實上, 貿易戰升溫已令股市受到衝擊, 5月份恒生指數急瀉2,798點, 跌幅達9.4%, 以點數計, 是史上最傷的「五窮月」, 更失守27,000點關口。

交投放緩 樓市轉勢有跡可尋

樓市亦開始露疲態, 5月初新盤交投仍相當火熱, 但月中開始已見放緩, 發展商未敢貿然推新盤, 全月成交仍有逾2,400宗, 按月上升約26%, 惟同期新盤已至少錄37伙撻訂, 已超過去年10月樓市氣氛最差時錄得的35伙, 當中未有簽署正式合約便撻訂的新盤單位亦有29伙, 按月上升38%, 為26個月以來最多。二手樓亦不斷見蝕讓甚至撻訂, 反映市場審慎及觀望情緒轉濃, 面對經濟有可能出現負增長, 本港樓價轉勢向下壓力正加大。

香港文匯報記者 梁悅琴

經濟股市皆不濟 樓市豈能獨善?

貿戰前猛推盤 會德豐首5月套百億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 中美貿易戰升溫下, 會德豐地產憑5月初樓市仍火熱時推售日出康城MONTARA成功突圍, 該集團常務董事黃光耀表示, MONTARA全數616伙已沽清, 套現近50億元, 帶動集團首5月賣樓收入突破100億元。

黃光耀指出, 日出康城第VIII期仍待批預售樓花同意書, 最快6月份推出, VIII期料以價單形式銷售為主。

康城VIII期冀本月開售

會德豐地產事務助理總經理陳惠慈指出, 日出康城第VIII期戶型包括一房至三房戶, 主打兩房及三房戶, 佔約80%, 料會吸引家庭客及MONTARA中大型單位的向隅客。

黃光耀表示, 中美貿易戰對集團影響不大, 近期系內新盤大額成交持續。將軍澳MONTEREY昨以5,826.6萬元售出第1座17樓A室特色戶, 造價5,826.6萬元, 呎價3.9萬元, 打平將軍澳呎價最貴紀錄。

區內SAVANNAH亦沽出最後1幢洋房, 面積1,987方呎, 售價逾5,883.5萬元。屯門NAPA沽出C19號屋, 售價3,297.6萬元, 呎價約1.6萬元。對於樓價指數破頂, 黃光耀認為, 首4個月升幅只是追回去年調整幅度, 相信6及7月市場氣氛可回復正常, 下半年樓價可望再升, 全年升5至8%。

南豐及豐源旗南下區深水灣徑8號以招標形式推出第1座8樓B室, 實用面積3641方呎, 6月4日截標。

新世界旗下何文田臻樺昨沽出最後一伙兩房戶, 單位為5樓A1室, 實用面積526平方呎, 成交1,322.9萬元。該盤全數240伙已沽清, 套現近19億元。

系內北角柏蔚山昨亦售出一伙四房戶, 單位為2座高層27樓A室, 成交價4,649.7萬元, 呎價36,583元。

又一村大宅收3份標書

另一方面, 近期一二手豪宅成交金額及呎價均屢創新高。又一村高樓路5號大宅於昨天中午截標, 仲量聯行香港資本市場部資深董事梁璋麟表示, 物業共接獲3份標書, 入標價與市場的5.1億元估值非常貼近, 業主在考慮當中, 結果將於6月公佈。