

中美貿戰持續 社會氣氛緊張



樓價已經連跌三周，去年12月以來首見。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市再現調整訊號!中美達成貿易協議一拖再拖,社會暴力事件未見緩解,加上近日銀行再調整新造按揭及優惠,樓市雪上加霜。最新中原城市領先指數CCL及CCL(中小型單位)連跌3周,均是33周(即2018年12月)以來首見,樓價調整訊號浮現。中原預料,中秋過後樓價有較大調整,最壞情況下半年跌幅將抵消上半年升幅,全年樓價零增長,關鍵是中美能否達成貿易協議。

中原城市領先指數(CCL)走勢



昨公佈的中原城市領先指數CCL最新報188.22點,按周跌0.11%,連跌3周共0.64%。CCL(中小型單位)最新報188.59點,按周跌0.13%,連跌3周共0.46%。CCL及CCL(中小型單位)同樣連跌3周,均是33周(即2018年12月)以來首見,中原地产研究部高級聯席董事黃良昇直言,樓價調整訊號浮現。

而近6周來,樓價走勢回軟。6周計,CCL及CCL(中小型單位)五跌一升,分別累跌1.19%及0.84%。CCL_Mass四跌二升,累跌0.73%。CCL(大型單位)三跌三升,累跌2.93%。

估價指數預警開始下調

除四大整體指數向下調整外,值得注意的是,本周中原估價指數(主要銀行)CVI最新報37.76點,較上週的43.1點下跌5.34點,CVI結束連續6周徘徊於40點至60點好淡分界區間,兼跌穿40點好淡分界區間下限,顯示銀行按揭取態更趨保守,樓價下調預警正式開始。

上一次CVI跌穿40點好淡分界區間下限,是2018年10月份,當時美國開始對中國商品徵收額外關稅,CVI由88.8點連跌至7.94點,13周期間累跌80.86點。黃良昇估計,中秋過後樓價有較大調整,最

壞情況下半年跌幅將抵消上半年升幅,全年樓價零增長,關鍵是中美能否達成貿易協議。

黃良昇又指,受到社會衝突事件、本港經濟轉差、部分大型銀行調高按揭利率及削減按揭優惠影響,本月一手住宅成交宗數可能略高於1,000宗,較7月時更差,二手成交更不足3,000宗。他認為,發展商最近推盤放慢,估計中秋節後會加快推盤,並且增加優惠吸引買家,令成交量增加,但成交額會下跌,因為主要推售上車盤為主。

中原按揭料樓價跌5%

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示,近日香港樓市受內外因素困擾,包括中美貿易摩擦及本地示威衝突持續,業主減價空間增加,平均調整幅度介乎1%至3%。她預計,樓價有機會掉頭回落,但暫時回落幅度不太大,估計在5%之內。若有關事件未能盡快平息,樓價跌幅或在10%之內。

她表示,現時平均按揭成數近50%,除非樓價大幅下跌,否則負資產個案不會大幅湧現。她又說,當樓價跌幅超過10%,才有高成數按揭個案跌入負資產。她說,有銀行上調新造按揭及削減優惠做法合適,但未有需要進一步調整,銀行估價及審批未見收緊。

樓價三連跌 全年恐零升幅 港股連挫四周 累瀉三千點



恒指雖然連日回升,但未扭轉全周下跌局面。中新社

香港文匯報訊(記者 周紹基)市場憧憬中美元首很快將對話,中美貿易談判9月將如期舉行,港股昨日全日波幅接近500點下,收市升238點,收報25,734點,成交916億元。但全周計仍要跌逾200點,連跌第4個星期。港股最近四周,經歷了最嚴重、最黑色的暴力示威,使股市震盪,恒指由28,700點左右水平跌至昨日,蒸發約3,000點。

恒指近月走勢



受特朗普爆料指他和「中國國家主席習近平已經安排好了一次通話,兩人『很快』會討論貿易問題」刺激,港股昨先跌後升,在地產股帶動下,大市最多曾升逾300點,連升第3天。恒指收報25,734點,升238點或0.94%,大市成交約916億元;國指曾重上一萬點,收升60點,報9,964點。整個星期計,恒指仍跌205點,連跌四星期,四周累挫約3,000點。

地產股連日急升

港府前日大手筆「派糖」191億元,地產股連續兩日急升,新世界發展(0017)急升6.327%,成藍籌升幅之冠。長實(1113)亦升4.07%,新地(0016)升3.638%。

帝鋒證券及資產管理行政總裁郭思治表示,港股初步喘定並出現技術性反彈,一度重上10天線(約25,780點)之上,指數不斷尋底的壓力已舒緩下來,但大市目前仍未完全脫險。

宏匯資產管理董事及投資策略總監林嘉麒也稱,近日投資氣氛改善,大市連續兩天的主板上交均超過900億元,若無重大淡消息影響,指數經過一輪急跌後可望逐步喘定,預料短期有力反彈至26,000點至26,500點的水平。

訊匯證券行政總裁沈振盈表示,港股本周曾一度大插至25,400點水

平,差不多逼近年初低位,在短短數周恒指已跌了逾3,300點,技術上已極超賣,預計大市短線將反彈,但由於成交未配合,故反彈顯得無力。他仍然認為,經8月下旬反彈過後,9月仍疲弱。

投資者學會主席譚紹興表示,有技術指標支持港股的反彈,並舉例指,港股在8月6日曾經急跌753點,收市跌幅迅速收窄。

周四大市同樣在早段跌過逾400點,跌破25,000後,也迅速止跌回升。他解釋指,過往港股在大跌市時出現轉勢,一般都會出現「單日轉向」走勢,然後才有爆升的出現。惟大市成交未配合,否則可進一步確認這個為止跌回升的訊號。

譚紹興指出,近期恒指及多重重磅藍籌股如友邦(1299)、中移動(0941)等的相對強弱指數(RSI),都已出現「底背馳」形態,反映大市已極度超賣,這便是大反彈的前奏。他回憶起10多年前沙士爆發期間,當時恒指與不少重磅藍籌,都出現底背馳的走勢,後市股市便大反彈。若根據當年的經驗,目前是小注買入一博的良機。

國指成份股「五進五出」

另外,恒指公司公佈季檢結果,藍籌股組合沒變化,國指成份股則「五進五出」,其中旺旺(0151)及吉利(0175)兩隻藍籌都進入國指組合。

屯門景秀里地皮估值削減9%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港樓市面對內外憂患,亦影響地皮估值,普華永道董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示,將於下週五截標的屯門景秀里與景峰徑交界地盤住宅用地,考慮到最近投資氣氛欠佳,最新估值調整為2億元,每方呎樓面地價5,500元,較早前估價稍微下調9%,預期住宅項目落成後每方呎售價為13,000元。

下週五截標 規模細料吸引

屯門景秀里與景峰徑交界地盤,地皮面積約11,386方呎,最高地積比約3.3倍,可建樓面約37,574方呎。項目發展期止於2024年6月30日。由於地盤鄰近屯門濾水廠,發展商須考慮廠內所設的氣氣儲存設施

之存在風險,繼而實施相對應的安全措施。賣地章程中罕有地提到買方日後如獲得城規會的批准後,可向地政總署申請修改地契中涉及建築面積的限制。

入標反應料踴躍

是次地皮的規模以及投資金額相對較低,在政府近期推售的土地中較為罕見,雖然近期社會投資氣氛不佳,但張聖典相信下週五截標反應將會較為踴躍。天俊測量師行執行董事張楚然昨日亦表示,地皮因投資額低,料吸引各類發展商入標,但鑑於香港及外圍政局不穩,相信會影響入標價,對項目估值為1.97億元,每平方呎樓面地價達5,243元。

長實大埔鳳園申建1462伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)繼登報章反對暴力後,長實以實質行動支持香港未來。近日公司透過改劃土地用途增加土地儲備,最新選址在大埔鳳園一幅綜合發展區用地,申請改變土地用途,以興建5幢28至29層高的住宅,及2幢3層高的獨立會所,當中住宅用樓面約749,174方呎,提供1,462個單位,平均單位面積約512方呎。

申請文件顯示,項目位於鳳賢居以南,鳳園路以西,地盤面積149,835方呎(涉及政府土地41,958方呎)。長實申請由目前「綜合發展區(1)」用途,改劃為「住宅(乙類)1」用途,擬議5倍地積比率發展,興建5幢28至29層高的住宅(另有1層地庫及地下入口大堂),樓面約749,174方呎,提供約1,462個住宅單位。

資料顯示,大埔分區計劃大綱核准圖內,「綜合發展區(1)」的住宅發展項目,最高住用地積比率以0.64倍為限。換言之,今次改變土地用途的同時,申請人亦將項目的地積比率加大4.36倍或6.8倍。事實上,今次已非長實首次將旗下土地改變用途增加土儲,早前申請天水圍嘉湖海逸酒店改建住宅及就油塘東源街項目重新規劃,分別提供5,000伙及903伙。

申請人指出,申請項目鄰近已發展的地區,能在最短時間內帶來房屋發展,同時並不會令「綜合發展區(1)」地帶內剩餘個別土地擁有人的利益和發展權受損。此外,由於申請地點擁有各類公共交通服務連接至大埔墟站,以及道路、排水和污水基礎設施的配套,故此用作發展住宅是合理及適當。