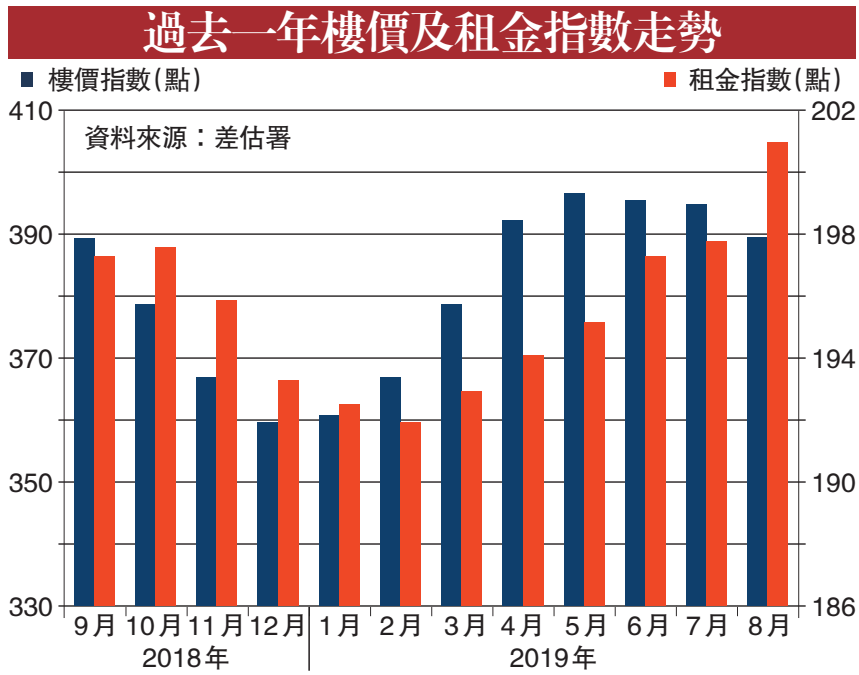


差估指數挫1.4% 連瀉3個月跌幅加深 暴衝削買樓意慾 租金6連升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)暴力示威愈演愈烈,對樓市打擊加深。反映7月時暴力示威影響的差估署8月私宅樓價指數,按月跌幅增至近1.4%,最新報389.8點,連跌3個月。與此同時,租金指數則連升6個月,至201點,為有記錄以來首次升穿200,按月升1.6%。業界認為,樓價持續下跌但租金持續上升,反映不少買家看淡樓市,選擇轉買為租,個別業主亦寧願沽貨套現後轉租,導致市場上租賃需求上升。而8、9月暴力示威對市面氣氛及交投打擊更大,料會於稍後的樓價指數中反映。



本港樓價跌幅持續,上月跌幅更加急墮。差估署昨公佈,8月私人住宅單位售價指數報389.8點,按月下跌1.37%,跌幅較7月的0.1%顯著擴大,並已連跌3個月,累計跌幅達1.79%。但同時租金指數卻呈升勢,最新私人住宅單位租金指數報201點,按月上升1.62%,連升6個月,累計升幅達4.7%。樓價與租金走勢呈現背道而馳的局面。

買家憂樓價未跌定 轉買為租

泓亮諮詢及評估董事總經理張楚楚指出,近月樓價持續下滑,不排除個別業主對後市憂慮,因此寧願沽貨套現,先持有現金在手,再轉買為租。另外,由於市場吹淡風,估計亦有準買家可能擱置買樓計劃,轉買為租。兩種需求加入租賃市場,令租盤持續有承接,租金逆市向上。他並指,只要租金持續有支持,反為有利樓價企穩。

萊坊執行董事及估價及諮詢主管林浩文則指,最近樓價下跌,但依然處於高位,估計不少有實際需要的準買家仍未入市,因此會轉買為租,形成租賃市場的需求。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預料,之後樓價預料仍會向下調整,但跌勢緩慢,相信9月跌幅將繼續擴大,料逾1.5%。

事實上,受到中美貿易戰及三個多月的暴力示威活動打擊,本港零售及旅遊市場重創,第三季GDP極可能負增長,樓市氣氛及成交也大受打擊,新盤開價往往低過同區二手,二手市場成交愈來愈縮。花旗銀行日前公佈的一項調查顯示,有56%受訪市民認為樓價將在未來12個月下跌,較第二季調查的

28%人看跌,大增28個百分點,比率連升兩季。認為樓價在未來12個月上升的市民則由第二季的36%,減至最新第三季的18%,減少18個百分點,且較第一季的42%人看升,更減少24個百分點。近7成人稱現時為差甚至極差的置業時機,僅有3%人認為是極好置業時機。

租金指數升 愈大升愈多

根據差估署資料,8月以實用面積1,076方呎或以上的D及E類大單位租金升幅較多,按月升2.73%。當中,面積1,722方呎或以上的E類單位升幅最勁,租金指數勁升2.87%。至於1,075方呎或以下的中小型單位雖然升幅較少,但按月亦急升1.58%,以面積430呎或以下A類單位升最多,升1.77%,B及C類單位分別升1.68%及1.42%。

樓價指數方面,8月跌幅最大類別為面積介乎431至752方呎的B類單位,按月急瀉1.91%至369.6點,D類及E類大單位分別月跌1.56%至1.79%。至於細單位由於需求大,抗跌力硬淨,8月只跌0.91%至433.8點。而C單位跌幅最輕微,8月為347.3點,跌0.06%。

美聯樓價指數高位回落4.29%

另外,同時昨日公佈的美聯樓價指數,最新報169.29點,比起5月紀錄高位累跌約4.29%。業內人士指,按此推算之後9月樓價指數將隨着樓價回落。該行認為,由於樓價有所回落,業主議價幅度擴闊,反令買家入市意慾增加,有望打破二手交投僵局,9月大型屋苑成交亦見回升,當中35屋苑四星期交投升約1.1倍。

9月料再跌 全年升幅隨時蒸發

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)差估署樓價指數顯著下跌,指數更連跌3個月,業界對前景感到悲觀,普遍認為在「示威持續」下,9月樓價將繼續下跌,且跌勢有機會進一步擴大至2%。若事件仍未解決,加上中美貿易戰,樓價第4季將跌5%,全年樓價升幅隨時只剩不足1%或甚至有機會被全部蒸發。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,本港「示威持續」,對樓市影響進一步浮現,樓價跌幅顯著加劇。差估署昨公佈8月私人住宅樓價指數,按月大跌1.37%,連跌3個月回落外,更為過去8個月以來最大單月跌幅。總結今年首8個月,樓價累積升幅收窄至只有8.46%,而較5月歷史高位的396.9點則跌1.79%。

一二手拉扯加劇跌勢

陳海潮指出,目前整體社會氣氛仍然緊張,買賣雙方均受影響,一二手市場更互相拉扯下跌,因為當發展商以貼市價甚至較二手有折讓下開價,二手業

主亦須跟隨進一步降價,造成樓勢加劇。由於9月示威活動較之前有過之而無不及,故料之後公佈的9月樓價將繼續下跌,且跌勢有機會進一步擴大至2%。至於第四季若事件仍未解決,恐夾中美貿易戰繼續拖低樓市,拖累季內樓價再跌5%,全年樓價升幅恐只剩不足1%或甚至有機會被全部蒸發。

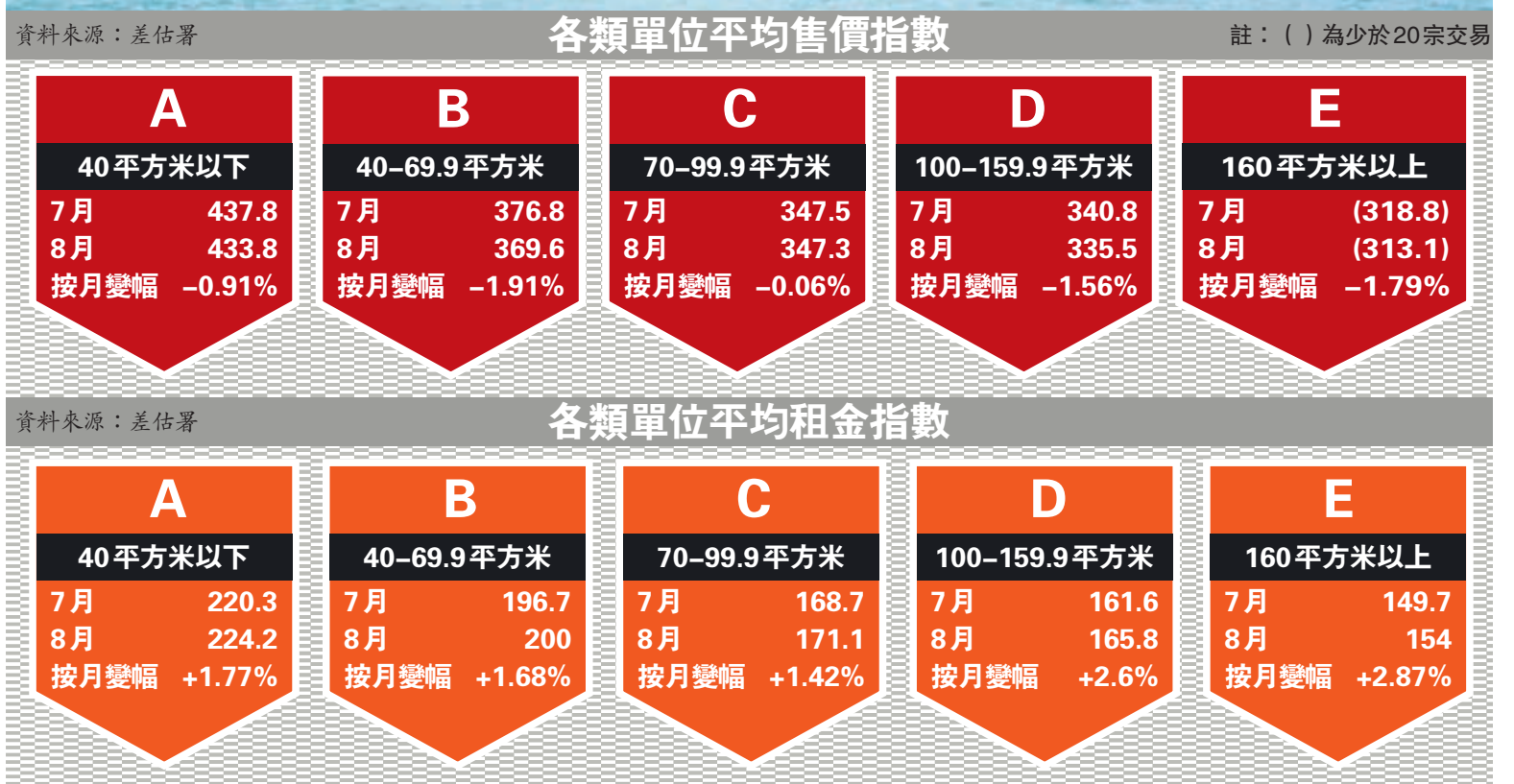
萊坊：中產減慢入市

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文估計,現時況下未來2、3個月指數可能仍會向下調整。估計至年底前會向下調整約5%,但全年仍有少許升幅。

他又估計,未來幾個月一手表現仍會比較突出,佔整體成交三成至四成,二手壓力較大,估計部分抗跌能力低的業主有較大議價空間。租金回報率會仍然維持在低水平,估計現時購買力主要集中在1,000萬元以下的中小單位。在未來幾個月中價樓的成交及「中產」會因近日「社會情況」而減慢入市。



差估署8月私宅單位售價指數報389.8,按月下跌近1.4%,跌幅較7月的0.1%顯著擴大。 中通社



仲量行：空置稅加快二手樓價調整



仲量行預料發展商將加快推盤步伐,並降低新盤叫價以維持高銷售率。圖為匯豐三輪開售情況。 資料圖片

將導致二手住宅樓價下跌,二手住宅樓價於年初至今已上升3.7%,預料全年樓價將下跌最多5%。

他續說,政府最新統計數據顯示,截至6月底,一手住宅市場約有1萬伙空置單位,相等於2018年底整體市場空置單位20%。雖然新開的空置稅只會對市場上小部分單位造成影響,但發展商將會於新稅項正式實施前加快推售新盤,因此仍有助於短期增加供應以滿足迫切的市場需求。

發展商避建周期長豪宅

仲量聯行研究部主管馬安平指出,長遠而言,由於發展商將避免興建銷售周期顯著較長的豪宅,故空置稅將有助增加中小型住宅供應。據報,新鴻基地產原定於旗下古洞南住宅地興建90座洋房,但最近已計劃改為興建1,573伙住宅單位。

在樓市轉差的情況下,8月住宅成交量持續減少。土地註冊處的數據顯示,8月住宅成交宗數按月下跌15%至4,084宗。仲量聯行中小型住宅指數於8月按月下跌0.3%,按年則跌0.6%。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)仲量聯行昨日公佈的《住宅銷售報告》指出,一手樓空置稅實施在即,預料發展商將加快推盤步伐,並降低新盤叫價以維持高銷售率,導致二手住宅樓價下調,預料全年樓價將跌最多5%。同時,發展商將避免興建銷售周期顯著較長的豪宅,有助增加中小型住宅供應。

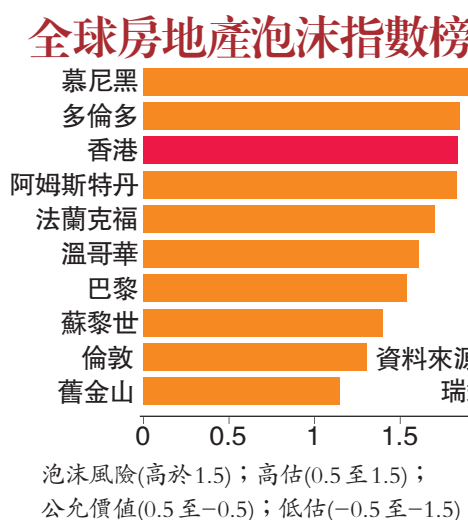
政府上月中將空置稅條例草案刊憲,期望於今年年底前能獲立法會通過。政府將向獲發入伙紙達12個月或以上仍未售出或其

間有超過6個月未租出的一手私宅單位,徵收相等於物業應課差餉租值200%(約相等於樓價5%)的空置稅。

新盤調低叫價谷銷售率

仲量聯行資本市場部資深董事莫凱傑表示,空置稅的出台時間正值市場氣氛偏軟,考慮房地產市場處於泡沫風險區域,投資者應保持謹慎,「抑制進一步升值的監管措施已經引發了一些過熱程度最高城市的市場調整。」

全球樓泡榜 香港跌至第三



香港文匯報訊(記者 蔡競文)本港樓市持續回落,據瑞銀集團昨發佈的《2019年全球房地產泡沫指數》,去年在最有可能是面臨地產泡沫風險的城市排名第一的香港,今年跌至第三位,排名前兩位分別是慕尼黑和多倫多。但報告指,香港樓市尚未走出泡沫區域。

報告沒有提供第二季以後的任何數據,因此沒有計入香港暴力示威活動的全部影響。不過,該研究的主要作者、瑞銀全球財富管理瑞士房地產投資主管 Matthias Holzhey 表示,考慮房地產市場處於泡沫風險區域,投資者應保持謹慎,「抑制進一步升值的監管措施已經引發了一些過熱程度最高城市的市場調整。」

報告指出,在過去四季中,失衡加劇,特別是在歐元區。與去年相比,法蘭克福和巴黎是泡沫風險區中兩個最突出的新增成員。相比之下,溫哥華、舊金山、斯德哥爾摩和悉尼的估值急劇下降。

倫敦脫離泡沫風險區域

至於倫敦地產市場已顯著降溫,這個金融中心四年來首次脫離泡沫風險區域。在美國,各城市指數自2011年以來首次出現均未上升的情況,監管變化和負擔能力問題已使紐約房價落後於全美平均水平。同樣,負擔能力問題、貿易緊張局勢和外國需求減少抑制舊金山和洛杉磯的房價上漲,但波士頓仍處於公允價值區域。