

利淡消息湧現 發展商加快推盤套現

港1.4萬套新盤下半年出籠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周曉菁、實習記者 林沛其)美國聯儲局一如預期加息四分之一厘,香港銀行料下半年會跟隨加息,加上政府於月內交代一手樓空置稅,反映政府關注樓市問題;中美貿易戰又升溫,香港經濟恐受影響。業界估計,下半年發展商會加快推盤步伐,料香港將有逾14,000套新盤單位推出市場,新盤銷售額料達1,300億元(港元,下同),整體樓價升勢可能放緩。



下半年將有逾14,000套新盤單位供應,其中日出康城6期及8期共供應近4千套最多。

資料圖片

由於今年上半年發展商推盤步伐比預期慢,令今年以來的新盤成交量只有約7,698套,比去年上半年及下半年的成交量低約20%。然而,面對政府相當關注新盤空置量及銷售手法,下半年發展商料會加快推盤步伐。香港文匯報粗略統計顯示,下半年將有逾14,000套新盤單位供應,將軍澳日出康城、九龍區、屯門及大埔白石角將是供應重點區,分別佔3,814套、3,540套、1,841套及1,471套。

日出康城共推3814套最多

當中最大型新盤包括日出康城6期,共有2,392套;日出康城8期,提供1,422套;屯門掃管笏上源,共有1,154套;及觀塘重建項目,提供1,024套。

學者:空置稅影響推盤部署

中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為,下半年樓價依舊會持續走高,惟增速較上半年會略微放緩。即使美聯儲加息帶動香港加息,也不會阻止樓價升勢。

他又指,空置稅的推出只會產生輕微影響,「上有政策,下有對策」,若空置稅比例過高,發展商內部也能通過內部轉讓、轉嫁成本等方式避免稅務損失。不過,他相信,空置稅一旦推出,會直接影響下半年各發展商的新盤部署,屆時可能先推部分舊盤,適當減價讓利;後推新盤,地區好的樓

盤上升潛力很大。

中原:加息減慢樓價升幅

中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄認為,美國加息反映經濟增長,是利好因素,預料加息速度不會太快,加息幅度符合預期。他預計,若香港銀行跟隨加息,有機會減慢樓價升幅,但不會改變樓價升勢,上半年樓價升約12%,預計下半年再升5%,全年合共升17%,並指,本地剛性需求大,尤其是中小型單位。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦表示,香港銀行有機會跟隨加息及一手樓空置稅對下半年香港樓市走向都不會有太大影響,主要因為市場對加息已經消化,短期內對樓市無衝擊。他續指,樓價的走勢依舊取決於供應數量,預計全年一手成交量維持1.8萬至2萬宗。

Q房網:新盤料售1300億

Q房網香港董事總經理陳坤興認為,市場對於住宅物業需求持續,料香港即跟隨美國加息,下半年新盤銷售額亦會突破1,300億元。

戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻認為,幾乎肯定香港下半年會加息,但步伐不會太快,相信對樓價實質影響不大,又認為一旦實施一手樓空置稅,發展商或會加快推盤步伐,但相信不會因供應增加而影響樓價,反而關注發展商會否將稅項轉嫁至買家。

日出康城分佈圖



計劃下半年推售的新盤

發展商	樓盤	單位數目
長實	長沙灣海壇街項目	876套
	波老道21至25號第1期	115套
	日出康城8期	1,422套
新地	白石角雲滙	804套
	元朗PARK YOHO Milano	538套
新世界	匯豐II	約688套
	屯門御半山2期	495套
	何文田窩打老道項目	約240套
恒地	馬頭角上鄉道項目	約300套
	元朗大棠項目	約500套
	西營盤忠正街6至22號	約500套
南豐	北角木星街13至23號	逾200套
	元朗市地段524號	約500套
華懋	紅磡馬頭圍道及庇利街	約500套
	日出康城6期	2,392套
信置	元朗朗屏南項目	約720套
	薄扶林碧荔道項目	21套
億京	西貢碧沙路18號	10套
	西貢安寧徑2號	3套
永泰	長沙灣一號九龍道	100套
	觀塘重建項目1期	1,024套
英皇	白石角海日灣	667套
	屯門The Carmel	178套
萬科	屯門小欖項目	14套
	屯門上源	1,154套
麗新	長沙灣福榮街項目	約500套
	西灣河項目	144套
資本策略	渣甸山白建時道項目	16套
		合計: 14,621套

製表: 記者 梁悅琴

近年新盤銷情



註: *截至6月16日止

今年來各大發展商賣樓收入

發展商	售出單位	賣樓收入(港元)
會德豐地產	約1,928套	逾205億元
新世界	逾905套	逾201億元
新鴻基地產	約1,021套	逾119億元
長實	約317套	逾96.5億元
恒基地產	逾911套	逾75億元
嘉華	約634套	逾56億元
嘉里	約250套	逾47億元

製表: 記者 梁悅琴

一手半年銷售連續4次破千億元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國年內已加息兩次合共半厘,但上半年發展商推盤步伐未算積極,截至16日為止今年以來一手銷售量約7,698套,比去年上半年及下半年分別下跌20%及15%,但銷售額仍逾1,076億元(港元,下同),與去年上半年銷售額相近,反映發展商於今年上半年採「重價不重量」的策略,是2016年下半年起計,連續四個半年度破1,000億元水平。

今年上半年各大新盤開價相對克制以增加去貨量,當中會德豐及新世界齊成為上半年賣樓王,按所佔股權計,均逾200億元。其中會德豐地產賣樓收入逾205億元,創出該集團住宅賣樓收入新高,新世界賣樓亦套現逾200億元。

今年來成交7698宗按年跌20%

受到2月份農曆新年假期及發展商於4月突然減少賣樓影響,今年上半年新盤成交量集中於1月、3月、5及6月,其中2月份只有741宗,4月份只有775宗,今年以來一手盤成交量約7,698宗,與去年上半年比較減少20%。

會德豐新世界成上半年賣樓王

會德豐地產於今年上半年不論是山頂豪宅以至港鐵站上蓋的中小型住宅盤都賣個滿堂紅。根據一手住宅銷售網成交紀錄顯示,截至16日為止今年以來會德豐已售出約1,928個住宅單位,按所佔股權計,住宅賣樓收入逾205億元,創出該集團住宅賣樓收入新高。旗下山頂MOUNT NICHOLSON的洋房呎價高見15萬元,再創亞洲新高紀錄;而日出康城MALIBU 累售出1,544套,套現逾141億元,成為上半年銷量及銷售金額最高新盤。

新世界發展賣樓亦大收旺場,至16日為止已售出逾905套,套現逾200億元。當中北角柏蔚山佔92億元,而西貢清水灣傲瀾、尖沙咀名鑄的銷情亦帶來可觀收入。

新地累售逾千套套現超119億

新鴻基地產今年以來亦售出約1,021套,套現逾119億元,主要來自馬鞍山白石雲海、日出康城晉海II、北角海璇、屯門御半山、九肚山雲端及西半山巴丙頓山。長實今年頭炮新盤淺水灣道90號首推12號屋剛於上周五截標,但尚未揭標,令長實今年以來主要靠銷售貨尾盤套現,如荃灣海之戀、愛炫美、北角維港頌、紅磡維港、星岸、馬頭角君柏及馬鞍山星連海,截至16日售出約317套,套現逾96.5億元。

5月逾千萬元洋房註冊急升近70%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)洋房豪宅有價有市,據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,5月份逾千萬元(港元,下同)一二手洋房買賣註冊個案(包括以土地形式轉讓的個案)錄81宗,按月急升約68.8%,兼創14個月新高。

市區登記僅佔16% 涉21億超新界

若以地區劃分,5月份的81宗逾千萬元洋房個案登記中,新界區佔68宗,即佔約84%;而餘下13宗屬市區,佔約16%。雖然新界區宗數明顯遠高於市區,但涉及金額情況卻完全相反。月內新界區洋房涉及金額約18.44億元,即平均每宗金額約2,712萬元;反之,市區洋房涉及金額錄21.03億元,比起新界區更高,而平均每宗金額更高達約1.62億元,較新界區更高近5倍。

首5月註冊量為近6年同期最高

隨著5月份逾千萬元洋房買賣註冊量創新高之際,帶動今年首5個月累積共錄269宗登記,比起去年同期251宗升約7.2%,並為近6年以來同期最高。

無懼息魔 70%港人仍想買樓



香港文匯報訊(實習記者 丘曉陽)美聯儲局日前宣佈加息0.25厘,連同今次,此輪加息周期已累計加息7次,合共達1.75厘,惟香港銀行仍未跟隨。雖然有市場人士擔心本地銀行有「追加」風險,但中原按揭委託港大民研計劃的調查顯示,市民對加息已感到麻木,對樓市近一面倒看好。調查指,就算港息上升,70%有意置業的受訪者入市意慾不減,72%認為樓價不會跌,當中47%更認為樓價會維持上升。

港大民意研究計劃是次調查於6月4日至7日期間進行,受訪的1,011名市民當中,有394名有意置業人士。其中,65%表示置業意慾不會因香港加息而改變,連同5%有意置業人士在加息下反而入市意慾增加在內,即合共有70%有意置業人士對香港加息而入市意慾不減。相反,只有27%有意置業人士會因香港加息而減少置業意慾。

僅14%人料樓價下跌

被問及如果香港跟隨加息後的今年底前樓價走勢,撇除拒答的回應後,有724名受訪者中,72%認為樓價不會跌,當中47%認為樓價維持上升(21.8%認為樓價升幅超過5%,25.6%認為年底前樓價仍有5%以內升幅,相對於14%受訪者認為香港樓價會因加息而下跌,比例明顯懸殊。另一方面,有15%市民則認為對樓價前景感到「唔知/難講」。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出,調查反映公眾普遍接受加息,對樓價前景感樂觀,對其置業意慾影響不大。與此同時,香港未來加息步伐料將溫和,經濟及就業市場環境向好,加上樓按措施幫助銀行及供樓業

市場人士認為,香港未來的第一次加息並不會對樓價有太大影響。



主防守力提升,相信市民普遍已作好港息上升的準備,單計息率因素對樓市影響不大。

至少加息兩次始見影響

無獨有偶,香港置業日前於聯儲局宣佈加息後進行的一項同類調查,亦發現有55.3%,即218名受訪者認為未來12個月香港銀行將會加息,但同時有34.3%,即約135名受訪者認為能接受半厘以下的加幅,另外65.7%受訪者可接受加息半厘或以上。港置行政總裁李志成亦認為,香港市場早已消化加息預期,大部分市民有足夠抵禦加息的能力,若以0.25厘的加息幅度計算,香港銀行至少要加息2次,始對部分市民構成影響,料下半年才現加息壓力。

雖然兩項調查都顯示加息並無影響大多數市民對樓市的信心,但有銀行

界人士提醒,港銀調高最優惠利率(P)只是時間問題,若港銀跟隨美國加息,或對樓市起到壓抑作用。澳新銀行大中華區首席經濟學家楊宇霆表示,目前港元拆息的上升趨勢已十分明顯,最優惠利率也應很快作出調整。然而,由於最優惠利率一直未跟隨美聯儲加息而上升,此次調整時間、幅度及次數難以預計。長期而言,他認為香港未來的第一次加息並不會對樓價有太大影響,第二次往後的加息可能會影響利率周期,對樓價起到積極正面的影響。

中銀香港經濟及政策研究主管謝國梁認為,香港若不跟隨美聯儲加息,資產市場則有泡沫化的風險。香港加息有利於資產市場發展,使得經濟較健康發展,也可助壓抑樓價。謝國梁又表示,加息是否會引起樓市的大調整,還要看其他方面因素,尤其是供求關係。他指出,市場預計此次加息周期將持續到2020年,若香港房屋供應量在此期間有顯著上升,樓價則會面臨較大的挑戰和壓力。

香港樓價2018年以來不斷創新高,根據差估署數據顯示,4月全港私人住宅樓價指數按月上升1.84%,連升25個月且連續18個月創新高,25個月累升38.5%。