

熱錢湧入



樓市踏上復甦路

樓市經歷近4個月的海嘯急凍期後，極速於年初溶冰，交投隨銀行放水刺激轉旺，加上熱錢頻頻湧入的推波助瀾，樓價連升多月累達10%，業界異口同聲認同樓市已非小陽春，確認正式復甦，但是否已步入牛市則意見不一，個別認為言之尚早有待觀察，雖然樓市走勢與經濟背馳，代理仍同一陣線睇好後市發展，認為樓價年底前最少有10%至15%升幅。

本報記者 梁穎賢

中原地產住宅部董事總經理陳永傑指出，樓市小陽春乃形容樓價升勢曇花一現，但今次升勢卻持續數月，明顯樓市已然復甦，整體發展有價有量，現象不但在本港出現，連帶內地亦同步暢旺，陳甚至確認樓市已步入牛市。

樓價低殘仍有「渣拿」

陳永傑解釋，自金融海嘯爆發後，港人對金融投資產品失去信心，大笨象匯控股價重創更傷盡股民，加上外幣波幅大，相對磚頭保值能力極強，即使樓價低殘仍有「渣拿」，直接推動樓市受追捧，加上銀行放水及熱錢湧入，氣氛更銳不可當，帶擊部分屋苑收復海嘯失地。

他續說，重返海嘯前造價的只限於藍籌屋苑，一些「街頭」「街尾」的屋苑亦要奮起力追，故現階段樓價未至於高不可攀，但奉勸買家切忌心急目高追，追價幅度要設下底線，同時樓市仍有暗湧，不宜短炒。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨着按息短期內仍處低位，熱錢持續流入本港，有利刺激物業交投，加上市場憧憬美國經濟復甦帶動，故在物業成交量配合下，該行將調升樓價預測，料全年可錄10%至15%升幅，並可望收復08年失地，樓市表現則由審慎調升至審慎樂觀。

劉嘉輝表示，樓市最壞時期已過，往後重墮去年十月谷底的機會不大，而且樓市已局部復甦，畢竟尚有大批換樓、上車及投資者仍觀望待入市，是否進入牛市尚待確認，但肯定樓價再跌機會有限，雖然經濟數據差強人意及失業率似乎困擾大市，但事實是按揭及存息低，加上現時個人負債比率低，以及負擔能力高，幾項因素足以推動樓市。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強確認，樓價連升多個月證明能市經已結束，但是否步入牛市則有待觀察，始終投資者入市比例亦未能力支持，投資者仍未全面性滲入，與〇七年旺市有別。

雖非牛市亦屬轉角市

他續說，雖然經濟數據理想失業率未見頂，從理據分析，樓價根本無條件上升，但卻適正資金流入炒起樓市，加上不少於股市賺錢的投資者換馬，令樓市火上加油。

展望未來樓市，廖偉強預料短期樓價仍持續攀升，有信心最影響樓市的失業率不會惡化，預料全年樓價可望有20%升幅，扣除首季已升的10%，即年底前續有10%至15%升幅。

陳永傑屬樂觀派，相反香港置業行政總裁李志成屬穩陣派，李指近期樓市走勢的確露出逐步復甦跡象，受多項利好消息刺激刺激量齊升，但整體仍未充分反映已步入牛市，實屬轉角市，畢竟外圍因素未明朗下，年內樓市或偶有波動，寄語用家入市及長揸無傷大雅，但短炒則可免則免，集團仍維持樓價兩年內升25%的預測，首季已升10%，料餘下時間有15%升幅。

入市錦囊

中原住宅部董事總經理陳永傑：

「不宜短炒，只宜長線投資及自用，買家追價要與市價比較及衡量負擔力，切勿盲目高追，必需訂下底線，追價幅度最好鎖定於10%以內。」

香港置業行政總裁李志成：

「買家入市要量力而為，忌心急衝動，盡量要睇多幾間格價，寧缺勿濫，記緊勿抱心存僥倖短炒割禾青，短期樓價或有波幅，短炒有風險。」

美聯首席分析師劉嘉輝：

「樓價已反彈10%，未來尚有升幅，用家刻下適宜入市，但最重要計掂數，倘負擔力不足的話，樓按成數避免承受過高。至於業主方面，樓價仍有升力，可以再等。收租的投資者記緊調查租客背景，避免撞正租霸。」

利嘉閣地產董事總經理廖偉強：

「用家入市無需擔心樓價波動，長線收租亦適宜，但強調避免短炒，因為有風險。」



四屋苑樓價相繼「返家鄉」

去年九月海嘯與現時樓價對比

屋苑	09/5	08/9	差距
沙田第一城	4,023元	3,779元	6.5%
鯽魚涌太古城	6,821元	6,643元	2.7%
鯽魚涌康怡花園	5,358元	5,346元	0.2%
荔枝角美孚新邨	3,692元	3,687元	0.1%
藍田匯景花園	4,490元	4,555元	-1.4%
九龍站凱旋門	15,443元	14,936元	-3.3%
馬鞍山新港城	3,824元	3,965元	-3.5%
荃灣中心	2,682元	2,796元	-4.0%
天水圍嘉湖山莊	1,896元	1,977元	-4.1%
柴灣杏花邨	5,739元	6,050元	-5.1%
鴨脷洲海怡半島	5,133元	5,415元	-5.2%
九龍站擎天半島	9,170元	9,689元	-5.4%
九龍塘畢架山一號	9,434元	10,214元	-7.6%
觀塘麗港城	3,756元	4,158元	-9.7%

資料來源：美聯物業、中原地產及土地註冊處



第一城表現最突出，呎價突破4000元大關

近期樓價不斷上升，個別屋苑甚至已追回金融海嘯前水平，10大藍籌屋苑中，已有4個屋苑率先「返家鄉」，較金融海嘯後造價高出0.1至6.5%，其中細價樓沙田第一城表現最好，五月份平均呎價已突破4000元大關，較去年九月的3779元，高出6.5%。

事實上，沙田第一城的交投量已連續兩月處於100宗以上水平，有了成交量的支持，樓價自然向升，加上港股造好產生財富效應，收租回報較高的細價物業成為投資者首選，世紀21奇豐物業(銀城/第一城)分行經理吳元利表示，沙田區龍頭屋苑沙田第一城本月錄得約70宗成交，平均呎價4038元。

吳元利表示，有投資者開始在市場覓抵買單位作投資用途，目標以細單位為主，而屋苑新近錄得一宗成交，單位為第11座高層F室，面積570平方呎，成交價277萬元，平均呎價4859元，屬高價成交。據悉，原業主於去年十二月以220萬元買入，現轉手帳面獲利57萬元，物業期間升值25.9%。上述單位現時月租1.1萬元，租金回報率4.7厘。

除了沙田第一城外，向來被喻為「樓市探熱針」的鯽魚涌太古城，樓價亦已「返家鄉」，屋苑五月份平均呎價錄6821元，較金

融海嘯時高2.7%。利嘉閣地產王牌屋苑太古城區域經理黃龍智指，太古城五月至今暫錄57宗買賣，目前屋苑放盤量有約600個，平均開價約每平方呎6900元。

該行新近錄得太古城彩天閣高層F室房主，單位建築面積746平方呎，成交價554萬元，每呎售價折合7426元，造價理想。據悉，賣方在2004年斥資290萬元購得物業，迄今轉售單位升值91%。

同區的藍籌康怡花園，以及成交量同樣連續兩個月破百宗的荔枝角美孚新邨，目前樓價亦已回到去年九月水平，兩大屋苑的平均呎價分別錄5358元及3692元，較金融海嘯時高0.2%及0.1%。

相反，藍田匯景花園、天水圍嘉湖山莊、柴灣杏花邨及鴨脷洲海怡半島五月的呎價與去年九月的呎價相比，僅相差1.4%、4.1%、5.1%及5.2%，可見只要樓價走勢不變，上述4大屋苑的樓價勢必升穿金融海嘯時的水平，「重返家鄉」只屬時間問題。

不過，麗港城及黃埔花園的平均呎價回升速度相對落後，五月的呎價與金融海嘯前相差9.7%及11.9%，顯示這兩個屋苑呎價仍有不少的上升空間。

今年上半年購入再轉售個案與去年下半年比較

	09年上半年轉售個案*		08年下半年(7月至12月)轉售個案		升跌幅	
	註冊量*	比率(百分點)	註冊量	比率(百分點)	註冊量	比率(百分點)
獲利	463	86%	291	61%	↑59%	↑25%
平手及蝕讓	74	14%	184	39%	↓60%	↓25%
總計	537	-	475	-	↑13%	-

備註：資料由香港置業資料研究部提供

*數字截至2009年5月19日

零息年代資金勢湧樓市

龍頭大行滙豐銀行調低港元儲蓄存款利率，直接帶領市場重返〇三年零息時代，連續26個月出現實質存款負利率，引發財富貶值下，資金勢湧入樓市。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，上周三滙豐銀行調低港元儲蓄存款利率，令市場的名義平均存款利率(SR)減至貼近零水平，重返〇三年的零息時代，令實質存款利率(RSR)長期出現負數。由〇七年二月開始，本港已經連續26個月出現實質存款負利率。

四月份的名義平均儲蓄存款利率為0.01厘，假若通脹維持2.6%，四月的實質存款利率為負2.59厘。近期樓市回復暢旺，樓價及租金均錄得回升，買樓收租的回報可觀，遂吸引投資者入市，住宅交

投而推動樓價及租金繼續向升。

樓價連升3個月，促使大部分於今年購入再轉售的獲利個案急升。香港置業行政總裁李志成表示，由於樓市穩健，吸引投資者看重物業市場，據土地註冊處註冊數字顯示，今年至今購入並成功再轉售的單位，已知個案共有537宗(截至五月十九日，以註冊登記日期計算)，較去年下半年期間，只有475宗已上升13%，反映短線投資轉旺。

上述537宗轉售個案中，獲利個案達463宗，佔整體比率達86%，相比去年下半年獲利比率大幅上升25個百分點。至於大部分轉售個案均屬200萬以下之細價樓，反映該類物業備受追捧，涉及403宗個案，佔整體轉售個案比例達75%。

租金八個月來首度上升

熱錢湧入及銀行放水帶動，投資傾巢掃貨，不但帶挈樓價勁升，連帶租金亦有表現，四月份73個大型私人屋苑平均呎租錄13.3元，雖較三月僅微升0.8%，卻是自去年六月後近10個月首度錄得回升，當中柴灣杏花邨報15.9元，單月升3.2%最勁。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，四月份全港73個大型私人住宅屋苑的平均呎租錄13.3元，較三月份的13.2元輕微回升0.8%，自去年六月後近10個月來首度錄得上升，並連續四個月在13元上下水平橫行。反映私人住宅租金跟隨樓價回穩，租務市場受惠於近期樓市升溫，用家對住屋需求增加，而且有不少投資者買樓收租

，刺激整體平均呎租明顯止跌，本港樓市基礎穩健，預期今年第二季的平均呎租繼續在13元支持位橫行。

至於10大藍籌屋苑方面，柴灣杏花邨的平均呎租升幅最多，四月呎租錄得15.9元，較三月上升3.2%，其次為鯽魚涌太古城，平均呎租錄20.5元按月升2.5%，沙田第一城期內呎租錄14元，按月上升1.4%，排名第3。鯽魚涌康怡花園、觀塘麗港城及紅磡黃埔花園的平均呎租，分別錄得上調1.3%、0.8%及0.6%。天水圍嘉湖山莊呎租錄6.5元，維持三月份水平。鴨脷洲海怡半島、藍田匯景花園及荔枝角美孚新邨的租金分別按月跌0.7%、0.8%及2.3%。