



▲瑞銀亞洲房地產研究部主管王震宇(左)和蘇格蘭皇家銀行亞太區地產研究部主任吳嘉俊均認為,本港樓市會持續上升

瑞銀料負利率或會重臨

對於日前東涌地皮成交價差強人意,有指是各大發展商聯手「玩嘢」,以抗議政府的「九招十二式」,瑞銀亞洲房地產研究部主管王震宇並不認同,更指是之前市場高估了成交價。他表示,發展商不投地,主要是因為未來仍有多幅土地拍賣,發展商有需要留定彈藥。他重申,仍看好本港樓市,維持今年樓價上升35%的預計,並預料負利率有機會重臨。

王震宇認為,日前東涌地皮成交價遜市場預期,是市場估錯價,不認為是發展商聯手向政府作出「無聲的抗議」,相反,有關成交是反映發展商看好後市的表現,以留定彈藥,作未來投更好的地皮。不過他指出,雖然今年內仍有3幅地皮推出,加上港鐵(00066)及市

建局項目,但土地實質供應未能夠趕上需求,故建議政府增加土地供應,同時活化居屋市場,但強調不應復建居屋,因為復建居屋屬行政性的行為,變相給予市民投機性的福利,是不負責任的做法。

維持樓價升35%預計

王震宇相信,本港樓價短期升幅或會收窄,但長遠看好樓市前景,因為本港經濟增長強勁,加上負利率,資金將繼續流入固定資產,故維持今年至明年年底,樓價上升35%的預測,至今已升10%,故仍有兩成多的升幅。他又表示,未來不排除負利率重臨,並有機會負2%至3%水平,屆時或會出現恐慌性的資產調動。

不過,蘇格蘭皇家銀行亞太區地產研究部主任吳嘉俊則認為,今年本港樓價最多上升5%,雖然現時樓價已上升7至8%,因此至年底前會下調2%至3%。吳嘉俊認為,雖然港府推出政策,在心理上對樓市造成影響,但由於本港土地供應少,按揭成數不高;除非政治環境有改變,或有一些外在因素,例如沙士等事件,否則樓價不會大跌,並保守估計未來每年樓價升幅0%至5%。

對於日前東涌地皮成交令人失望,吳嘉俊認為,早已有跡可尋,因為該地皮勾地價甚低,而早前有發展商推出大圍新樓,不論價量均較預期低,而且最近二手交投量亦有減慢趨勢,因此對於日前賣地成績欠理想並不驚訝。他又稱,昨日拍賣成交價低、參與量極少,反

映發展商並不熱衷增加土地儲備。至於內地多番調控樓市,吳嘉俊認為,有關調控措施力度明顯在不斷加強,態度亦較以往嚴厲,令內地房價的調整空間擴大,並相信會有更多內地開發商推出優惠。不過他亦指出,由於內地開發商今年入賬情況較理想,加上淨負債情況亦比07年底至08年明顯改善,故降價促銷意欲不大,相信會因此令內房價格的調整期被拉長。

對於恒大(03333)主動降價促銷,吳嘉俊認為,由於龍頭企業如萬科等均未有動作,相信大部分發展商都持觀望態度,減價意欲不大。至於內地房價會否於第二季見頂,他則表示難以預測。王震宇則預料,今年第二季內地樓市會因調控措施出現更大的回響,相信今年底前內地一線城市房價會下跌20%,二線城市房價則有正負5%波幅,三線城市則會有5%以上的小幅上漲,整體交投會下跌20至30%。

東涌6屋苑成交全線吞蛋

政府連環出招 業主虛怯減價甩身

連環效應

政府連環出招為高燒樓市退熱之際,同樣冷卻發展商投地熱情,東涌賣地成績失色,觸發「火燒連環船」式效應,東涌及鐵路沿線的青衣區、以致即將賣地的粉嶺區全面淪陷,東涌6個屋苑昨日全線吞蛋,有投資者減價加佣甩身;青衣指標屋苑盈翠半島及灝景灣乏承接,隨時爆發減價戰;另一個重災區粉嶺雖賣地在即,但市場缺乏憧憬下,已有10%虛怯業主減價3至5%。

嘉閣地產青洲及東涌區董事胡文妮表示,政府出招已令區內業主虛怯,前日東涌賣地成績又欠踴躍,業主及買家信心再受挫,區內業主已急變陣出擊,個別劈價減價,當中約10至20%業主願好廣珠澳大橋落成帶動該區大市及租金上升,睇好後市下寧轉售為租,先收租再靜觀其變。

盈翠半島灝景灣乏承接

胡文妮又稱,即使大部分業主願意降價5至10%甩身,甚至個別持重貨的投資者願意減價加佣至2%向經紀派糖,唯買家普遍「不買當頭跌」,索性採取拖字訣,期望可覓得筭盤,買賣雙方拉鋸下,致海堤灣畔、東堤灣畔、映灣園、水藍天岸、藍天海岸以及影岸、紅6個屋苑全面淪陷,截至傍晚成交依然交白卷,現時區內買賣氣氛冷淡,估計今月成交將會大跌50%,今次跌市純屬技術調整,市場需時好消息壞消息,但長遠該區呎價偏向低水,相信稍後將可回復正常。

市場人士指,不少炒家睇好東涌地皮賣得好價,賣地前夕起關湧入市場掃貨等升值,可惜好景不常,樓市慘遭政府施壓急轉勢,不少上月入貨的炒家,可能已分分鐘坐艇變蟹貨。美聯物業東涌藍天海岸分行助理區域經理田國輝表示,受賣地成績差衝擊,部分東涌區業主為吸引買家,約10%主動減價約3至5%,叫價態度回軟,個別業主的減價幅度更高達

7%,以水藍天岸1座中層C室約708呎,業主叫價由賣地前430萬元減至400萬元,減價幅度約達7%,減價情況較顯著為毗鄰剛賣出地皮的映灣園及水藍天岸等。

東涌區業主減價5%

中原地產營業董事周永輝指出,賣地成績差不但東涌首當其衝,連帶份屬該區鐵路沿線青衣同遭殃,區內2個中價指標屋苑盈翠半島及灝景灣成交零星,灝景灣及盈翠半島本月至今僅錄得1宗及4宗成交,對比上月同期有6宗及10宗大幅急跌,讓價空間一般徘徊約2至5%,但倘若成交繼續偏淡,讓價空間有機會上升至8至10%。他又稱,青衣屋苑並非全面負面,個別細價樓如青怡花園等成交保持。

美聯物業新界區董事布少明表示,政府連珠炮發為樓市降溫後,粉嶺區即時有反應,業

東涌區指標屋苑放盤量	
屋苑	現時放盤量
映灣園	約740
水藍天岸	約104
藍天海岸	約327

資料來源:美聯物業分行

主逐步擴闊讓價空間及減價1至3%,及至昨日東涌賣地成績差強人意,即使下周粉嶺賣地,但市場已不寄厚望,個別心急跳船業主進一步將減幅擴大至5%求甩身。現時粉嶺區約有1100個放盤,約10%業主減價去貨,估計短期內該區樓價將跌3至5%。

美聯物業粉嶺名都分行聯席區域經理蔣耀名表示,粉嶺地皮之前勾出已令該區大部分業主叫價強硬,致區內二手屋苑成交至今僅得約16宗,按同期約35宗大幅下跌逾50%,撞正東涌地皮又以低價沽出,終令區內部分業主叫價軟化,讓價空間願意擴闊約3%至5%。

東涌賣地當晚,牽晴間錄得減價成交,3座高層E室531呎高層單位,賣地前業主已將叫價由180萬降低至176萬,賣地後將讓價空間擴闊,最終以173.8萬成交,呎價3273元,減幅約3%。

賣地後東涌區指標屋苑部分減價個案					
屋苑	單位	面積(平方呎)	賣地前叫價(萬元)	現時叫價(萬元)	減幅(%)
水藍天岸	1座中層C室	708	430	400	7
水藍天岸	1座中層G室	681	370	350	5.4
映灣園	10座高層A室	1220	530	500	5.7
映灣園	16座中層H室	1228	530	500	5.7
映灣園	16座中層A室	1220	535	508	5

指標豪宅上月成交跌兩成

受到多項利淡因素困擾,樓市「火車頭」豪宅交投明顯走弱,4月份買賣更量俱跌。綜合利嘉閣地產數字,4月份全港35個指標豪宅僅錄202宗二手買賣,較3月份減少20%;豪宅平均呎價則錄17728元,按月下跌1.5%。

利嘉閣地產董事張偉文表示,港、九、新界三區豪宅二手交投全線回落,港島區市場交投減幅較大,該區18個豪宅上月僅錄70宗二手買賣,按月減少25%,薄扶林貝沙灣成

交易由3月的37宗銳減至上月的26宗;灣仔會景閣則由8宗減少至2宗,跑馬地比華利山亦由5宗減少至1宗,跑輸大市。大潭浪琴園、中半山地利根德閣及東半山嘉雲臺則陷入「零成交」困局。

比華利山跑輸大市

新界區方面,5項豪宅上月錄23宗買賣,按月減少18%,其中西貢區湖居及大埔康樂園的成交量分別下跌40%及38%。九龍區12項

豪宅上月亦僅錄109宗買賣,按月減少17%,其中尖沙咀港景峰、九龍站君臨天下、筆架山帝景峰、九龍塘又一居及紅磡海名軒的成交量,按月銳減最少30%。

張偉文表示,首季豪宅造價累升15%,加上政府不斷出手調控為樓市降溫,不少業主隨即擴大讓價空間沽樓,令豪宅售價在高位借勢向下。

數據顯示,4月份35項豪宅平均呎價報17728元,按月微跌1.5%,其中何文田君頤峰、九龍塘筆架山帝景峰及筆架山帝景峰的樓價,更在上月下跌4.3%至4.8%不等,成為4月份樓價跌幅最多的三項豪宅。

城市花園大幅勁劈115萬

東涌地皮造價遜預期,令市場瀰漫不安情緒,二手業主為求盡快套現,不惜割價沽貨,令二手市場減價成交此起彼落,港島區多個屋苑亦不能倖免,當中北角城市花園一個逾千呎單位,原業主剛大幅勁劈115萬元減磅,平均呎價僅8662元,低市價5至8%。

中原地產分區營業經理林龍南表示,北角城市花園剛錄割價成交,單位為城市花園6座中層D室,面積1368方呎,原業主最初開價1300萬元,惟見近期股市波幅、賣地成績欠佳,原業主決定割價求售,最終劈價115萬元沽出單位,減幅達8.8%,單位剛以1185萬元易手,平均呎價8662元,低市價約5至8%。據資料顯示,3月份同座較高層單位以1370萬元售出,事隔2個月,樓價差幅達185萬元。

低市價約5至8%

上址原業主於1991年以378萬元入市,持貨19年,賬面仍大幅獲利807萬元,單位升值逾2倍。林龍南續稱,市況回軟,城市花園放盤業主擴闊讓價空間至約5%,屋苑本月暫錄約6宗成交,平均呎價則回落至7936元。另邊兩,鴨洲洲海怡半島亦錄減價個案。

中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示,海怡半島33座中層A室,面積666方呎,擁2房間隔,成交價360萬元,呎價5405元。上址原本叫價375萬元,最終減價15萬元沽出,降價幅度4%,新買家為用家,見市場出現調整,故趁機升級換機。

新晉豪宅西灣灣嘉亨灣亦難獨善其身。中原地產首席分區營業經理鍾逸文表示,嘉亨灣

3座中層D室,面積1311方呎,享全海景,屬3房間隔,成交價為1520萬元,呎造11594元。上址原本開價1550萬元,受政策、股市、賣地等因素影響,業主略為減價30萬元,減幅約2%,單位即獲投資者承接。

同時,美聯物業營業經理余志宏表示,鯉魚涌南豐新邨一名業主擴闊讓價空間約5%,成功以282萬元沽出單位。



▲城市花園本月暫錄約6宗成交,平均呎價7936元



▲映灣園受賣地成績欠理想影響,成交疏落

新地加推 YOHO MIDTOWN

今年賣樓豐收期的英皇國際(00163),早前開賣遠期樓花西環維壹成績不俗,消息指系內同屬遠期樓花的北角渣華道98號The Java擬定趁世界杯前搶開開賣,售價將參考維壹及港灣軒,即呎價過萬元。另新地(00016)再加推元朗YOHO MIDTOWN58伙,平均呎價5284元,與上批相若。

市場消息指,英皇維壹有承接,決定趁國際盛事世界杯開羅前夕,搶開開賣同屬遠期樓花的北角渣華道98號,該盤提供75

伙,單位面積約介乎500餘至2000方呎,呎價參考維壹及同區新盤港灣軒,約1.2萬至1.3萬元水平。

另一方面,新地上周首度推售YOHO MIDTOWN第1座熱銷後,發展商打鐵趁熱,周六再加推同座58個B及E單位,根據昨日發布的價單顯示,該58伙分布6至38樓,B及E單位面積分別621及991方呎,訂價280.2萬至588.9萬元,平均呎價5284元,該盤累積售近1400伙。



▲YOHO MIDTOWN農曆年開售至今已極速累沽1400伙

apm 550萬谷人流

世界杯賽事將於6月11日燃起戰火,為催谷消費人流,新地(00016)旗下apm商場將耗資550萬元宣傳推廣,較上月升約15%,當中包括首創的「米芝蓮8星級宿一宵」酒店式服務,球迷有機會於1萬方呎的總統套房內與親朋欣賞賽事,兼享米芝蓮級的美食和服務,預計為期約1個月的世界杯舉行期間,該商場人流達900萬,全月生意額可達2.6億至2.8億元,較上月升10至20%。

新地租務總經理馮秀炎指出,配合世界杯推廣活動,apm計劃全程直播64場賽事,場內增設5部巨型LED電視屏幕及逾100部高畫質電視。商場亦首創米芝蓮宿一宵服務

在商場7樓耗資50萬元搭建了1萬方呎的總統套房,室內面積2000方呎,室外廣達8000方呎,凡世界杯舉行期間(逢周五、六及日),顧客消費滿3000元或以上,當晚即有機會享用米芝蓮8星級住宿服務,每晚金額1個,合共15個。

她估計,世界杯期間,該商場總人流達900萬人次,高峰期的單日人流可逾40萬,而商場期間會舉辦15至20個「內地旅遊團」,合計約1000名來自廣州深圳東莞一帶的球迷。她相信連連活動下,會凝聚更多顧客到商場睇波,不少球迷留在商場購物晚膳兼購物,預料餐飲、影音及運動用品將較受惠,生意額可升20%以上。

簡訊

首都業主蝕讓75萬離場

賣地成績差強人意,在市況不明朗下,個別業主不惜蝕讓離場。美聯物業助理區域經理馬立成表示,將軍澳日出康城1期首都一個海景單位,剛以408萬元沽出,原業主帳面虧蝕約75萬元。馬立成稱,剛成交的單位為首都2座右翼高層B室,面積約901方呎,望海景,以約408萬元成交,折合每方呎價約4528元,屬市場合理價。

新峰業主願減8.5萬沽貨

中原地產高級分行經理趙愛蓮表示,大埔新峰花園15座低層A室,單位面積575方呎,擁2房間隔,成交價279.5萬元,平均呎價4861元。原業主最初開價288萬元,有見賣地成績不太理想,終願意減價8.5萬元沽出單位

,讓價空間達約3%。買家為用家,有感單位間隔實用,遂斥資購入單位自住。

海逸豪園錄3宗拍賣成交

中原地產首席分區營業經理王淑儀表示,紅磡海逸豪園錄得3宗拍賣成交,三個單位均為銀主盤,其中一宗拍賣成交為海逸豪園23座低層B室,面積1165方呎,成交價為865萬元,折合平均呎價約7425元,略高於市價水平。

沙田第一城放盤減10萬元

利嘉閣地產分行經理何家健表示,東涌賣地氣氛冷淡,沙田第一城有投資者把放盤單位減價10萬元售出止賺。單位為沙田第一城1座高層C室,面積395方呎,無窗台,投資者今年初以171.5萬元購入,並以195萬元放售,惟見賣地成績欠佳,遂減價5%、即10萬元,最終至185萬元售出單位止賺,呎價4684元,帳面獲利13.5萬元離場。