調查：市民對樓市仍具信心

不擔心梁當選帶來負面影響 料樓價平穩發展

香港文匯報訊 (記者 周穎) 第四屆特首選舉昨日揭盅，美聯物業（1200）及香港置業就梁振英當選對樓市產生影響進行即時訪問，結果均顯示大部分市民對樓市仍具信心，相信樓市會平穩發展。其中，美聯的調查顯示，有逾六成被訪者認為樓價平穩發展，四成對後市有信心；港置的調查亦顯示約八成四業主不擔心梁振英當選將對樓市帶來負面影響。港置認為，梁振英當選對樓市產生即時的負面心理影響輕微，估計樓價短期內只會出現輕微回調。

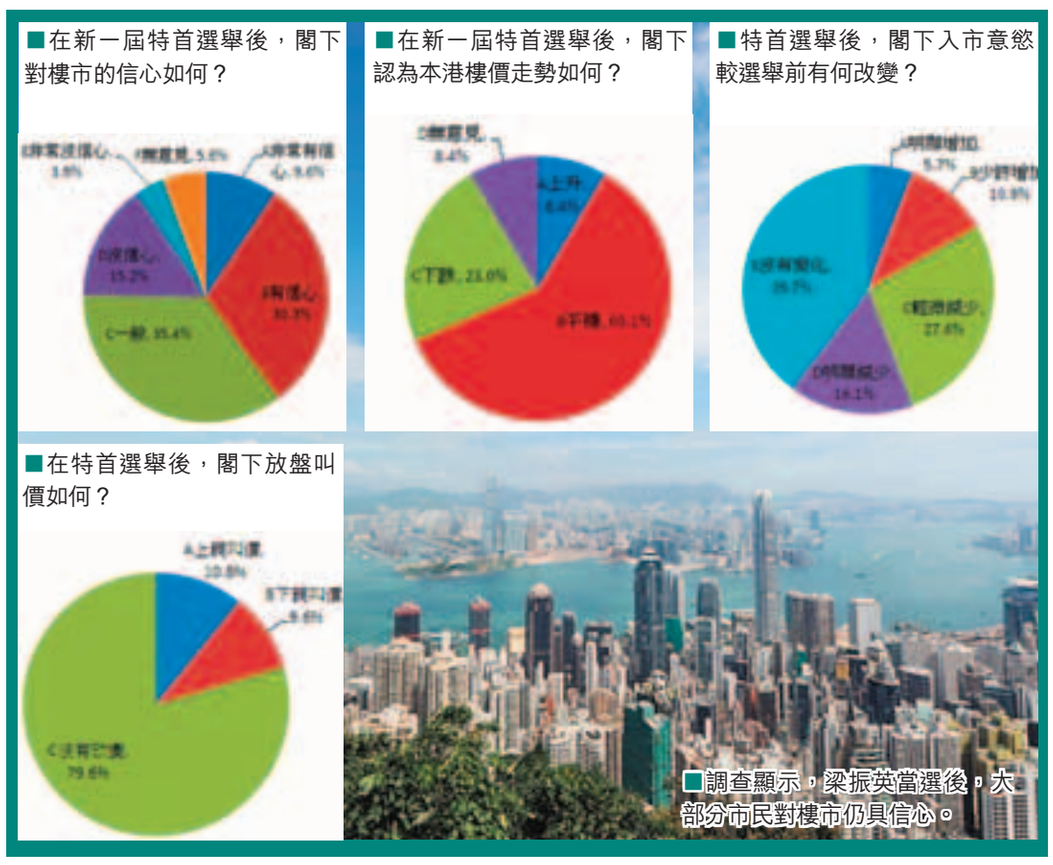
美聯物業昨日於特首選舉結束後即時透過問卷調查，以了解客戶對樓市的最新看法（**見附圖**），在178位受訪客戶中，約39.9%受訪者表示對樓市非常有信心及有信心，約有35.4%表示對樓市信心一般，沒有信心及非常沒信心分別有15.2%及3.9%；約60.1%認為樓價將平穩，認為樓價下跌的有23%；約79.6%受訪者表示放盤叫價沒有改變，下調叫價的有9.6%。

79.6%放盤叫價沒有改變

不過，值得注意的是，在入市意慾較選舉前有何改變的問題上，約16.6%人表示有少許增加及明顯增加，輕微減少的佔27.6%，而16.1%則表示明顯減少，約39.7%表示沒有變化。調查認為，數字反映出市民對新特首上場，對後市持觀望態度，以了解其對房屋政策的方向。

調查總結，相信市民仍然相當關注新任特首日後在房屋政策上的施政及方針，短期內市民仍會對樓市採取觀望態度，惟長遠而言對樓市仍然存在信心。

此外，香港置業全線分行昨日亦以電話方式訪問了473位本港業主對梁振英當選的看法，當中約84%業主不擔心梁振英當選將對樓市帶來負面影響，有約16%業主表示擔心影響買家入市信心，或對後市不利。港置指，反映大部分業主認為梁振英當選對樓市影響有限，但部分業主態度仍傾向負面，相信原因在於對梁振英未來凝聚社會、籌組管治班子的成效仍存未知之數。



港置：樓價短期或微調

港置高級執行董事伍創業表示，梁振英當選對樓市產生即時的負面心理影響輕微，估計樓價短期內只會出現輕微回調。

截至昨日下午五時，港置於九龍區成功訪問153名區內業主，只有約兩成業主表示擔心新特首當選對樓市有負面影響，約八成業主表示不擔心。九龍區豪宅業主對特首選舉結果擔憂較少，部分業主表示，在眾多利好因素包括低息環境持續、內地資金湧港的情況下，相信特首選舉影響輕微；相反，有部分「西九四小龍」屋苑業主在選舉結束後已表示，如有實客洽購，願意議價，反映梁振英當選對部分藍籌屋苑業主而言，始終帶來一定心理影響。

低息內資湧港支撐樓市

港置於新界區亦成功訪問137名區內業主，當中同樣有約八成業主表示不擔心新特首對樓市帶來影響，仍有約兩成業主表示擔心。區內業主更為擔心流選，結果由梁振英順利當選，反而令部分區內業主「鬆一口氣」，所以得出結果較為正面。

港島區亦成功訪問183名區內業主，當中近九成業主表示不擔心梁振英當選會為樓市帶來負面影響。該區九成業主以藍籌屋苑及豪宅業主為主，他們表示不擔心梁振英當選為樓市帶來負面影響，部分早前提高叫價的豪宅業主態度依然強硬。只有約一成業主表示擔心，而該一成業主集中於細價物業。

梁當選料對港股影響不大

藍籌地產股今年來表現

股號	名稱	上周五收(元)	今年來變幅(%)
0017	新世界發展	8.92	+42.49
0101	恒隆地產	27.900	+26.24
0004	九龍倉	42.65	+21.51
0012	恒基地產	44.25	+14.64
0688	中國海外	14.64	+12.79
0016	新鴻基地產	107.00	+9.91
0083	信和置業	12.14	+9.76
0001	長江實業	101.30	+9.63
0019	太古A	85.75	+4.63

香港文匯報訊（記者 卓建安）上周五歐美股市變動不大，相信今日對港股開市影響的主要因素為梁振英當選為香港特首的消息。有分析指出，由於市場已基本預期梁振英會當選，而且相信未來梁振英在施政方面會推出平衡的政策，因此，梁振英當選對股市不會有太大影響，而本周港股在季結之前料將維持整固格局。

大市季結前或維持整固格局

上周五歐美股市變動不大，道瓊斯工業指數微升34點至13,080點，港股在美國掛牌的預託證券（ADR）收市價與香港收市價相比變化不大，ADR港股比例指數顯示今日恒指開市將下跌17點。其中匯控（0005）ADR收市折合68.98港元，較香港收市價微跌0.17%；中移動（0941）ADR收市折合82.67港元，亦較香港收市價微跌0.64%。

而沒有在紐交所交易的場外交易（OTC ADR），長實（001）OTC ADR收報101.14，跌0.16%；新地（016）OTC ADR收報106.42港元，跌0.54%。

對於梁振英當選特首對股市的影響，招商證券(香港)投資銀行董事總經理溫天納昨日表示，雖然之前市場預期特首選舉出現流選的機會不大，但梁振英當選畢竟為市場掃除了一項不明朗因素。他續稱，上星期四、五，市場已有一定預期梁振英會當選，因此梁振英當選的因素對股市不會有太大影響。

樓市政策將持穩 無礙地產股

溫天納續稱，預計梁振英當選後，會聽取各方意見，推出平衡的政策，在大家所關注的房地產和民生領域，不會有明顯的政策改變，因此對本地地產市場和本地地產股不會有大的影響。他說，近期本地地產股的股價出現較大的調整，與預期梁振英將當選沒有直接關係，而是與近期本地地產市道再次見頂有關。不過，溫天納認為，長遠來講則要留意梁振英對人口政策會否作出改變。

花旗：樓價仍取決利率供求

就新特首上台對香港房地產市場，美資投資銀行花旗上周五發表報告指出，本港樓價的走向最終仍取決於對利率的預期，以及目前和短期的供求情況，唐、梁兩人提出的土地和房屋政策會進一步打壓本地樓價的影響並不明顯，相信社會會很快接受誰人當特首，因此對市場的影響相信短暫。

本周四港股期指結算，本周五是今年首季港股最後一個交易日，溫天納認為，在本周餘下的時間，港股將維持整固格局，恒指波幅料不大，預計將在20,500點至21,200點之間波動。

港股下季走勢視乎外圍數據

對於近期港股利淡因素不少，包括內地經濟放緩的趨勢明顯，匯豐公佈的2月份中國製造業採購經理指數繼續下跌；港匯走弱，資金有流走的跡象；港股沽空比例上升，等等。對於港股期指結算及季結之後，在第二季度會否面對較大的調整壓力，溫天納認為，第二季度港股未必會大跌，要視乎歐美及內地經濟數據、歐債危機進展以及人行會否下調存款準備金率等因素而定。

地產界：不會出現推倒樓市措施

香港文匯報訊 (記者 周穎) 梁振英當選下屆特首，表示會將政綱化成政策，由於梁振英過往支持「8萬5」政策，以梁在政綱中提出增加公營房屋供應及提出「港人港地」等政策，令市場擔心措施會令本港樓價下跌。不過，地產界人士昨認為，梁振英上台不會推出推倒樓市措施，相信梁氏當選，對樓價影響不大。

梁當選料影響心理大於實際

中原地產亞太區董事總經理陳永傑昨接受本報記者訪問時認為，任何人當選，都不會推出推倒樓市的措施，只會令樓價上升速度不致太急，有利樓市健康發展。他相信梁氏當選，對樓市「只在心理上有少少影響，實際影響不大，短期內樓價亦不會有變化」。

利嘉閣地產總裁廖偉強亦相信，因為樓市政策非一人之力可以做到，而是整個公務員團隊合力才能達到的目標，同時相信梁振英當選，樓市後市會如常，不會有大動作推倒樓市，打擊本港經濟。

增公屋建議助紓緩低層怨氣

至於梁氏政綱中提到增加公營房屋供應，廖偉強指出，由於公屋對象非私樓買家，對象不同，對樓市影響不大，反而有助紓緩及平衡中、低層人士怨氣，有助社會和諧；而考慮推出低息或免息貸款計劃，亦有助置業市民上車，幫助真正有需要買家。

梁振英的政綱，在當前最受關注的樓價居高不下問題上，最初曾提出「港人港地」政策，即應規定一些新推出的土地興建住宅後，只可售予香港居民。隨後經過公眾諮詢，他對此作出修改，將「在市場過熱時」作為這一政策的前提。

助中產置業可幫有需要買家

對於中產階級普遍抱怨的「置業難」問題，梁振英提出進一步協助中產買樓的建議，在住宅供應充足下，考慮提供低息或免息貸款來協助中產階層置業，又將延長居所貸款利息扣稅的年期至20年，免稅額由10萬增加至15萬。

南豐新邨連環新高價

香港文匯報訊 (記者 周穎) 雖然有買家擔心新特首上場會對樓價構成壓力，不過亦有買家以新高價入市，投下信心一票，南豐新邨400方呎單位連環創出新高。南豐新邨3座高層C室，面積474方呎，以408萬元售出，呎價8,608元，呎價更創屋苑分層戶歷史新高，成交價亦再創同類單位新高。原業主於07年以189萬元購入，獲利219萬元。

事實上，南豐新邨單位搶手，前日10座高層F室，相同面積，以400萬元易手，呎價8,439元，已經創出新高價，不到一天，紀錄已旋即被打破。

另外，市傳新地南區壽山村道Shouson Peak17號D屋，單位面積4100方呎，以1.792億元預留，呎價4.68萬元。