

漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%							
香港恒生指數	19429.91	-129.30	-0.66	深市B股指數	571.32	-5.85	-1.01	悉尼普通股指數	4325.55	-26.04	-0.60
滬深300指數	2204.41	-23.96	-1.08	深證成份指數	8243.83	-117.84	-1.41	新西蘭NZ50	3676.02	+6.99	+0.19
上海A股指數	2140.18	-16.27	-0.75	東京日經225指數	8775.51	-8.38	-0.10	雅加達綜合指數	4105.25	-12.70	-0.31
上海B股指數	215.50	-0.88	-0.41	台灣加權平均指數	7451.35	+0.82	+0.01	吉隆坡綜合指數	1654.11	+0.21	+0.01
上證綜合指數	2043.65	-15.50	-0.75	首爾綜合指數	1907.13	-5.58	-0.29	曼谷證交所指數	1236.31	+0.83	+0.07
深圳A股指數	885.89	-8.23	-0.92	新加坡海峽時報指數	3011.55	-5.67	-0.19	馬尼拉綜合指數	5175.87	-43.21	-0.83
								法國CAC40指數	3427.52	-26.19	-0.76
								美國道瓊斯指數	13066.10	-24.74	-0.19
								納斯達克指數	3064.48	-2.49	-0.08
								倫敦富時100指數	5700.53	-57.88	-1.01
								德國DAX指數	6979.62	-35.21	-0.50

尋找200萬元上車盤

稍降要求 市區置業未絕望

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)本港樓價屢創新高,未有因「梁十招」而降溫,一、二手樓交投繼續暢旺,恒基等發展的烏溪沙迎海起步價價達8,000元,而入場費達800萬元,已愈來愈脫離買家可負擔之範圍。平價盤似乎已在住宅市場上絕跡,但只要準備上車的人士要求略為「降呢」,仍有不少價錢相對上較為大眾可負擔的舊式單幢樓,不少更是200萬元以下的市區盤,或許是準上車一族的入市機會。

各區二百萬元細價盤



區域	葵涌
物業名稱	安盛大廈
樓齡	39年
單位	低層單位
建築面積(呎)	473
叫價(元)	183萬
平均呎價(元)	3869

區域	葵涌
物業名稱	寶星中心
樓齡	27年
單位	A座高層單位
建築面積(呎)	430
叫價(元)	210萬
平均呎價(元)	4884



區域	屯門
物業名稱	龍珠島別墅
樓齡	42年
單位	F5座中層2室
建築面積(呎)	420
叫價(元)	120萬
平均呎價(元)	2857



區域	屯門
物業名稱	青山灣花園
樓齡	33年
單位	B座中層單位
建築面積(呎)	400
叫價(元)	165萬
平均呎價(元)	4125



區域	黃大仙
物業名稱	安利大廈
樓齡	42年
單位	低層E室
建築面積(呎)	400
叫價(元)	220萬
平均呎價(元)	5500



區域	慈雲山
物業名稱	永發大廈
樓齡	27年
單位	高層4室
建築面積(呎)	345
叫價(元)	200萬
平均呎價(元)	5797

有代理表示,葵涌舊區有不少樓齡超過30年的洋樓,常於市場上放盤,盤源穩定,叫價多數低於200萬元,即使業主叫價如何企硬,只要不加價,仍是上車客的不俗選擇。

葵涌舊區呎價4000有找

致匯地產營業董事黃鴻威指,由於同區的大型屋苑價錢不斷上升,不少意欲上車的客源不得不投入價錢較低的洋樓市場。其中位於大白田街的安盛大廈低層473方呎戶,樓齡39年,向東南,2房間隔,附鋁窗,開價183萬元,平均呎價3,869元,4,000元未到,的確吸引。同一大廈的高層350方呎戶,開價亦只是180萬元,平均呎價則稍高,達5,143元,但勝在高層,景觀開揚。

屋苑方面,位於打磚坪街1至25號的寶星中心亦是200萬元左右的上車盤選擇,物業樓齡27年,其中A座高層單

位,面積430方呎,向東北,2房開則,開價210萬元,平均呎價只是4,884元。據區內代理指,屋苑的低層2房單位一般在200萬元內有交易。

青山公路沿線樓價追落後

晉誠地產分行經理周樂表示,屯門青山公路一帶雖然沒有鐵路接駁,但勝在低水兼近海,環境清幽,當中亦有200萬元以下的盤源,如青山灣花園,樓齡33年,其中B座中層單位,面積400方呎,開價只是165萬元,是上車一族絕對負擔得起的價錢。另外,龍珠島別墅F5座中層2室,面積420方呎,叫價僅120萬元,平均呎價2,857元。

九龍區亦有少部分單幢樓放盤仍在200萬元左右水位。世紀21富山經理馮靜宜表示,黃大仙及慈雲山區仍有三數個約200萬元的交吉單位放盤,其中只是離黃大仙鐵路站5分鐘路程的安利大

廈,1個低層E室放盤,面積400方呎,開價220萬元,平均呎價5,500元。而慈雲山永發大廈高層4室,面積345方呎,現叫價200萬元,平均呎價5,797元。馮靜宜補充,區內以唐樓為主,有升降機的物業不多,故上述兩個有升降機的單位相當渴市,預料短時間內會被火速吸納。

舊樓較實用 裝修支出大

事實上,以用家角度而言,舊樓實用率大多數高於八成,而且交通配套與鄰近屋苑相差無幾,故值得年輕上車客考慮。不過對放盤選擇就不能抱太大希望,可說是有就有,沒有就可能有多年都沒有,或多或少要講求緣分,而且值得留意的是,業主可能要額外承擔兩筆裝修費,一是單位自身內籠可能需要翻新,另一筆裝修費則是預留及大廈外牆及公眾樓梯設施的保養及更新。

欲增供應 地從何來?

香港文匯報記者黃嘉銘

特首梁振英自7月上任以來,對解決市民住屋問題提出連串措施,包括提倡「港人港地」,每年5,000個居屋白表申請者購買二手居屋不用補地價名額,近日再有十招短中長期的措施。要徹底解決本港樓市高企問題,增加市場供應是一途,但先要問「地」從何來?本地各專家學者認為,新政府要由地入手,「推地」的同時更要考慮「造地」。

爭取400億收地撥款不易

交銀金融市場經濟及策略師何文俊表示,面對樓市熾熱,普羅市民的住屋需求大,理論上,政府長遠通過增加土地供應,穩定樓價,相當正路。但值得注意的是,土地供應對價格的影響可長達五年或以上,期間外圍形勢以至本地經濟的變化難料,因此政府宜注意土地供應的滯後效應會否加劇樓市周期,而且政府預計需動用400億元公帑收地,較政府11/12年度的經營盈餘僅382億元為高;未來要在爭議聲中說服新一屆立法會通過大額撥款,並不容易。何文俊指出,在政府解決「地從何來」問題的同時,也要解決「錢從何來」的問題。

香港中文大學市場學系教授洗日明也認為,供不應求始終是現時樓市乾升的最主要原因。近年在內地資金不斷湧入香港樓市,其購買力實在難以估算,令樓宇買賣有一股強勁的競爭力,在地少人多的香港,港人要

置業實在難上加難,故一遇上合適的單位,大多願高價入市,故市場出現破頂成交絕不為奇。

洗日明:大地產商囤地嚴重

洗日明續指,即使政府決心增加土地供應,但主導樓宇供應的大權仍握在地產商手中。他指出,部分大地產商囤地情況嚴重,而且出現壟斷,即使政府推地,但何時賣和以甚麼價位賣均由地產商決定。此外,洗日明認為,樓市的泡沫危機已經出現,但沒有人知道何時會爆發,他忠告投資者入市必須更為審慎,除了要看及財政負擔外,更要思考自身對樓市投資起跌的心理情緒負擔。

雷鼎鳴:推地之餘更需「造地」

香港科技大學經濟系主任雷鼎鳴表示,現時乾升的樓市有別於97年,現時實際的二手成交量不多,乃建基於業主惜貨,令市場供應量不足。他認為,政府要控制樓市,除了要推地外,更要「造地」,這是政府一直少做的事。雷鼎鳴續指,現時住宅用地只佔香港土地總面積的小部分,開發新的土地來平衡供求問題,是政府解決住屋問題之不二法門。

高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張楚表示,政府來季賣地加推2,650個單位,即使地皮成功出售,新單位最快亦需於2016年才能推出市場,因此視之為中長期措施。而長沙灣休憩用地用作興建公屋,張楚認為該地皮以往用作高爾夫球練習場明顯為用途錯配,改為興建公屋確實能解決基層市民住屋需求,惟建議政府需充分評估區內人口及交通負荷能力,而日後規劃休憩用地用途時宜充分研究區內人口結構及需求。

銀行估價不足2%至8%

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)雖然市場氣氛普遍認為政府的新十招對樓價的即時影響不大,而且二手新高成交繼續浮現,市場盤源供不應求,令8月按揭註冊數目調整。單位屢創新高成交價,部分單位經銀行估價後,出現估價不足,但一般200萬元左右的超值上車盤,目前銀行的估價大都處於合理水平。有按揭公司建議,不妨多找幾間銀行比較估價,同時置業時多預留資金以便應付首期。

中原按揭董事總經理王美鳳表示,由於近月有熱門屋苑單位又或居屋第二市場單位出現新高成交價,部分已偏離目前市場價格水平;物業估值一般以同屋苑的過往成交價及市場價格水平作為依據,故導致部分該類物業出現估價不足情況,幅度由2%至8%不等。

的確,近期估價不足的情況比比皆是,而青衣區作為置安心項目的首個試點,區內二手市場成為了樓市焦點之一。有區內地產代理透露,青衣區已多年沒有新樓供應,但置安心計劃僅得約千伙供應,未能滿足區內實際需求,叫價越叫越高,常有銀行估價不足的情況。其中指標性屋苑瀨景灣,1個8座中層內園單位,面積687方呎,業主叫價500萬元,但據匯豐(0005)於8月底的估

值,單位市價約只為472萬元,差距逾半成。此外,由於青衣區大部分物業的單位在400萬至900萬之間,區內業主現時按揭借貸僅約六至七成。

粉嶺帝庭軒估價差22萬

中原地產分行經理黃嘉偉表示,不少外區買家看好粉嶺區私樓後市升值潛力,叫價被搶高,銀行估價出現偏差。其中聯和墟三寶之一的帝庭軒,2座高層D單位,面積598方呎,業主開價310萬元,但昨日中銀香港(2388)網上估價只是288萬元,差距7%(22萬元)。

可幸的是,200萬左右的細價盤源估價大多處於合理水平,其中上文提及的慈雲山永發大廈高層4室,代理表示多間銀行估價都貼近叫價的200萬元。而葵涌寶星中心A座高層單位,據昨日恒生網上物業估值顯示,估值約214萬元,比開價更多出4萬元。

及早留意心儀屋苑價位

事實上,由於估價不足直接令買家需多付首期,為免失預算,王美鳳建議,買家若不太清楚心儀物業的價錢是否屬於市場水平並獲銀行估足價,可於購置物業前找銀行作口頭估價,而銀行之間的估價結果不盡相同,若有估價不



樓市熱烘烘,銀行可能會估價不足。按揭公司建議,買家可多找幾間銀行估價。

資料圖片
足可多找幾間銀行估價比較。不過,有時買家為奪心頭好而在時間上未能等待銀行估價,所以買家購置物業前應先多做功夫留意屋苑的價格水平,倘若超出市價便要多預留資金以付多出的首期。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓則忠告投資者,估價時不需要過分在意某一、兩間銀行估價偏高或偏低的情況,同時要注意息口有可能上升,不排除未來可升至5%,要謹慎衡量自身的供樓負擔情況及能力。

專家一人一句「論市」

中大洗日明:主導樓市供應的大權仍握在地產商手中,何時賣和以甚麼價位賣均由地產商決定。樓市的泡沫危機已出現。

科大雷鼎鳴:政府要「造地」,開發新土地乃解決住屋問題之不二法門。

高緯環球張楚:短期供應量增幅不多,來季賣地加推2,650個單位,新單位最快亦需於2016年才能推出市場。

仲量聯行陳錦平:新措施以中長期為主,現時市場實際需求仍大,對私樓市場影響不明顯。

萊坊林浩文:工廈地積比率遠較住宅為高,實行活化有困難。

製表:香港文匯報記者 黃嘉銘

嘉華興業儲彈藥 兩銀團涉78億

香港文匯報訊(記者 方楚茵)政府增土地供應,發展商亦抓紧時間儲買「彈藥」,昨日就有嘉華國際(0173)及香港興業(0480),分別簽署28億元(港元,下同)及50億元的銀團貸款,增強財務實力,準備隨時出擊。

嘉華國際加碼至28億

嘉華國際(0173)昨日宣布與多間銀行落實一項為期3年的28億元循環信用貸款。該銀團貸款由嘉華國際提供擔保,並由其全資附屬公司K.Wah

Financial Services Limited簽署,於籌組階段已錄得逾30億元的認購額,年利率為香港銀行同業拆息加2.2%。

香港興業籌3年期50億

該公司執行董事呂慧瑜表示,是次銀團貸款獲銀行界支持,錄得超額認購,令目標貸款由原來10.5億元提升至28億元。該筆貸款將為公司提供額外財務資源作營運資金,除用作一般營運資金外,亦有助公司繼續專注在香港及內地嚴選優質

土地,以發展「品精質優」的項目。

另外,香港興業與13間銀行簽署落實一項為期3年的50億元銀團貸款。該筆款項將用於償還公司本月期滿的一項25億元循環貸款,以及用作公司的日常營運資金。該公司副主席查懋成表示,公司將由專注香港地產業務,逐步發展成進駐亞洲主要市場的區域性企業,並進一步深化多元化業務。嘉華國際昨收報3.35元,無升跌;香港興業昨收報2.88元,跌0.69%。

九倉新世界改列恒生地產指數

香港文匯報訊(記者 周紹基)

恒生指數服務公司宣布,根據恒生行業分類系統的指引,九倉(0004)及新世界(0017)的行業分類將會從綜合企業,變更為地產建築業。依照有關變動,此兩隻成份股亦將從恒生工商業分類指數,轉至恒生地產分類指數,本月10日起生效。變更後該兩股將與長實(0001)、新地(0016)等歸於同一類

別。根據8月10日發佈的「基準指數檢討結果」指數通告,部分恒生綜合指數的成份股,將於9月10日起進行行業分類變動。由於收到相關補充資料,部分公司的行業分類已作進一步檢討。鷹君(0041)及以上實(0363)將維持現時的行業分類,即分別為地產建築業及綜合企業。