

匯豐：政治爭拗削港競爭力 上半年經濟料放緩

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港出現政治爭拗、內地嚴厲打貪，加上早前部分反個人遊行動，令本港零售額出現負增長。繼香港大學及IMF（國際貨幣基金組織）相繼調低本港首季經濟增長預測後，滙豐亞太區業務策略及經濟顧問梁兆基昨亦預期，香港於本周五公布的首季經濟數字將會放緩，並持續到第二季；預測全年經濟增長有可能低於去年2.9%。他又認為，社會政治爭拗令政府政策和基建拖延，將會影響本港競爭力。有學者認為，本港經濟放緩會加快住宅及商舖價格下調速度，今年整體住宅樓價會回落10%。

梁兆基表示，過去幾個月旅客和本地個人消費數據均有下滑趨勢，估計即將公布的首季經濟數字將會放緩，並持續到第二季，預測全年經濟增長有可能低於去年2.9%。他指五一黃金周訪港內地旅客量首度錄得下滑，入境處數據顯示，內地旅客入境人數在黃金周（5月1日至3日）合共錄得38.77萬人次，較去年黃金周（4月29日至5月1日）39.44萬人次下跌1.7%，為自2003年推出自由行政策以來首次，估計是受現時內地與香港矛盾氣氛影響，相信只是短期現象。

拒旅客入境如斷米路

他認為，內地及香港的矛盾是因為政府沒有規劃好旅客人流和交通工具承載量。個人遊對香港經濟有益，尤其是在基層就業上有很大幫助，可令本港失業率維持在低水平。同時，香港是國際城市，要加強對外聯繫，如果因為旅客太多拒絕內地旅客訪港，是「斷自己米路」。

對於中國社科院報告指內地及香港矛盾影響本港和諧城市競爭力，他表示不必有太多憂慮，香港在全球競爭力排名仍是數一數二。他認為政府政策沒有長遠發展遠景，加上社會政治爭拗，令政策和基建拖延，將會影響本港競爭力。以興建機場跑道為例，商界認為機場第二條跑道已經飽和，但政府就對興建新跑道無清晰規劃，如果香港缺乏迅速的空運，不可能成

為頂級城市。

籲北上發揮融資角色

梁兆基認為本港營商環境要看整體，以及外商的總投資數字，現時本港營商環境相對理想。他又指內地對香港經濟的帶動無可爭議，香港未來要繼續參與中國經濟，發揮融資角色。近年香港銀行對內地貸款增加，但普遍仍然健康，相信不會增加風險。

樓價跌 商舖首當其衝

中大地理與資源管理學系副教授姚松炎表示，本港零售額出現負增長，加上內地通脹率回落，確認本港經濟增長已放緩，相信本港商舖租售價會首當其衝。業主亦要面對現實減價，未來一季出現下跌。此外，受政府推出重稅辣招及國際資金流走影響，本港豪宅樓價今年以來已下跌10%，中小型住宅樓價仍見上升，主要因為新供應未推出，樓價升勢已放緩。他估計，全年整體樓價會跌10%。

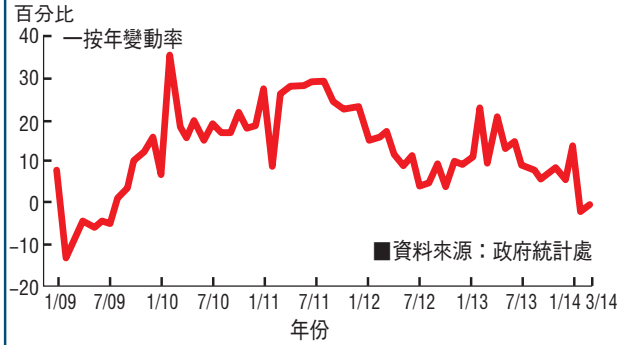
香港大學早前表示，由於北美嚴冬拖慢當地經濟復甦，下調首季度本港經濟增長預測，由年初時估計的3.5%，下調至3.3%，估計第二季本港經濟增長加快至3.7%。IMF（國際貨幣基金組織）亦將香港2014年和2015年的經濟增長預測下調0.6個百分點，分別至3.7%及3.8%，並預計香港的資產價格有可能下跌。

各界對經濟及樓價前景看法

機構	看法
香港大學	北美嚴冬拖慢當地經濟復甦，下調首季度本港經濟增長預測，由年初時估計的3.5%，下調至3.3%，估計第二季本港經濟增長加快至3.7%。
滙豐亞太區業務策略及經濟顧問梁兆基	過去幾個月旅客和本地個人消費有下滑趨勢，估計香港即將公布的首季經濟數字將會放緩，並持續到第二季，預測全年經濟增長有可能低於去年。
IMF	下調香港2014年和2015年的經濟增長預測0.6個百分點，分別至3.7%及3.8%，並預計香港的資產價格有可能下跌。
中大地理與資源管理學系副教授姚松炎	本港零售額出現負增長，加上內地通脹率回落，確認本港經濟增長放緩，本港商舖租售價會下跌，本港豪宅樓價今年以來已下跌10%，中小型住宅樓價增長放緩，全年整體樓價跌10%。
巴克萊	對香港房地產市場審慎，樓價對收入比率處於13.3倍水平顯示供樓負擔能力仍然偏弱，租金收益率亦僅約3%，兩項因素均影響樓市表現，預期住宅樓價於2013年10月至2015年底下跌30%。

■製表：香港文匯報記者 梁悅琴

總零售價值指數變動



■梁兆基預期香港首季經濟數字將會放緩。

零售額5年來首見下滑

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）個人遊及本地消費齊遇寒流，香港零售額5年來首見下滑。政府統計處於本月初公布的3月零售數字顯示，整體零售業銷售價值按年下跌1.3%至約396億元，比今年首兩個月6.7%的增長大幅下滑，亦是2009年9月以來首次出現非季節性因素造成的負增長。

政府發言人指出，政府會密切留意近期零售業放緩的趨勢是否持續，以及外圍經濟環境與旅客開支模式的轉

變，會否影響往後零售業表現。

本地個人遊消費均不濟

數據顯示，3月耐用消費品和珠寶鐘錶銷售齊倒退，顯示本地消費和個人遊消費均不濟。耐用消費品中，汽車、電器分別錄得約12%和15%的下跌，衣物鞋類亦僅有5%的增長。在通脹帶動下，食品飲品類錄得約10%的平穩增長。黃金珠寶於3月按年下跌8.9%，計及第一季總額亦僅按年升1%。

海逸豪園劈價180萬沽



■海逸豪園中層業主減價9%易手。

資料圖片

交投轉活

香港文匯報訊（記者 涂若奔、梁悅琴）一手樓大幅降價促銷，二手樓業主叫價亦持續回軟，降價空間日趨擴大。紅磡海逸豪園有業主劈價180萬元（減幅9%），以約1,800萬元易手。

美聯物業股勸麟表示，紅磡海逸豪園15座中層C室，實用面積約1,104方呎，3房連套房及工人套房間隔，屬位處單邊的海景戶。原業主趁單位租約期滿放盤，議價後減價180萬元，以1,800萬元沽出，減幅9%，成交價低市價約半成，實用呎價約16,304元。買家為同區用家。

淘大花園減6.5%易手

九龍灣淘大花園P座3101室，實用面積356方呎，業主於5月以430萬元放盤，其後減至410萬元，昨日再減至402萬元，準買家即聯即成交，累減28萬元，減幅6.5%。



■淘大花園有業主累減28萬元甩貨。

資料圖片

近日二手樓減價個案

單位	實用面積 (平方呎)	原叫價 (萬元)	成交價 (萬元)	減幅
紅磡海逸豪園15座中層C室	約1,104	1,980	1,800	9.1%
九龍灣淘大花園P座3101室	356	430	402	6.5%
沙田帝堡城2座中層E室	547	570	543	4.7%
荔枝角美孚新邨3期吉利徑15號中層B室	637	630	608	3.5%
上環欣翠閣低層B室	525	630	610	3.2%
粉嶺寧晴閣11座高層E室	385	325	315	3.1%

製表：香港文匯報記者 涂若奔

下註冊佔最大部分，共錄得107宗，佔將軍澳19個私人屋苑註冊58%；500萬元至1,000萬元註冊，錄得77宗，佔42%；4月份區內僅錄得1宗逾千萬元屋苑註冊個案。

中原李玉祥指，將軍澳於5月首10天已有破百宗成交，按月倍升。二手實呎價約1.02萬元至1.06萬元，反彈5%。

主要由於今年首兩月受春節假期影響，交投大減至每月約100宗，3月開始購買力流入市場，令交投回升至今。其中3月及4月交投量已回升至每月160宗以上，以400萬元至500萬元的2房戶上車盤居多，樓價亦反彈5%。他估計，基於市場上多個新盤於5月下旬推出，料以低價推售，會令區內交投回軟。

過去三個月純車位註冊量均處偏低水平，連500宗亦未觸及。除了辣招打擊外，發展商拆售純車位個案減少亦是另一原因。據資料顯示，4月份純車位註冊量最多的項目為維景灣畔，錄13宗登記，泓景臺以12宗居次，嘉湖山莊及碧堤半島則以8宗緊隨其後。

若將純車位個案按金額劃分，4月份逾50萬元的純車位個案錄得約248宗，按月減少約11.4%。反觀50萬元或以下則按月減約4.1%至117宗。由於較大銀碼的車位個案減少，因此4月份金額出現「逆市下跌」。

處資料顯示，4月份純車位註冊量錄得約365宗，按月下跌約9.2%。

再現拆售 5月註冊料回升

反觀，同期整體物業註冊量卻按月急升約43.7%，可見純車位市場逆市下跌，表現失色。純車位宗數按月跌約9.2%的同時，金額跌幅更達15%至約3.07億元，同樣比起大市按月升22.7%出現「逆市下跌」。

欠大盤催谷 一手銷情呆滯



■尚嶺昨開放於銅鑼灣伊利莎伯大廈示範單位，反應冷清，未現參觀人龍。 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 涂若奔、梁悅琴）市場欠缺大型新盤催谷下，一手盤銷情納悶。綜合市場消息指，昨日一手盤售出13伙，以灣仔嘉匯及馬鞍山迎海、星灣最旺，分別售出5伙及3伙。

凱譽增優惠頻現成交

由恒地主席李兆基私人持有的尖沙咀服務式住宅凱譽昨日繼續推售，雖然有雨影響，但現樓參觀反應仍算不俗，亦有大批地產代理於尖沙咀現樓售樓處外拉客。消息指，凱譽昨日售出1伙，為11樓F室，實用面積508方呎，折實售價約1,320萬元。凱譽位於棉登徑8號，有262個單位，單位間隔由1房至3房，發展商於上月底正式發出首批22伙中高層戶的價單及閃電開售，並於上周再增優惠變相減價約10%促銷，近日頻現成交。

尚嶺示範單位人流稀

至於以貼市價推出首批52伙的西環山道尚嶺，昨日繼續在銅鑼灣開放示範單位，參觀者人數相對稀少。

雖然有代理指是由於天雨影響所致，不過就現場所見，在附近舉辦的某金融講座和商場促銷活動熱鬧非常，有上百人冒雨撐傘排隊等候入場，與示範單位的冷清對比鮮明。數位代理在街上賣力拉客參觀，但成效甚微，不過亦有數名睇樓客對樓盤表示興趣，參觀後向代理諮詢更多詳情。

尚嶺首批52伙，實用面積292方呎至389方呎，售價由712.37萬元至1,022.04萬元，發展商提供最多18.5%折扣優惠，折實售價由580.58萬元至832.9萬元，折實呎價19,554元至21,423元。然而，發展商尚未公布銷售安排。

一手盤昨日銷情

樓盤	銷情
灣仔嘉匯	5
馬鞍山迎海·星灣	3
尖沙咀凱譽	1
馬鞍山迎海	1
元朗濠柏	1
油塘OCEAN ONE	1
元朗尚悅	1
總數	13

製表：記者 梁悅琴

帝柏車位易手 9個月賺8萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）車位頻現成交，奧運站連環錄得兩宗車位成交。香港置業黃慶龍表示，獲承接之車位分別為帝柏海灣B層雙號車位，成交價130萬元。原業主於去年8月以120萬元買入，扣除支付DSD 1.5%稅後，獲利約8萬元。另一車位為柏景灣G層單號車位，成交價143萬元。原業主同樣於去年8月買入，新買家均為同屋苑業主。

黃慶龍表示，現時區內車位月租市值介乎4,300元至4,800元水平，以成交價計算，料租金回報率近4厘。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，近期會德豐地產等拆售THE AUSTIN車位，此批個案動輒達百多萬元，假如該批個案能夠趕及於本月內註冊登記，料5月份純車位無論註冊量抑或金額均可望掉頭回升。

據美聯物業資料研究部綜合土地註冊