

「佔中」料成樓市分水嶺

8月樓價指數新高 政治爭拘勢打斷升勢

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差餉物業估價署昨日公布8月份樓價指數，連續第3個月創歷史新高，最新報260.8點，但「破頂光環」的背後，有學者提醒最近「佔中」行動已令二手物業交投急挫，市場買賣兩閒，而之後市場尚有連串政治爭拘正在發酵，美國加息風險則「黃雀在後」，連串不利消息或令樓市下跌周期提早降臨，而年中開始累積的樓價升勢，年底前有可能「打回原形」。

差餉物業估價署昨日公布，最新8月份樓價指數報260.8點，按月上升1.875%，再刷新歷史新高紀錄。值得留意7月份樓價指數按月升幅為2.32%，反映8月份樓價升幅有所收窄。

由於用家主導樓市，8月份各種物業類型當中，面積1,075方呎(實用面積，下同)以下A、B及C類單位，樓價走勢與大市幾乎同步，最新報261.1點，創歷史新高，按月則升1.91%。反觀1,076方呎以上的D、E類大型單位，8月明顯追落後，搭上這列開往樓價頂峰的列車，最新報254.6點，按月升2%。相比7月時僅按月升0.6%，本月升勢凌厲，再創歷史新高。

雖然8月份樓價指數上升，但要留意相關數據有所滯後，並不反映當下「佔中」所造成的樓市影響，而美聯「樓價走勢圖」亦顯示9月份樓價仍會按月升1.2%，可以想見日後差估署公布9月份樓價指數，走勢會仍然上升。

學者：樓價走勢不樂觀

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，8月時樓價上升，原因是用家購買力被釋放，需求上升，從而推高樓價，但用家不像投資者，需求始終有被消化的一天，故8月份樓價升幅已見收窄。而最近「佔中」行動一發不可收拾，帳面看似好像只影響交通，但其潛在影響已蔓延到樓市，業主及準買家都觀望「佔中」事態發展，拖累成交量下跌，10月份的樓價走勢並不樂觀。



他直言，「佔中」目前正陷入僵局，雙方各有不可退讓的堅持，最令人擔心是「佔中」人士意見分散，無人有能力控制，而學聯、「學民」、「佔中三丑」、反對派都有不同的政治訴求，即使學聯最終與政府達成共識不再佔領，但其他人士又可能堅持，事件極難解決。

今年升幅可能打回原形

更現實一點看，即使「佔中」完結，但不代表樓市就向好，因為反對派已表明會展開「不合作運動」，全面杯葛政府施政，「佔中」隨之而來一連串的政治爭拗，將對樓市造成不可預測的衝擊。而與此同時，美國加息則步步逼近，最近地價愈急愈平，已可見發展商對後市沒有信心。

他形容，「佔中」對樓市的影響，就如同「雪上加霜」，或將令樓市下跌周期提早降臨。而對於接下來第4季樓市表現，他坦言相當悲觀，認為樓市於年中所累積的升幅，年底前或可能「打回原形」。

至於8月份私宅租金指數報159.9點，亦同創歷史新高，按月上升1%，升幅主要來自面積1,075方呎(實用面積，下同)以下A、B及C類物業，報162.2點，按月升2%，同期大單位升幅僅0.4%。

差估署昨亦公布首8個月私宅落成量，8月份僅得386伙，按月大跌約77.8%，惟首8個月累計仍高達9,657伙，比起去年同期1,656伙急升約483%，並較去年全年約8,254伙高出約17%。與政府早前預測今年全年落成量17,614伙相比，首8個月落成數字已佔55%。

發展商樂觀「佔中」未礙推盤



■朱葉培稱，「佔中」事件對集團新盤推售影響不大。 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩、梁偉聰）儘管現時政局動盪，依然無損一手樓市，新盤繼續一浪接一浪推出。長實執行董事趙國雄昨表示，在過去兩星期，旗下樓盤成交量表現仍然理想。在各行各業中，只有地產行業「獨旺」，可見「佔中」在短期內對樓市影響不大。他指，現時政府及學生雙方開展談判是一個好開始，相信「佔中」事態發展會逐步舒緩。

長實：美明年下半年才加息

趙國雄表示，儘管樓價今年初曾下跌，但目前已回升，料未來樓價仍存在10%波幅。雖然美國經濟開始復甦，但歐洲經濟仍疲弱，故暫未見促成加息的條件。預計聯儲局最快將在明年下半年才會開始加息。此外，集團希望能夠盡快推出將軍澳日出康城3期繳藍天，但現時仍未與合作夥伴就開盤日期達成共識，他預計，今年底將推售康城及嵐山2期，而明年首季則推售紅磡利工街項目。

嘉里：整體樓價可升單位數

嘉里發展執行董事朱葉培昨亦表示，「佔



■林達民稱，如果「佔中」氣氛進一步緩和，對項目銷情更樂觀。 梁偉聰 攝

中」事件對集團新盤推售和整體樓市發展影響不大，旗下所有項目按原定計劃推出。何文田「傲名」將於本周五開售，而九肚山的「玫瑰山」項目現階段已取得售樓紙，預計將於年底前推出。

朱葉培續指，上星期開售的大型新盤銷情不俗，可見「佔中」的負面因素並未湧現，而且事件有緩和趨勢，相信政府及相關人士會盡力解決糾紛。個人也希望事件能夠盡快平息。

他表示，計及高士台及義德道項目的銷售收益，現時集團已套現逾70億元，對完成全年銷售目標充滿信心。他預計，今年樓市將會保持平穩發展，不會出現大上大落。現時整體樓宇供應仍然緊絀，在息口偏低的背景下，整體樓價存在單位數字增長空間。

恒地：氣氛緩和 投資客或增

恒地營業(一)部總經理林達民昨日也表示，「佔中」對旗下項目影響輕微，如果「佔中」氣氛進一步緩和的話，他對項目未來的銷情更樂觀。他補充，現時項目主要為用家主導，但不排除「佔中」影響進一步減退，投資客比例可能會增加。

投行：「佔中」暫無損港樓市

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑄）「佔中」進入第10日，佔領區內的零售業受到很大影響，也令部分置業人士對樓市產生觀望情緒。投行大和昨發表研究報告指，面對當前的局勢，除非政府武力清場，否則仍預期地產業會展現其對事件的適應能力，樓市會繼續向好。但德銀則擔心，示威運動會影響中央政府日後是否願意增加對港經濟支援。

大和的報告指出，市場繁榮與否，「佔中」並非主要因素，而是業界對市場延長寬鬆貨幣政策的謹慎態度，認為目前行業正處於調整階段。報告認為，除非運動發展至要武力清場，影響企業結構、內地消費者乃至全球零售商改變對市場看法，否則相信事件並不會破壞本港樓市發展。與此同時，由於過去置業人士的按揭成數不高，加上有很多用家正伺機入市，故相信地產市場會適應事件。

對收租股盈利影響微

另邊廂，德銀亦發表研究報告，預料「佔中」不會對地產商的租金收入構成顯著影響，在金鐘、銅鑼灣及旺角的示威區內的零售商戶，雖有反映指要被迫關店，或因人流驟降而蒙受損失，但由於地產商的租金收入中，以營業額分成的租金佔總租金收入的比例，只有約3%至10%，故相信租戶生意減少，對地產商的租金收入短期影響有限。

美銀美林亦持與德銀類似看法，認為「佔中」對本地收租股盈利影響有限，該行以租金大比例依靠營業額分成租金的九倉(0004)為例，九倉約有24%租金收入與租戶的生意額掛鉤，九倉若完全損失兩周的營業額分成租金，對其整體盈利僅構成0.5%的損失。

惟削弱遊客來港意慾

不過就中期影響而言，德銀則擔心「佔中」會對內地客訪港意慾，及日後中央為港提供經濟支援的意願，增添不明確因素。美銀美林亦同樣認為，「佔中」行動會影響遊客來港的意慾，即使示威短期內完結，未來幾周旅客數字仍會放緩。

據香港零售管理協會本周一發佈的調查結果，在剛剛過去的國慶黃金周期間，本港零售業銷售額按年大跌近40%，為本港2003年開放自由行以來首次在此期間錄得下跌。該協會主席麥瑞瓊表示，調查對象包括30所零售連鎖店和較小的賣場，這個結果可能意味着香港今年將不能達到3%的經濟增長目標。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑄）受「佔中」影響，各區交投氣氛轉趨觀望，月前的破頂潮，轉為陸續出現業主擴闊議價空間沽貨。其中天水圍「上車天堂」嘉湖山莊，最近一宗為景湖居8座低層C室，實用面積547方呎，業主原先叫價360萬元，「佔中」啟動後持貨信心受挫，將單位減價14萬元、以346萬元沽出，折合呎價6,325元。上月底「佔中」出現前同類單位造價曾達395.5萬元，至今樓價折讓幅度達12.5%。

中原謝明亮昨指出，對於部分早前已買樓但未沽出舊居之嘉湖山莊業主，以及於屋苑持重貨之投資者，政局不穩對持貨造成一定壓力，近期有業主願增加議價空間，而減價盤亦不乏承接。本月屋苑錄約20宗成交，平均實用呎價約6,550元。

新界西北低市價成交重現

事實上，新界西北的低市價成交重現，中原李婉群表示，屯門美樂花園6座低層E室三房戶，實用面積695方呎，業主最初叫價460萬元，「佔中」行動出現後兩度降價，終以420萬元易手，減幅達8.7%，折合呎價6,043元，相比同類單位市價約460萬元至480萬元明顯為低。

元朗采葉庭9座一個兩房單位新近易手，美聯鄧涇渭表示，業主見政局未穩，輕微減價約6.2萬元，終獲買家以約433.8萬元承接。單位實用面積460方呎，折合呎價9,430元。

港置歐森林表示，紅磡半島豪庭3座高層C室剛獲承接，單位實用面積592方呎，業主原叫價800萬元，其後減價40萬元、即760萬元成交，折合呎價12,838元。中原林旭樂表示，大圍名城最新錄得三期盛世3座高層SA室易手，單位實用面積688方呎，套三房間隔，業主開價815萬元，經雙方議價後，決定以795萬元沽，折合呎價11,555元。



■政局不穩，業主願增加議價空間，新界西北更重現低市價成交。

「港中發展」強拍旺角兩幢舊樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）發展商「港中發展」約於09年開始收購旺角廣東道925至947號，最近並到土地審裁處申請強拍其中929號及931號，涉及地盤面積約2,056.4方呎，「港中發展」已收購其中80%業權。根據城規會資料，地盤被劃入「住宅(甲類)」用途，設80米高限，按地積比率9倍計算，日後可建樓面約18,508方呎。

據申請文件顯示，兩幢物業樓齡已58年，符合八成業權強拍門檻，現時為兩幢樓高5層的舊樓，地下作零售用途。申請人呈交的測量師報告顯示，地盤估值約7,175萬元。「港中發展」的名字，港人相對陌生，公司早年在東莞樟木頭發展御景花園，近年回流本港地產市場。

地監局向地產代理發兩執業通告

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地產代理監管局昨日發出兩份執業通告，分別就從價印花稅的調整及土地註冊處推出的「綜合註冊資訊系統」網上服務流動版，向地產代理提供執業指引。兩份執業通告均由昨日起生效。

星灣御傳收逾千票 周六售

香港文匯報訊（記者 陳楚倩、梁偉聰）恒地旗下馬鞍山迎海，星灣御單在上周六一日內便賣出198伙單位，套現14.8億元，恒地營業(一)部總經理林達民昨表示，日前宣布加推第二批共200伙單位，將於周六推售。該盤周五截票，據悉至昨晚已累收逾千票。

林達民表示，迎海·星灣御最新一批單位市值約15.68億元，平均呎價約13,616元，大部分(182伙)為25座「大單邊」單位，當中又以C及D單位景觀最好。他指出，早前出售的220伙中，超過93%為香港買家，非本地客只佔3.5%。

嵐山II上樓書 周內出價單

長實大埔嵐山II期也推售在即，長實地產投資董事劉啟文昨表示，昨日已上載II期樓書，今日會開放新的示範單位，最快在本周內出價單。嵐山II期共涉及279伙，目標是上車及換樓客。由於II期景觀較I期開揚，相信兩者售價會有差距。II期項目以2房及3房單位為主，佔220伙。開放式單位佔47伙，面積介乎165至196呎。另設12個特色單位面積介乎510至1,694呎。

劉啟文表示，目前嵐山I期已售出746伙，套現約45億元。另外，嵐山II期單位將沿用I期開售

時的「1+親」銷售方式，買入3房單位的人士可優先選購該開放式單位。他認為，因買家可以自行作出選擇，故並不同意當中存在捆綁式銷售。

傲名首批30單位 周五發售

嘉里旗下何文田新盤「傲名」在昨日開始收票，周五發售。首批30個單位以市價推出，總共涉及56個單位，預計悉數售罄可套現接近15億元。「傲名」主要目標是何文田區換樓客，由於區內的兩、三房新盤供應不多，相信亦會吸引部分投資者入市。新盤的伙數不多，故集團不會急於出售，餘下單位亦暫未考慮加價。



■長實嵐山II期今開放新的示範單位。右二為趙國雄、右三為劉啟文。