內地城市或趕超本港

「佔中」損經濟阻施政 未來樓市料呈跌勢

■施永青認為，「佔中」會拖慢香港整體發展。 陳楚倩 攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）「佔中」已持續4星期，對本港零售市道以及樓市影響陸續浮現。中原地產創辦人施永青昨表示，「佔中」會影響本港經濟，以及增加日後政策實行的難度，亦會拖慢香港整體發展。他表示，計及明年有美國加息因素，長遠會令本港的經濟增長可能較其他內地城市落後，本港樓價亦呈下跌趨勢。東亞銀行經濟研究部首席經濟師鄧世安更預計，本港樓價由現在至2016年最多會下跌20%。

施永青昨出席中原城市指數15周年研討會上表示，香港樓市前景仍受制於目前政治紛爭，經濟放緩及美國加息因素影響，未來樓市走勢呈下跌趨勢。

樓價升跌首看供應量

施永青認為，「佔中」終究會解決，但參與者往後仍會以各種方法達到其政治目的。此次運動某程度上影響到政府的施政能力，增加日後政策施行的難度，長遠更拖慢香港的整體發展，屆時本港的經濟增長可能較其他內地城市落後。事實上，最近香港大學經濟及商業策略研究所已下調今年本港經濟預測至2.2%。

此外，內地深化改革成功與否亦影響香港未來整體經濟表現，以往內地消費者對本港投資市道有正面刺激，某程度帶旺樓市發展。整體來說，目前對本港樓市影響最大的是政府未來的房屋供應是否充足。

美加息料減買樓意慾

除政治因素外，美國加息減低房地產的投資回報率，對樓市帶來不利影響。他認為，美聯儲加息是事在必行的，但未必是進入加息周期。料當局在實行加息後，會視乎市場反應再決定加息步伐及幅度。

他預計，加息將大大減低市民買樓意慾，特別是投資性物業豪宅受影響大，但對一手剛需型細價樓影響不大。近來發展商為加速資金回籠，頻頻減價去貨做到貨如輪轉，新盤成交暢旺。另一邊廂，二手業主持貨力強，現時較多採取觀望態度，令二手市場交投冷淡。

■鄧世安對本港未來經濟前景感到憂慮。左為黃良昇。 陳楚倩 攝

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨表示，「佔中」令買家持觀望態度，導致二手成交量減少，部分二手業主輕微減價下，樓價指數亦輕微回軟。最新公布的中原城市領先指數（CCL）以及中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）同創歷史次高，新界西及東區指數持續上升，與港九市區樓價走勢背道而馳。他預計，未來指數表現將會反覆橫行發展。

鄧世安表示，對本港未來經濟前景感到憂慮。內地旅客減少來港，加上其消費能力大不如前，同時出口貢獻一向是香港經濟的最大份額，但現時內地經濟放緩，香港的出口難免被拖累。他指樓市發展主要考慮房屋供應、內地客消費及低息環境三大因素，目前此三大因素表現均不樂觀。

■迎海·星灣御開售，準買家等候揀樓。 張偉民 攝

入市意慾減 新盤銷情放緩

「佔中」打擊

香港文匯報訊（記者 梁偉聰、梁悅琴）「佔中」仍未結束，市民對香港經濟前景感到憂慮，一手盤銷情見放緩。綜合市場消息指出，昨日一手盤合共售出73伙，其中馬鞍山迎海·星灣御第四批110伙，只售出58伙；荃灣環宇海灣加推58伙亦只售出7伙。至於本周六推售的將軍澳天晉IIIB首批108伙，消息指至昨晚累收只有約170票，輕微超額0.55倍。

近期發展商頻推新盤，消耗大批購買力，加上「佔中」未結束，影響市民入市意慾。昨日兩個新盤包括馬鞍山迎海·星灣御及荃灣環宇海灣合共推售168伙，只售出65伙，佔推售單位39%，連同其他新盤只售出73伙。

迎海·星灣御110伙僅售半

已是第四輪開賣的迎海·星灣御昨日推出110伙，於昨日下午2時以抽籤形式揀樓，初段場面依然熱鬧，但相比以往3次開賣，今次顯得略為遜色。現場所見，逾650張入票未有全數到場，開賣1小時已經全數入場揀樓，銷情略為緩慢，全日只售出58伙。昨日推售的110伙，價單定價介乎640.8萬元至2,410.9萬元，折實平均呎價約13,805元，折實售價由約602萬元至2,266萬元，折實呎價則介乎12,119元至16,411元。美聯住宅部行政總裁布少明昨表示，迎海·星灣御已經第四輪開賣，發展商亦曾加價，故是次開賣成績在預料之內，算是理想。

環宇售7伙 港客斥逾億掃柏傲山

長實等於荃灣環宇海灣昨日亦以先到先得方式發售最後58個標準4房戶，包括41伙從未推售的6座A室單位，折實入場費898萬元，全日亦只售出7伙，佔推售單位12%。

新世界於北角柏傲山昨日獲一名香港客斥資1.2537億元掃入4伙，分別為第五座32樓A室及B室、第五座33樓A室及B室，A室及B室實用面積分別為913方呎及915方呎，買家計劃作投資用。此外，中原地產亞太區總裁黃偉雄昨日斥資2,922.2萬元向太古地產購入西半山瀚然39樓C室，面積916方呎，呎價31,902元。其他新盤方面，尚悅、嵐山、曉盈各售出1伙。

天晉IIIB收170票超額0.55倍

新地於本周六接力開賣的將軍澳天晉IIIB首批108伙，消息指至昨晚只收約170票，大部分為天晉IIIA的向隅客，反應一般。昨日市民到場參觀示範單位反應亦屬一般，於下午3時至5時最旺，此批單位售價由490.2萬元至1,834.8萬元，並有折扣及送稅優惠。同系已公布價單的汀九星岸昨開放示範單位，市傳收票10張。

消息又指，信置等昨日發售大埔海鑽·天賦海灣住宅車位，即日沽出75個，套現逾9,000萬元，售出的車位中最貴售價125萬元，平均每個售價約120萬元，此批車位只供有車位優先認購權的買家認購。

一手註冊金額連續5月超百億

紀錄最長

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商趕賣樓套現再投地，新盤市場持續暢旺，一手盤金額已連續5個月超過百億元，為有紀錄以來最長。當中7月更一度達至293億元的單月紀錄最高，10月首23日一手私樓註冊金額錄得153.2億元，已超越上月全月146.2億元，足見新盤銷情相當理想。美聯物業首席分析師劉嘉輝昨表示，多個新盤相繼登場，估計11月一手私樓註冊金額仍可再次超越百億元水平，令紀錄將可進一步延長至6個月。

10月註冊量超上月九成

回顧本月首23日土地註冊處註冊數字，一手私樓與上月同期比較均較其他市場明顯為佳。美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，10月首23日一手私樓註冊量錄得約1,185宗，比起上月同期625宗急升約89.6%，同樣已超過上月全月1,180宗。當中涉及金額達153.2億元，則較上月同期升約71.8%。

若將月內一手登記個案按項目劃分，10月首23日一手私樓註冊量最多的新盤中，以將軍澳天晉IIIA錄得最多登記，九龍站君臨天下暫列第二位，西區南里壹號及半山瀚然則緊隨其後。反觀，同期二手住宅物業註冊宗數及金額各錄得約3,441宗及約191.7億元，按月分別跌約6.1%及約1.2%；非住宅物業更分別跌約15.8%及33.8%，可見新盤市場表現明顯較其他市場理想。

「佔中」打冧二手 尚匯勁蝕278萬沽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）「佔中」持續4星期，加上一手盤搶攻，二手樓交投明顯放緩。個別業主擔心經濟前景，願意議價2.5%至10%，亦有急於套現內地客要勁蝕277.6萬元離場。

利嘉閣何嘉信昨指出，灣仔尚匯剛錄得一宗蝕讓277.6萬元成交。該低層A室單位實用面積689方呎，2房開則，外望開揚維港景，交吉出售，成交價1,625萬元，實用面積呎價約23,585元。原業主為內地客，於2011年5月斥資1,902.6萬元購入此單位，近期因急於套現出售，賬面蝕讓277.6萬元。

灣仔區二手交投跌60%

何嘉信指出，「佔中」以來灣仔區二手交投大減約60%，10月以來只有12宗至13宗成交，9月同期已有30多宗成交。部分業主見「佔中」尚未結束，擔心影響香港經濟，亦肯議價10%。

太古城交投量亦見放緩，香港置業布家良指出，受近期政局不明朗影響，本月太古城至今暫錄得約14宗成交，按月大減50%，部分業主亦選擇減價沽售單位。其中太古城金楓閣高層單位，實用面積897呎，業主原叫價1,388萬元，其後減價35.2萬元至1,352.8萬元成交，減幅約2.5%，實用呎價15,081元，買家為租客。原業主於1991年以約180萬元購入單位，是次交易賬面獲利1,172.8萬元。

天水圍嘉湖山莊美湖居一個3房戶，用家獲業主減11萬元以約439萬元承接，減幅2.4%。美聯物業黎燦強表示，剛成交的嘉湖山莊美湖居為7座中高層A室，實用面積約為635呎，3房套房間隔，以約439萬元易手，實用面積呎價約為6,913元。原業主於2012年9月以350萬元購入，是次轉售賬面賺約89萬元，物業轉手升值約25%。

中原地產柯勇指出，日出康城2C期領凱10座高層RD室，實用面積730平方呎，3房套房間隔，另設多用途房，擁正東山景。業主上月開價650萬元，日前買賣雙方議價後終以630萬元成交，減價20萬元，減幅3%，實用呎價8,630元。原業主於2011年10月以611.2萬元買入單位，持貨3年僅獲微利18.8萬元離場。

■有內地客勁蝕277.6萬元沽出尚匯。 資料圖片

辣稅嚇退投資客 入伙盤租金升

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場一度預期今年下半年多個新盤入伙會令租金受壓，然而，基於政府的3D重稅令早前入市新盤的投資者大減，業主以用家為主，令放租盤源大減下，近月來入伙新盤的成交租金反而高於區內屋苑租金。

近期入伙新盤平均呎租

樓盤	實呎租(元)	區內呎租(元)
屯門瓏門2期	28至30	25至27
將軍澳天晉II	27至28	相若
鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES	65至80	35至45

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

瓏門2期呎租貴過1期

單位總數達911伙的屯門瓏門2期於本月陸續收樓，中原地產賴燕儀昨表示，去年入伙瓏門1期的買家以內地客為主，令收租客比例較大，放租盤源大；剛入伙瓏門2期的業主則以用家為主，主要受政府3D重稅影響令投資者大減，放租盤源不算多。以去年瓏門1期剛入伙1個月便有80宗至90宗租務成交相比，如今瓏門2期入伙近1個月只有35宗租務成交，大減逾半，平均實用呎租約28元至30元，比瓏門1期最新成交呎租上升約8%至10%。

至於租客方面，她指以醫務人員及教師為主，如瓏門2期第7座中層F室，實用面積584平方呎，3房間隔，剛以月租1.65萬元租出，實用呎租28.3元。租客為屯門醫院醫護人員，感單位鄰近上班地點，交通方便，且附設大型會所及商場，生活所需一應俱全，所以租住上址。以業主於去年底576萬元購入價計，現租出單位回報約3.4厘。

另一個剛入伙約3個月，單位總數達782伙的將軍澳天晉II期，同樣以用家為主，至今只有37宗租務成交。香港置業范文濤昨表示，天晉II期放租量約90個，至今有37宗租務成交，平均呎租約27元至28元，與市價相若，租客包括抱觀望的準買家，亦有外區租客。

已入伙2個月的鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES，成交實呎租達65元至80元，比區內太古城的成交呎租35元至45元貴近80%。其中18樓B室，實用面積1,242方呎，連傢俬單位，日前以月租10萬元租出，呎租80.5元，創出港島東住宅呎租新高，租客為上市公司，業主於今年3月以3,366.8萬元買入，回報約3.6厘。