

香港文匯報訊 (記者 梁偉聰、梁悅琴) A股及港股回穩，房協以低市價13%推出長沙灣喜薈首批連加推200伙，人龍再現，市場消息指短短3日已收逾1,500票，超額登記6.5倍。業內人士指出，土地持續供應，新盤亦持續推售，相信未來焦點會集中於一手盤身上，由於市場用家需求大，加上喜薈開價低於市價，令市場重拾入市信心，基於新盤持續有新供應，下半年樓價升幅只有3%至4%，比上半年升6%少。

記者昨日在長沙灣的示範單位所見，人龍圍繞喜薈地盤一圈，數百人在炎熱天氣下仍到場參觀，場面熱鬧。市場預期，房協短期內會再加推，周六盡賣350伙。

入場費488萬元

喜薈首批100伙單位，實用面積由397方呎至674方呎，呎價11,263元至15,365元，售價由560.9萬元至974.5萬元。加推的100伙單位，實用面積就由391方呎至509方呎，呎價12,915元至16,251元，售價543萬元起，加價約5%。房協提供3種付款方法，建築期付款按售價，無優惠；90天現金付款按售價獲9折；90天第二按揭付款則售價減8%。喜薈首批折實入場504.8萬元，而次批折實入場488.8萬元，此批單位於周四截票，周五抽籤安排揀樓次序，周六揀樓。

現場所見不乏廿四孝父母，到場為子女上車籌謀。羅先生表示，現時樓價高昂，但可以負擔得起喜薈價格，故計劃買入約600萬元的2房單位予子女，由子女自己負責供樓，自己只會承造2成至3成按揭。

廿四孝父母到場

另一位「開明奶奶」關太太打算為兒子揀選兩房單位作結婚之用，本身於屯門居住的她直言，「做家都冇人想同家婆一齊住，所以遠啲都冇所謂，最緊要方便搵食。」被問到會否幫忙支付首期時，她表示：「個仔應該有能力，唔使幫手。」

同場亦有情侶到場入票做準買家，余先生雖然認為現時樓價極貴，但為將來結婚用仍是要買。問到想買幾多房單位時，他直言：「邊有得幾多房啊？」他稱，只想買入500餘萬至600萬元的2房戶。至於首期方面，除自己的積蓄外，也要和家人商量。

至於其他新盤昨日成交一般，消息指，合計售出約28伙。當中，大角咀浪澄灣推售16伙，最終售出11伙，大潭紅山半島推售14伙，最終售出10伙，大埔逸瓏灣售出2伙，沙田玫瑰山、西營盤星鑽、東涌昇薈、旺角麥花臣匯及大埔嵐山各售1伙。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，喜薈受市場追捧，相信與股市回穩及訂價吸引有關，股市波動對中小型住宅影響相對較小，然而，豪宅市場或會受股市影響令樓價升幅減慢。他稱，由於新盤持續有新供應，未來焦點集中於一手盤，二手成交會持續低迷，下半年樓價升幅只有3%至4%，比上半年升6%少。至於未來新盤會否低於市價推售，他表示，要看地區而言，料以貼市或略低於市價為主，下半年最重要看息口會否上升，及加幅會否高於市場預期0.25%，相信樓市會平穩發展。

市場點睇前景



●東亞銀行首席經濟師鄧世安：股市波動難免為樓市帶來負面影響，但在息口低企及供應不足下，樓價繼續「慣性上升」。息口走勢將是關鍵因素，預計美國最快在9月踏入加息周期，本港將於明年初跟隨加息，樓價屆時會作出調整。



●君陽證券行政總裁鄧聲興：樓股從來掛鈎，股市積弱自然減低買家入市意慾，料市場氣氛會相對觀望。



●中大未來城市研究所副所長姚松炎：除股市外，樓市仍受多個基本因素影響，如低利率等。假若股市持續下跌，預計樓市會有同方向的變化，嚴重的話或出現拋單、銀主盤現象。若出現銀主盤，或對樓市帶來另一個心理因素。



●麥格理中國及香港房地產研究部主管吳嘉俊：由於近年樓價飆升，令樓價走勢隱藏着政策風險。港府於下半年再度出招抑止樓價的機會頗大，故對下半年樓價走勢相對看淡。



準買家心聲



余先生：「邊有得幾多房啊？」自己只想買入500萬至600萬元的2房單位，為將來結婚籌謀。



關太：本身於屯門居住，但仍為兒子揀選長沙灣，「做家都冇人想同家婆一齊住，所以遠啲都冇所謂，最緊要方便搵食。」



羅先生：現時樓價高昂，但仍叫做可以負擔得起，計劃買入約600萬元的2房單位予子女，並由他們日後自己供樓。



阿玲：做家樓價好貴，300幾呎都要500萬元，但有錢的話仍然一定買磚頭。

記者張偉民攝

房協賣樓 低市價現人龍

本月新盤銷售或全年低位

香港文匯報訊 (記者 黃萃華) 經過股市大跌，其對樓市打擊逐步浮現，7月一手市場交投反應淡靜，銷售或見全年新低，惟全年銷售仍可按年升20%。最新房協以低市價13%推出長沙灣喜薈，市場預料會吸引不少準買家入市，同時或影響未來新盤推出的定價，或會偏向保守。

布少明料成交不足千

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，7月一手銷售大幅下降，6月一手銷售錄得約1,600宗，惟7月初至今只錄得200多宗，主因缺乏大型新盤推出。目前，房協推出的長沙灣喜薈只有300多個單位，相信今個月的一手銷售難以達到1,000宗。他又指，下半年樓市依然是以一手支撐，未來亦有不少中小型樓盤推出，相信下半年的一手銷售依然是可按年升20%，全年達至2萬宗。

房協以低市價13%推喜薈，布少明指，未來中小型盤的供應會陸續面世，發展商一般會以貨如輪轉的銷售方式，不會將盤源收起，因此認為它們將傾向以吸

引價推出，特別位於元朗、將軍澳等新界區的中小盤，發展商一般出價都較保守，或會以筍價吸引準買家。他又指，豪宅類及市區單幢式住宅，因市場的供應不多，因此發展商一般定價會較進取。另一代理行，中原地產亞區住宅部總裁陳永傑指，7月一手市場銷情疲弱，由月初至今，一手市場僅錄得226宗成交，是年內的低位，即使加上喜薈全數沽清，7月亦只得400多宗，情況並不理想。他認為一手市場銷情疲弱，是受近期股市出現較大波動有關，相信餘下7月銷情亦未見有回升的跡象。

中原撥千人爭喜薈客

他又指，喜薈以低於市價13%的定價出售，吸引不少買家入市，反應理想，惟喜薈推出會凍結九龍區的一手及二手市場，對二手市場影響會較大。由於喜薈受歡迎，因此集團會調動逾千人手到此處，以應付買家需要。他又對未來一手市場充滿信心，有信心8月銷售會有所回升。

樓市七見狂潮 調整將屆？

香港房地產市場是全球樓市中的一個傳奇，1,100平方公里的彈丸之地，由上世紀二戰後的60多年時間，先後爆發七次樓市狂潮(見下表)。

跌市平均維持3-4年

由以往的樓市周期看，一般是3年至4年是跌市，10年至13年是升市。目前，市場預期今次樓價見頂回落的時間是明年，主因是料美國開始進入加息周期、兩年內有大量公營房屋將落成、租金回報率越來越低、不少入迷信樓價不跌而瘋狂入市，以及突如其來的政經事件，衝擊香港。

事實上，2009年後，香港房價加速上漲，私人住宅價格指數於2010年11月刷新1997年高點。為抑制投資炒房需求，政府推出額外印花稅(SSD)，買家在半年內轉售房屋，稅率為15%，半年至一年之間轉售則為10%，一年至三年之間轉售則為5%。2012年10月政府再度痛下狠手：所有非香港永久居民、所有香港和外地註冊的公司購買香港住宅時，還需要繳付15%的買家印花稅(BSD)，還將額外印花稅的稅率提高5個百分



金融海嘯曾一度令樓市下挫

點。2013年2月，政府又增加印花稅，其中200萬港元以上住宅，印花稅全部加倍，最高稅率達17%。其後市場降溫，成交量大幅收縮，房價曾現小幅回落。

不過，從2014年5月開始，香港住宅成交量明顯反彈，7月成交數為7,792宗，明顯超過過去兩年的月均水準，回到2012年四季度的水準，但仍低於2011年上半年的成交水準。與成交量相適應，香港住宅價格自2014年5月開始上漲，7月已超過資料圖片 2013年初的高點，再創歷史新高。

加息料啟樓市轉下

此外，國際熱錢重回香港，香港股價再創近幾年新高，樓市亦價量齊漲，不少評論均表示，這輪新的樓市泡沫已經形成。然而，美國今年有機會加息，且熱錢來去匆匆，香港樓市泡沫難以長期靠此支撐。當前美元上漲強勁，未來全球熱錢回流美國是大趨勢。因此，儘管香港樓價仍上升，但料難以持久，未來幾年樓價的大趨勢料會向下。 記者 梁悅琴

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 港股回穩，各區二手樓業主再度心雄加價，鯽魚涌太古城有相連戶業主眼見股市回穩，近日將放盤價由4,000萬勁加至4,800萬元放售，加幅高達20%。

美聯吳肇基指，鯽魚涌太古城海閣高層A、B室，可打通作相連單位，業主原叫價合共4,000萬元，但見近日股市回穩，業主隨即調高叫價至4,800萬元放售，加幅達20%。同屋苑碧濠閣高層G室，業主也因股市氣氛向好，由開價由2,000萬元加價至2,150萬元。

盈翠高層調高10%

北上新界，多個屋苑樓盤紛紛加價，美聯張栢華表示，馬鞍山新港城G座中層6室，業主由本月初叫價480萬元，近日提價20萬元至500萬元放盤；青衣盈翠半島1座高層C室，業主在6月底以1,200萬元放售，日前將放盤價調高10%至1,320萬元。

沙田區屋苑業主亦見反價放售，美聯物業黃錦瀚稱，沙田濱景花園一個低層2房戶，實用面積395方呎，業主原開價530萬元，近日見氣氛轉好，提價至550萬元放盤，比同類單位叫價高出10%；沙田中心廣寧大廈低層A室，實用面積288方呎單位，業主原叫價420萬元，近日即時反價4.3%至438萬元。

大坑騰黃閣破頂

與此同時，不少屋苑錄新高價。世紀21北山地產彭志偉表示，大坑騰黃閣有高層單位獲區外換樓客以1,150萬元承接，該3房單位實用面積670方呎，向西，成交呎價為17,164元，創成交價歷史新高。另外，大角咀凱帆軒第3座33樓B室，實用面積476方呎，以818萬元成交，創屋苑同類型單位新高價。



太古城接連有業主上調叫價沽盤

香港樓市歷史

第一輪上漲：1946年-1950年
二戰導致香港建築損壞嚴重，同時戰後人口大增，結果房荒爆發，地價和租金飆升。相對而言，房價漲幅較地價和租金小，主因當時房屋買賣以整棟為主，有財力的市民極為有限。直到吳多泰和霍英東創立「分層出售」和「分期付款」後，房屋交易量大增。1950年由於聯合國對內地實行制裁、禁運，香港轉口貿易一落千丈，經濟蕭條，房地產市場受到波及。

第二輪上漲：1953年-1957年
香港經濟恢復，開始向工業化轉型，房地產市場趨於活躍。另外，舊城改造獲大力推進，以及分層銷售和分期付款刺激銷售，主要商業區地價不到一年漲幅

超過100%，此時市民收入水平普遍不高，樓價漲幅遠小於地價。其後，由於政府管制炒樓行為，加之物極必反，樓市由熱轉冷，1958年房地產價格大跌。

第三輪上漲：1960年-1965年
作為亞洲四小龍，香港經濟開始起飛，人口快速增至300萬人，居民收入大增。在這種背景下，1960年樓市開始繁榮起來，地價、房價和租金大幅飆升。1965年，由於爆發銀行信用危機，銀行緊縮信貸，需求萎縮，房地產又嚴重供過於求，房價暴跌，許多地產公司倒閉，出現很多爛尾樓，這是戰後香港房地產業較為嚴重的一次危機。

第四輪上漲：1968年-1973年
香港經濟復甦，產業結構開始轉型，旅遊、金融和商貿等行業迅速發展。同期，政府啟動新市鎮開發計劃，1972年又制訂「十年建屋計劃」。上述因素促使樓市回穩，房價和租金飆升，炒賣樓花現象嚴重，開

發商捂盤惜售。股市和樓市瀰漫着濃厚的投機氛圍，狂熱到失去理性程度，終至1973年，股市泡沫破滅，樓市也隨之崩潰。

第五輪上漲：1976年-1981年
石油危機過後，經濟迅速復甦，香港國際金融中心地位開始確立。同時，內地實行對外開放政策，在鄰近香港的深圳、珠海設立經濟特區，長江實業、新鴻基地產等房地產巨頭崛起上市。地產市場迅速復甦、繁榮，並於1981年達到高峰。隨後而來的世界經濟危機，影響香港經濟，樓市快速由熱轉冷，連跌三年。

第六輪上漲：1985年-1997年
港幣隨美元一同貶值，銀行放鬆按揭貸款條件，利率水準降低，甚至出現負利率，刺激投資需求。在這一輪長達13年的房價上漲過程中，只曾在1994年出現短暫下跌。1997年相比1985年，私宅價格指數暴增七倍，漲幅超過上世紀80年代的日本。1997年，

亞洲金融危機爆發，東南亞、東亞各國受到重大打擊，香港房價由第三季高點開始快速下滑，翌年暴跌，至2003年跌幅超過六成，為香港樓市史上最慘重的一次。2003年房價最低迷時，曾一度有10.6萬負資產房屋。

第七輪上漲：2004年至今
2004年香港樓市復甦，內地開放對香港自由行，香港商業景氣度提升，居民收入持續提高。2008年金融海嘯爆發，香港樓價一度大幅回落，惟因住宅供應量隨後偏低，再加上全球持續採取量化寬鬆政策，港元利率與美元同步，貸款利率維持於極低水平，內地投資客亦因人民幣升值而大量湧入掃樓，支持樓市收復失地。及後，私人住宅價格指數於2010年11月刷新1997年高點，政府隨後為抑制炒樓先後推出額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)等，但樓價仍然小回後維持升勢。