

旅遊零售出口響警號 股災負財富效應擴散

港樓最大鑊 恐秣三成

神劇《大時代》兩個月前已經劇終，但現實的港股大時代仍每日上畫，幕幕驚心，港股自今年高位至今已經暴瀉27%，A股更挫39%，雙雙跌入熊市。股市樓市輔車相依、唇亡齒寒，內地本周將有大量經濟數據出爐，提供內地經濟運行的進一步情況。有學者憂心內地經濟出現結構性隱憂，本港與內地經貿關係密切，一旦彼岸經濟出現大調整，在旅遊、零售及出口早已響起警號的情況下，香港樓市「無得避」。事實上，受樂觀望情緒，近兩個月二手交投已應聲下跌，並湧現減價個案；學者指，股災的負財富效應正在擴散，難免波及樓市，樓價至少挫三成。

■記者：蘇洪鏘、顏倫樂



香港城大高級講師潘永祥

中央上月使出「連環組合拳」，先後減息及準備金率，然後又下調人民幣中間價，惟A股難挽整體跌勢，拖累港股8月累跌2,966點，以點數計為2008年金融海嘯以來最大跌市，表現亦為全球主要市場中最差。踏入9月份，雖然金管局4日4度注資，但美股及A股續挫，港股亦難獨善其身，恒指上周五收報20,840點，跌94點；瑞銀更將今年底恒指目標大幅下調25%至19,775點，為2011年以來最低的水平。事實上，港股自今年高位至今已經暴瀉27%，A股更挫39%，雙雙跌入熊市。

全球性股災將反映整體經濟問題，作為開放型經濟的香港將難免受波及。至於今年內地頻頻作出大幅度調整，反映內地經濟可能存在大隱憂，以香港與內地關係之密切，倘內地股市一旦「擦唔住」，香港一定「無得避」。

雖然內地自去年11月以來五度減息扶持經濟，但中國8月份製造業PMI仍跌至三年低點，7月份工業企業利潤下滑2.9%，反映內地經濟艱難局面仍未扭轉。上周五黃金期貨價格跌至兩周最低，反映美聯儲本月加息可能性在增加。中國經濟未改善，美國進入加息周期，在夾縫中的香港勢將面對股樓雙輪局面。

潘永祥續指，樓市受衝擊的程度視乎股市下瀉的持續性，假如未來恒指跌至20,000點水平並企穩，市場仍有能力消化其影響並阻止惡化。不過，假如跌勢持續，恒指插水至16,000點，其衝擊將十分大。

「到時樓價跌三成無得走」。

本土經濟息口惹觀望

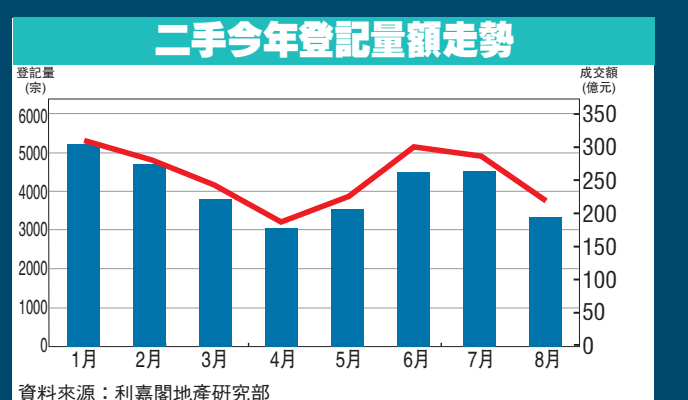
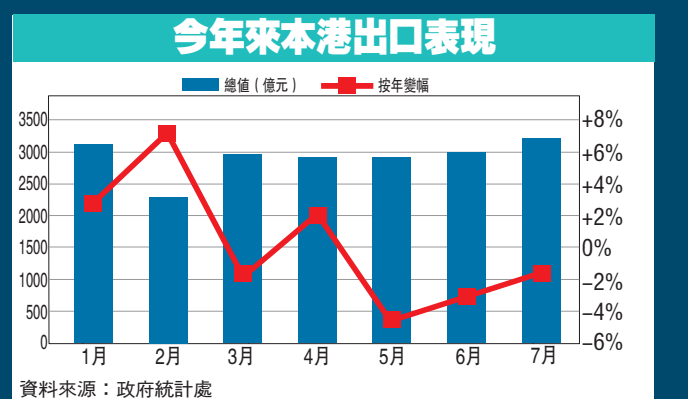
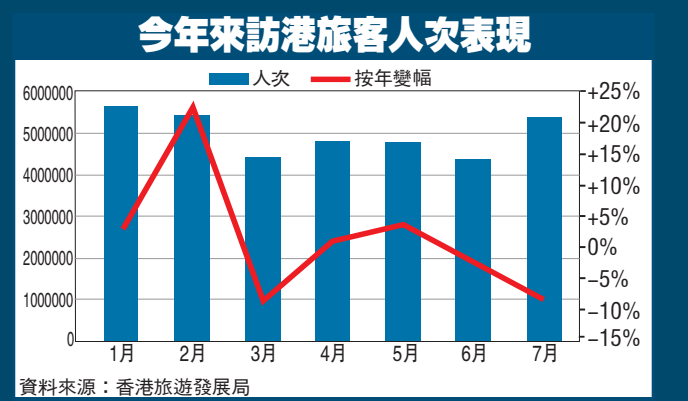
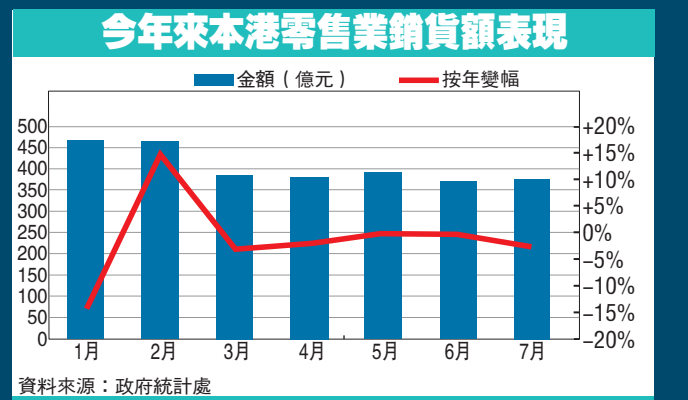
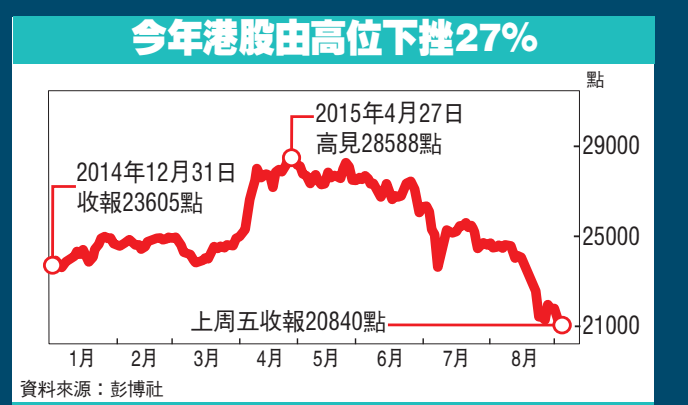
事實上，近期不少負面因素，令市場觀望氣氛日趨濃厚。潘永祥指，除近日股市波動外，美國加息迫近，內地熱錢流出，均影響投資者信心，而作為本港經濟支柱之一的零售及旅遊業轉差，亦會構成「乘數效應」拖累整體經濟。當買家抱持觀望態度不敢貿然置業，令交投更趨冷清。

就息口對樓市的影響，政府經濟顧問陳李壽倫日前警告稱，若利率上調3個百分點（即3厘）至較正常水平，市民的置業供款負擔比率將飆至81%，存在樓市泡沫風險。她稱，美國加息周期臨近，本港息口亦遲早會上調，屆時將對樓市造成影響，提醒市民需留意風險。

「的股戶」隨時變作草

近月新盤市場百花齊放，實用面積僅約200方呎「的股戶」賣得成行成市，潘永祥對此感關注，他指出在高樓價下，總價較少的「的股戶」對財力有限人士一向有吸引力。然而，一旦樓價出現大幅下挫，以同樣預算置業人士將傾向買較大的單位，屆時「的股戶」便難獲承接。「今日高樓價下割房就當係賣，他日樓價回落時就變作草。」

浸會大學經濟系副教授巫伯雄亦指，假如港股一旦失陷，「對樓市一定不利」，倘股災爆發將令不少投資者在股市損手，市場購買力下跌，從而令需求下降。同時，部分投資者或出現周轉不靈，急於賣樓套現，從而令供應增加，兩者交集下樓價無疑將受壓，至於樓市將受何種程度的衝擊，則難以估量。



內地出事 香港「無得避」

有學者憂心，股市負財富效應將無可避免波及樓市。城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，近日觀乎世界多個地區的股市有下挫現象，倘出現環



東環II趕去貨 原價加推100伙

香港文匯報訊(記者曾敏儀)恒指跌足七周，乘樓價未跌之際，發展商加快推貨速度。新地旗下東涌東環II期過去三日兩度加推，共涉250伙，昨日最新公佈原價加推100伙。而九建的紅磡環海·東岸過去兩日沽出首批9成單位後，亦預告將在短期內加推。

東環II期上周二沽清首批328伙後，驟即於上周五加推150伙，新地副董事總經理雷雲昨日表示，再次原價加推100伙，平均呎價13,228元，仍提供最多11%折扣，折實平均呎價11,773元。雷雲指，有見認購情況踴躍，為應付買家需求及增加認購選擇，故發展商決定迅速加推。

新地代理助理總經理胡致遠補充，該100伙單位中，特色戶佔13伙，間隔包括一至三房，折實即供售價介乎410萬元至870萬元。當中，首次推出向海的兩房戶，折實即供價約520餘萬元起，而一房戶入場價約為390萬元。

環海東岸短期內加推

另外，上周六首度發售的環海·東岸，發展商指截至昨日累售327伙，售出首批單位近90%，套現約14億元。九建市務及銷售部總經理楊聰永昨表示，對銷情滿意，預告將會在短期內加推新一批單位以滿足市場需求。

總結剛過去周六日，在環海·東岸沽出的327伙支撐下，兩日一手成交共錄得348宗，按周升約九成，但另除遠東發展的鑽石山鑽鑽沽出10伙外，其餘項目錄得零星成交。

二手十大屋苑成交冷清

另一方面，在股市陰霾及新盤搶客之下，周末二手成交繼續疲軟，兩日只得個位數成交。據美聯物業統計，十大藍籌屋苑僅錄得約5宗買賣成交，較上周末的10宗下跌4成，重返個位數，並創下近3周新低，當中5個屋苑「捧蛋」。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，近月多個一手項目搶盡市場焦點，加上環球金融市場波動，二手準買家採取觀望態度，未敢輕易入市，形成二手市場牛皮局面。他預期，新盤持續湧現，二手市場買賣成交短期內仍僅能處於低水平上落。

代理行過去兩日成交

代理行	成交	按周變幅
港置	7宗	↑2.5倍
中原	9宗	↑1.25倍
利嘉閣	9宗	↑80%
美聯	5宗	↓40%



股牛轉熊 樓市交投即挫

回顧股市走勢，自4月牛氣衝天，及至6月由牛轉熊，恒指反覆向下，二手交投亦應聲下跌。據土地註冊處最新資料顯示，8月整體物業註冊量合共錄5,197宗，按月急挫約29.2%，創17個月新低；涉及金額則挫31.2%至380.89億元，創16個月新低。

一二手住宅無一倖免

上月，一手私樓註冊量錄約759宗，按月大減32.7%，金額急跌44.8%至約90億元，連續4個月逾百億元登記終止。二手方面，期內相關住宅註冊量錄3,000餘宗，按月跌26.9%，同期金額錄200餘億元，跌幅25.2%。代理業界預計，由於登記數字較實際成交時間滯後，9月整體物業註冊量或下試5,000宗，而金額亦將進一步下跌，有機會下試至350億元，繼續雙雙尋底。

股市波動影響業主信心，市場接連出現減價成交個案，近期至受市場矚目的莫過於鯉魚涌藍籌屋苑太古城，一周內一類單位造價插水500萬元堪稱「天與地」。本月中該屋苑碧藤閣一個高層海景戶錄2,330萬元天價成交，實用面積1,015方呎，呎價直撲2.3萬元創屋苑分層呎價新高；事隔一週後恒指急瀉，同日銀柏閣一個高層海景戶，實用面積同樣1,015方呎，以1,765萬元成交，呎價1.7萬餘元，較前者金額減少達24%。

太古城嘉湖齊齊劈價

高處不勝寒，市場同時出現低市價成交，天水圍嘉湖山莊貴湖居一個極低層戶，上周以320萬元易手，低市價近一成，回落近300萬元水平創近期新低。大埔中心最新錄得8座低層F室易手，單位實用面積371方呎，業主原先開價425萬元，議價後減至399.86萬元沽出，累減25.14萬元或5.9%，低市價約9.1%。代理指，業主趁股市下跌，打算套換股，於股市低位時大手入貨，較願提供較大議價空間，加快速度沽出單位。

此外，各區屋苑亦相繼錄減價成交個案。屯門豫豐花園1座低層三房戶，實用面積584方呎，原業主開價495萬元放盤，最終累減9.5%，以448萬元沽貨。至於上水名都4座中層兩房戶，業主以420萬元放盤，經議價後願減至382.5萬元易手，累減8.9%。

太古城有同類千呎海景戶一周內造價插水500萬元。

近期各界對股災後樓市看法

政府

◎財政司司長曾俊華：股市下跌，不同的資產均有關連，料亦會對樓市有些影響

小市民

◎魏先生：打算置業結婚，但「儲錢都追唔上樓價上升」，「做樓奴都預咗」。個人認為「瘋狂」樓市一兩年內會跌，市區新樓應該跌至400萬元可以買兩房單位才合理。

◎張小姐：本身打算買樓投資，但「都驚樓市之後跟住股市跌」，而且美國可能加息亦是隱憂。近期都有到處去參觀新樓示範單位，但未有入票，因為要再研究。

◎陳先生：計劃買樓自住或長線投資，雖然股市波動，但本身買股、買樓都各自預備資金，故未有因此取消買樓部署。

業界

◎長和主席李嘉誠：中央推出多項穩定措施，預期內地經濟運行可以保持在合理區間。樓市方面，預期下半年內地及香港物業市場將維持穩定。

◎遠東發展主席邱達昌：現市況下樓市最大危機是「扮豪宅」的住宅，造價或會下跌一半。

◎美聯集團主席黃建業：美息一旦抽升，適逢私樓供應大潮湧至，樓市將「牛去熊來」，下半年樓價或「陰乾式」下調。

◎紀惠集團行政總裁湯文亮：維持細價樓樓爆煲看法。受累於全球股市下跌及人民幣貶值等因素，預料美國2017年前不加息。

