劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

白居二反應轉淡有原因

政府爲了回應市民對置業的訴求，2012年宣佈推出「擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃」（簡稱「白居二」），首批合共5,000個名額，中籤者可獲發「購買資格證明書」，於12個月内認購房委會或房協之未補價居屋。2013年5月開始，房委會分階段公佈兩批2,500個中籤名單，當時反應十分熱烈，出現超額認購12倍。新一輪白居二計劃於今年9月8日截止，是次名額縮減至2,500個，雖然仍超額11倍，不過由於申請人的入息上限及資產限額均有上調，可見申請反應明顯不及首輪熱烈，主要有以下兩大原因。

人工升幅跑輸樓價

2013年「白居二」首次推出市場曾掀起一股搶購熱潮，物業價格節節上升，以實用面積計算，本港樓價由當時每呎9,414元升至現時每呎10,870元，升幅接近一成半，其間居屋價格亦累升不少。是次政府將第二輪計劃的申請資格有所調升，單身人士由原來的每月2萬元入息上調至2.4萬元，資產限額亦由41.5萬元擴大至80萬元；至於家庭每月總收入及資產限額亦分別上調至4.8萬元及160萬元，令受惠人數增加。

不過值得注意，今年政府統計處公佈最新之第二季居於資助自置居所房屋的家庭入息中位數爲27,600元，與2013年同期的25,000元比較，升幅僅10.4%。換言之，居屋入息落後於樓價升幅半成，因此即使次輪入息及資產限額有所調升，主要是將準買家層面擴闊，實際上準買家可選擇之物業價格仍備受人工的升幅所限制，買家理論上不能夠無止境追價入市，間接窒礙白居二的買賣成交。

按揭還款期較遜色

另外，銀行審批高樓齡居屋的按揭還款期相對會較私樓保守，按揭取態亦各有差異。畢竟，房委會在出售一手居屋單位時會設定一個擔保期，其間政府會承擔物業斷供的風險，鑑於擔保期於2010年底已延長至30年，故銀行審批白居二按揭時，多數會以「樓齡加還款期最高30年」作爲參考，局限了買家爲高樓齡居屋申請按揭的還款期。然而擔保期會隨着居屋樓齡增加有所縮短，若將上述方程式套用於一個樓齡30年的未補地價居屋之上，「樓齡加還款期最高30年」即是「零」還款期，變相未能申請按揭。

不過，白居二的申請人亦不必過於憂慮，因爲自2013年起，不少銀行逐漸改善居屋第二市場按揭計劃，並酌情延長還款期，個別更提供「樓齡加還款期最高45年」之按揭安排。即是居屋不超過20年樓齡，還款期最長可達25年。雖然現時私樓的按揭還款期已一律收緊至上限30年，但相比居屋第二市場，仍然較爲優勝，以一個500萬元物業爲例，承造九成按揭及按息2.15厘計算，採用30年還款期每月供款約13,578元，較25年還款期每月節省1,945元。由於還款期長短可影響每月供款額，因此在現時居屋價格日漸「私樓化」下，如果物業價格相若，相信部分買家寧願選擇在私樓市場尋寶。

消費力轉移 街坊舖巨額成交增

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）零售市道萎縮，近期不斷傳出核心區零售街舖劈租、退租等消息。不過同一時間，不少民生區街舖陸續出現巨額成交，日前筲箕灣譽都地舖更錄得逾3億元成交，反映本港街舖交投表現分化。

近日筲箕灣道295號至305號譽都地舖至1樓全數樓面，面積約1.3萬方呎，以約3.08億元易手。據悉上址地舖部分面積約6,500方呎，整體租金約47.8萬元，同屬6,500方呎的1樓部分則獲銀行以30萬元租用。

■筲箕灣約1.3萬方呎一籃子物業日前以3.08億元成交。 資料圖片

筲箕灣舖市穩定

除以上巨舖成交外，筲箕灣區內過去亦錄得不少買賣成交，例如筲箕灣道326號至332號康泰大樓雙號舖，面積約1,040方呎，於去年底以4,300萬元易手，折合呎價約4.1萬元。上址現時獲百貨公司以約9萬元租用，租約至2017年9月，買家現時享有租金回報約2.5厘。

美聯旺舖游院玲表示，港島筲箕灣一帶，耀東邨、東熹苑、鯉景灣、峻峰花園等公私營屋苑林立，區內店舖顧客群皆以民生本土客為主，由於當地居民消費習慣主要以筲箕灣道為主，區內極少大型購物商場，居民消費習慣不會在未來有太大變化。

此外，租戶花費不少裝修成本加上累積到若干客源後，不願意短期棄租，投資者能在目前起伏不定的市況下獲得穩定的租金收入，令近日區內未有舖位大幅劈租的例子出現。與此同時，筲箕灣區未來有多個發展項目推出，再加上區內的譽都、樂融軒等新型屋苑相繼入伙，為區內帶來更多具消費力的常住人口，支持區內消費。

大角咀租賣活躍

無獨有偶，大角咀的街舖租賣表現亦見活躍。大角咀埃華街67號至87號地下K3A號舖連1樓自今年中於市場上放租，地舖面積約1,100呎，1樓面積約1.1萬呎，合共面積約1.21萬呎，新近獲得連鎖飲食集團以月租近50萬元積極洽租，出價貼近業主意向價。業主同時亦把物業推出市場放售，意向價約2億元。

中原（工商舖）何潔釵表示，近月環球股票市場動盪，大部分投資者轉向保值能力較強的本地物業市場尋寶。由於民生區零售大樓面舖位受零售市道影響較細，故獲個別長線投資者表示興趣，業主有見市場對民生舖位有熾熱投資需求，故同時將單位放售。

何氏續指，上述物業原業主於2012年12月以近1.4億元購入，物業前租客為酒家，舊租金約48萬元。物業自推出市場以來屢獲不同行業積極洽租，當中包括日韓食肆、老人院及酒樓等。業主現時順應市場需求將物業放租及放售，正積極考慮多個洽購及租務方案，預料物業將在短時間內租出或易手。

寫字樓買賣額創9個月新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，8月寫字樓買賣合約錄得118宗總值18.97億元，分別按月大幅下跌41.0%及61.0%。8月的金額繼2014年11月18.76億元後，創下9個月新低。宗數則繼2014年12月114宗後，創下8個月新低。8月的金額顯著下跌，主要是7月有多宗逾億元的巨額登記，大幅推高基數所致。按年方面，首8個月寫字樓錄得1,304宗登記總值421.98億元，宗數暫較2014年全年1,334宗登記少30宗，金額則升8.5%高於去年全年總和388.83億元，反映2015年寫字樓交投明顯較去年活躍。

逾億元成交量額大跌

按金額分類，8月逾億元的成交僅錄得2宗共6億元，較7月的7宗及25.96億元大幅下跌71.4%及76.9%。8月的逾億元登記分別是太子砵蘭街450號炳富商業大廈一宗登記，價值3.49億元，以及觀塘偉業街108號絲寶國際大廈22樓一宗登記，價值2.51億元。

其他金額類別的寫字樓轉售同樣明顯縮減，以500萬元至1,000萬元類別最為顯著。8月錄得31宗及2.14億元，分別按月下跌56.9%及57.3%。其次為5,000萬元至1億元類別，8月錄得4宗及2.52億元，分別按月下跌50.0%及54.3%。2,000萬元至5,000萬元類別錄得16宗及4.68億元，按月下跌30.4%及34.4%。1,000萬元至2,000萬元類別錄得17宗及2.24億元，按月下跌26.1%及27.5%。500萬元以下類別錄得48宗及1.38億元，按月下跌28.4%及27.1%。

分區統計，三區的登記宗數均錄得按月跌幅，當中以新界區的跌幅最為顯著。新界區8月錄得13宗及1.23億元，分別按月下跌71.1%及75.0%。其次為港島區，8月錄得40宗及5.75億元，分別按月下跌42.0%及79.3%。九龍區則錄得65宗及11.99億元，分別按月下跌24.4%及24.5%。

尖沙咀乙廈呎價愈升愈有

香港文匯報訊 尖沙咀近年甲廈空置率低，未來亦未有新商業樓面供應，用家及投資者轉移至乙級商廈。資料顯示，今年第三季尖沙咀乙廈呎價較去年升兩成，呎價仍有上升空間，吸引市場目光。新近有業主放售及放租中晶金融中心中層全層，意向呎租約24元，呎價約8,200元。

中晶金融中心中層放租放售

中原（工商舖）陳玉雲表示，新近尖沙咀漆咸道南中晶金融中心中層全層推出市場放售及放租，面積約1,698方呎，意向呎租約24元，呎價約8,200元，物業以交吉交易。物業前租客為電訊公司，舊呎租20元。業主於2011年以呎價5,000元買入物業，若物業以意向呎租成交，業主可享近6厘回報率；若物業以意向呎價易手，物業升值64%，業主賬面賺逾540萬元。

■新近有業主放售及放租中晶金融中心中層全層。 資料圖片

2015年9月11日 今日電視節目表 （星期五）

無綫翡翠台

6:00 餐餐有宋家
6:30 香港早晨 及 環球新聞檔案
9:00 交易現場
9:30 滬港互通
9:45 超級勁歌推介
9:50 快樂長門人
10:00 書劍恩仇錄
10:30 紫釵奇緣 (粵/普)
11:30 宣傳易 及 新聞提要
11:35 交易現場
11:45 九江十二坊
12:45 交易現場
1:00 午間新聞
1:20 左右紅藍綠 (港台)
1:25 都市閒情
2:15 今日 VIP
2:45 結·分@謊情式
3:45 Battle Spirits 少年勇者 (粵/日) 及 交易現場
4:15 麵包超人 (粵/日)
4:45 花生動畫 (粵/英)
4:50 Think Big 天地
5:20 Smile 光之美少女
5:55 封神榜 及新聞檔案
6:30 六點半新聞報道
6:55 天氣報告
7:00 全港大專生機械人大賽2015 - 羽毛球爭霸戰 (港台)
7:30 東張西望
8:00 愛·回家
8:30 陪着你走
9:30 收規華
10:30 活得健康嗎?
11:00 環球新聞檔案
11:05 晚間新聞
11:50 新聞檔案
12:00 娛樂頭條
12:15 大鬧廣昌隆(PG21L)
1:25 今日 VIP
1:55 東張西望
2:25 無間音樂
3:25 結·分@謊情式
4:20 「新夜弔秋喜」鄧碧雲、林鳳主演

無綫明珠台

6:00 金融概要
7:30 NBC 世界新聞
8:00 普通話娛樂新聞報道
9:00 CCTV News - 直播
10:00 金融行情
10:30 交易現場
11:00 滬港直通車
11:15 金融行情
11:30 交易現場
11:32 金融行情
12:00 CCTV News - 直播
1:00 金融行情
2:00 交易現場
2:03 金融行情
3:00 滬港直通車
3:10 金融行情
3:58 交易現場
4:00 彩雲寶寶
4:30 童話小王國
4:55 狂野孖寶
5:25 糕點小廚神
6:00 普通話新聞
6:15 普通話財經報道
6:20 普通話天氣報告及普通話新聞檔案
6:25 財經消息
6:35 高爾夫球雜誌
7:00 英廚搵食圖及話說當年
7:30 七點半新聞報道及天氣報告
7:55 瞬間看地球
8:00 寰宇傲遊
9:00 財經雜誌及話說當年
9:30 世界大戰三十載
10:35 環球金融速遞
10:40 欲骨查及財經速遞
11:40 晚間新聞及瞬間看地球
12:00 天幕圍城
12:55 Top Gear 及音樂熱點
2:00 世界大戰三十載
2:55 財經雜誌
3:20 寰宇傲遊
4:15 高爾夫球雜誌
4:40 音樂熱點
5:00 台灣無綫衛星電視台新聞
5:30 中國新聞

亞視本港台

6:00 平約瑟牧師 - 新造視頻
6:30 亞洲早晨
8:45 廣東黃金海岸遊
9:15 理財博客之即市錦囊
10:20 我們這一班
10:50 大冒險家
11:50 開心大發現
12:15 占儘先機
12:25 當年今日
12:30 十二點半新聞 / 經濟快訊 / 天氣報告
1:00 理財博客之投資多面睇
1:45 小小大女人
2:15 環遊世界
2:30 天南地北
3:00 左右紅藍綠
3:05 血鑄河山
3:35 小白龍
4:00 我們這一班
4:30 勁爆倉鼠樂隊2
5:00 松鼠特攻救地球
5:30 開心大發現
5:55 當年今日
6:00 六點鐘新聞
6:20 經濟快訊
6:25 體育快訊
6:30 天氣報告
6:35 漫遊嶺南綠道
7:00 嘆盡全世界
7:30 天南地北
8:00 樂在廣東
8:30 銘記歷史：大地遺孤
9:30 勝者為王
10:25 當年今日
10:30 夜間新聞
11:00 血鑄河山
11:30 環遊世界
11:45 義無反顧
1:40 天南地北
2:05 血鑄河山
2:35 銘記歷史：大地遺孤
3:30 鴻運迫人來
4:30 天堂夢
5:30 永遠懷念林家聲博士：林家聲戲寶承傳系列

亞視國際台

6:00 Music 120
7:00 中國新聞聯播
7:30 文化報道
8:00 暢遊廣東144小時
9:00 奇幻百寶箱
9:30 開心寶寶遊樂園
10:00 中央電視台新聞 - 綜合新聞
11:30 對話
12:00 暢遊廣東144小時
1:00 Music 120
3:00 文化奇遇記
4:00 搖滾寶寶
4:30 科學好 Easy
5:00 追日星少年
5:30 亞視普通話新聞
5:45 嶺南尋根之旅
6:00 文化報道
6:30 東方
7:00 尋找香港
7:30 新聞/天氣報告/財經匯報
7:50 廣東黃金海岸遊
8:00 時事內幕追擊
8:30 至尊酒店
9:00 西藏並不神秘
10:00 澳門 澳門
11:05 夜間新聞
11:20 至尊酒店
11:50 西藏並不神秘
12:50 中國新聞聯播
1:20 東方
1:50 開心到鎮
2:50 Music 120

中央電視台-1（數碼頻道）

4:31 今日說法
4:59 新聞聯播
5:29 人與自然
6:00 朝聞天下
8:32 生活早參考
9:03 人與自然
9:31 請您欣賞
9:32 抗戰歌曲
9:39 電視劇 我的故鄉晉察冀
10:25 電視劇 我的故鄉晉察冀
11:12 電視劇 我的故鄉晉察冀
12:00 新聞30分
12:31 今日說法
1:00 電視劇 新洛神
1:46 電視劇 新洛神
2:32 電視劇 新洛神
3:18 電視劇 新洛神
4:06 動物世界
4:36 生活提示
4:42 第一動畫樂園
7:00 新聞聯播
7:30 公益宣傳短片
7:31 天氣預報
7:37 公益宣傳短片
7:39 焦點訪談
7:55 公益宣傳短片
8:00 前情提要
8:00 電視劇 黃河在咆哮
8:48 天河
9:40 天河
10:30 晚間新聞
11:02 電視劇 小兵張嘎
11:48 電視劇 小兵張嘎
12:35 動物世界
1:07 電視劇 猜拳
1:53 電視劇 猜拳
2:39 中華民族
2:59 請您欣賞
2:59 電視劇 抉擇
3:45 電視劇 抉擇

中央電視台（國際頻道）

8:00 中國新聞
9:00 文藝晚會歌曲展播-勝利之歌、紅紗巾及和平命運共同體
9:14 中文國際
9:15 我是特種兵之利刃出鞘-5/40
10:00 中國新聞
10:12 我是特種兵之利刃出鞘-6/40
10:55 抗戰歌曲三十首-大刀進行曲
10:57 抗戰歌曲三十首-新四軍軍歌
11:00 中國新聞
11:10 國寶檔案
11:25 中文國際
11:30 海峽兩岸
12:00 中國新聞
1:00 華人世界
1:30 走遍中國
2:00 中國新聞
2:10 中文國際
2:13 電視劇 兵出潼關-3/28
2:57 電視劇 兵出潼關-4/28
3:41 電視劇 兵出潼關-5/28
4:26 電視劇 兵出潼關-6/28
5:11 中文國際
5:15 遠方的家
6:00 中國新聞
6:15 中國文藝
6:45 國寶檔案
7:00 中國新聞
7:15 薈萃節目
8:00 走遍中國
8:30 海峽兩岸
9:00 中國新聞
9:30 今日關注
10:00 深度國際
10:45 全球華人資訊
11:00 今日亞洲
11:30 遠方的家
12:15 中國文藝
12:45 國寶檔案
1:00 中國新聞
1:10 天天飲食
1:20 百家講壇
2:00 新聞聯播
2:30 華人世界
3:00 中國新聞

鳳凰衛視中文台

7:00 鳳凰早班車
9:00 鳳凰大視野
9:40 鳳凰全球連線
10:05 魯豫有約: 說出你的故事
10:55 娛樂快報
11:00 相對論
11:25 健康新概念
11:30 石評大財經
12:00 鳳凰午間特快
12:25 鳳凰氣象站
12:30 有報天天讀
12:55 今日視點
1:00 鏘鏘三人行
1:35 騰飛中國
1:40 鳳凰焦點關注
2:00 魯豫有約: 說出你的故事
2:55 娛樂快報
3:00 資訊快遞
3:30 2015中華小姐環球大賽-美麗前奏
3:35 金曲點播
3:40 社會能見度
4:15 鳳凰大視野
4:50 名言啟示錄
4:55 娛樂快報
5:00 相對論
5:30 有報天天讀
5:55 健康新概念
6:00 全媒體大開講
7:00 2015中華小姐環球大賽特別節目
7:20 地球宣言
7:25 中國戰法
7:50 今日視點
7:55 與夢想同行
8:00 鳳凰大視野
8:30 騰飛中國
8:35 鳳凰焦點關注
8:55 名言啟示錄
9:00 時事直通車
10:00 財經正前方
10:30 絲路文明
10:35 鳳凰全球連線
11:00 鏘鏘三人行
11:35 車元素

煲劇1台

6:00 愛情睡醒了
7:00 亞洲星劇場 - 朴信惠：原來是美男
8:15 真愛黑白配
9:00 愛情睡醒了
10:00 亞洲星劇場 - 朴信惠：原來是美男
11:15 真愛黑白配
12:00 愛情睡醒了
1:00 亞洲星劇場 - 朴信惠：原來是美男
2:15 真愛黑白配
3:00 愛情睡醒了
4:00 亞洲星劇場 - 朴信惠：原來是美男
5:10 無綫網絡電視精
5:15 真愛黑白配
6:00 愛情睡醒了
7:00 亞洲星劇場 - 朴信惠：原來是美男
8:15 真愛黑白配
9:00 愛情睡醒了
10:00 亞洲星劇場 - 朴信惠：原來是美男
11:15 真愛黑白配
12:00 愛情睡醒了
1:00 亞洲星劇場 - 朴信惠：原來是美男
2:15 真愛黑白配
3:00 愛情睡醒了
4:00 亞洲星劇場 - 朴信惠：原來是美男
5:15 真愛黑白配