

### 樓市近月價量齊跌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價近月反覆回軟,總結樓價調整7個星期至今,中原城市領先指數(CCL)累計跌幅達4.23%,CCL最新報140.27點,為31周新低,按周跌0.61%。分區方面,7周以來則以港島區跌幅最大,達6.16%,新界西跌幅最少,約3.08%,其餘九龍跌4.01%、新界東區跌3.47%。

#### 11月交投勢創25年來次低

交投方面近月極為淡靜,近日美聯物業資料研究部發表報告,綜合土地註冊處註冊個案,11月首25日整體物業註冊量合共錄3,963宗,比起去年11月份6,457宗仍少約39%。預期本月數字最終約4,000宗水平,屆時將創25年來同期紀錄的次低,僅較2008年11月金融海嘯期間的3,786宗為高。

翻查資料,今年第三季開始樓市氣氛轉差,住宅成交量與年中可說「天與地」,今年首7個月,每月整體註冊量由6,209至8,292宗,但8月份突然急跌至5,193宗,9月及10月分別為5,456宗及4,480宗,屬相當低的水平。

#### 二手註冊料首度失守2千宗

而分開一二手交投去看,二手交投已連續多月於低位徘徊。美聯物業提供資料顯示,11月首25日二手住宅註冊量僅錄1,605宗,與10月同期1,546宗相若,惟預期本月二手註冊宗數將首度失守2千宗;新盤方面,本月首25日一手私樓註冊量錄930宗,較上月同期1,255宗減少約25.9%,惟相信全月數字仍可錄逾千宗。

# 街坊嫌樓市未跌夠

## 港男打定輸數 返內地買平樓

### 港樓轉角系列

近月各大分析一面倒唱淡樓市,個別大行更預測往後兩年樓價將跌三成。但你有你分析,民間智慧卻未必認同,本報近日進行多次街訪,發現缺乏資金的小市民依然投訴「樓太貴」,準備入市者則對負資產風險表示「有冇怕」,不約而同認為樓市大跌三成簡直是異想天開。有90後港男甚至打定輸數,決心返內地買平樓。有人說,樓市轉角市最難熬,因為情況如同賭枱買大細,有學者預測至少再過一季,樓市交投才會回復穩定,這段時間買樓會是「老襯」定「先知」?相信好快揭盅。

香港文匯報記者 曾敏儀、顏倫樂

過去幾年樓價屢創新高,工資的加幅遠追不上樓價升幅,置業對年輕人來說只是遙不可及的一個夢。24歲王先生一臉青澀,談及樓價卻泛泛起與年齡不相稱的哀愁,直言已不奢望在港置業。「我唔會嚟香港買樓,打算返內地買,內地首期十幾萬已經兩房一廳,環境好靚。一河之隔,價錢差咁遠。」委曲求全,王先生也無奈歎道:「都無辦法,迫出嚟。做人係想有個安樂窩。」

#### 人工跟唔上 削入市信心

從事零售業的王先生,今年行業蕭條,更是削弱他在港置業的信心。「人工追唔上樓價,以前做sales月入3萬,宜家市道差,得返一萬多。」

眼見近月樓價漸漸向下走,有否重燃希望?「樓價唔樂觀係地產商唔樂觀啫,小市民依然買唔到。跌幾個percent無乜用,除非好似沙士個樓價,或者高返少少仲可以接受。」大行預測之後樓價或跌三成,王先生則自有看法:「跌三成機會好微,有好多內地人嚟香港買樓,推高樓價。」

家住屋的鍾先生,勞碌碌碌做司機亦只夠搵兩餐,他向記者抱怨,樓價由高位跌落嚟,依然好高,未能置業。「小朋友都要結婚啲嘅,但住屋係一個問題。」他坦言,現在的樓價仍負擔不來,在太古一帶,呎價要跌至1萬元才合理,期望樓價起碼跌三、四成。

#### 仍高不可攀 未屆上車時

甚至乎曾有一層樓轉手賺180萬元經驗的投資者,也認為現時樓價太貴,不宜買樓。「宜家有閒錢我都唔會入市,因為樓太貴。」關女士曾經持有5個物業,3、4年前趁樓市起飛賣了兩個單位,都甚有新獲,但近年都沒有再購入新單位。

她指着地產代理張貼的樓盤廣告,帶點怨氣地說:「一房成400幾萬,梗係唔合理啲,兩房我就會入囉。」直言樓價要跌三、四成才會心動買樓。她還替年輕人抱

#### 內地客撐市 樓價難大跌

見記者還想她提醒樓市的風險,陳女士便提出一番理論:「住宅供應多咗都無用,香港人咁多,內地人又嚟香港讀書,或者香港人返去娶老婆,明星都嚟啦,一孩政策無理仲嚟得多人呀。」又指:「加息都講咗好多年囉,相信唔會一下子加好多,慢慢加,怕的話可以俾定息。」

她認為低息環境投資物業還是安全的,十幾厘息下炒樓就危險。「有朋友97年界5%首期買400萬樓,仲要用股票賺的錢供樓,當然唔好,最後佢咪衰咗。」

#### 首期給多些 防變負資產

另一位打算幫子女付首期上車的陳女士,也預期這幾年即使加息也不會加得好緊要,而且還有一招防守,就是首期界多些。「我都奉勸人,界到3成首期先好入市,唔係好易變負資產。」有「絕招」護身,陳女士認為現在入市風險不大。

一心想換樓改善家人居住環境的徐先生,一於少理樓價跌不跌,向記者笑着搖頭道:「自用無所謂啲。」而且和陳女士一樣,他表示按揭不會做太多,不擔心變負資產。



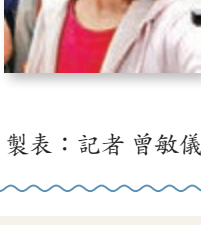
投資客 陳女士:

- 學李嘉誠話,有需要就可以買。
- 投資物業一定係置富的方法,樓價長遠一定升。
- 住宅供應多咗都無用,香港人咁多。



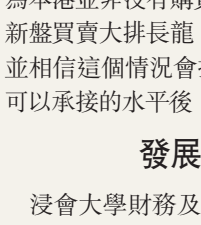
換樓客 徐先生:

- 唔擔心樓價跌,自用無所謂。
- 按揭不會做太多,唔擔心變負資產。



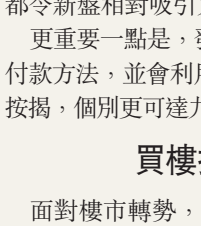
助子上車 陳女士:

- 後生仔宜家置業好難,打算出首期幫小朋友上車。
- 呢兩年加息都唔會加得好緊要。
- 界到3成首期先好上車,唔係好易變負資產。



投資者 關女士:

- 宜家有閒錢我都唔會入市,因為樓太貴。
- 500萬有400幾呎,樓價跌三、四成我先會心動。
- 我自己上咗岸,都希望人人生生活安定,後生仔置業好辛苦啲。



基層 鍾先生:

- 樓價由高位跌落嚟,依然好高。



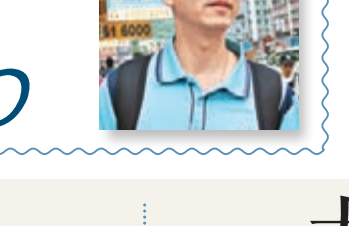
90後 王先生:

- 人工追唔上樓價,以前做sales月入3萬,宜家市道差,得返一萬多。
- 唔會在港買樓,打算返內地買,首期十幾萬已經兩房一廳,環境好靚。
- 樓價唔樂觀係地產商唔樂觀啫,小市民依然買唔到。
- 樓價跌三成機會好微,有好多內地人來港買樓,推高樓價。



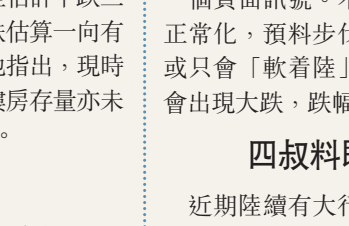
投資客 陳女士:

- 學李嘉誠話,有需要就可以買。
- 投資物業一定係置富的方法,樓價長遠一定升。
- 住宅供應多咗都無用,香港人咁多。



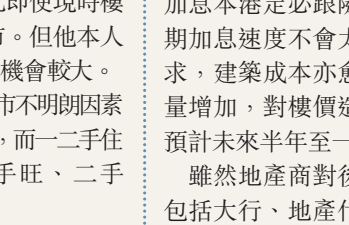
換樓客 徐先生:

- 唔擔心樓價跌,自用無所謂。
- 按揭不會做太多,唔擔心變負資產。



助子上車 陳女士:

- 後生仔宜家置業好難,打算出首期幫小朋友上車。
- 呢兩年加息都唔會加得好緊要。
- 界到3成首期先好上車,唔係好易變負資產。



投資者 關女士:

- 宜家有閒錢我都唔會入市,因為樓太貴。
- 500萬有400幾呎,樓價跌三、四成我先會心動。
- 我自己上咗岸,都希望人人生生活安定,後生仔置業好辛苦啲。



基層 鍾先生:

- 樓價由高位跌落嚟,依然好高。

YES

入市 YES or NO

NO

## 學者:明年樓價或跌逾10%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市近月交投淡靜,反映的是業主不肯減價,買家亦不願高價接貨。不過,學者認為本港並非沒有購買力,只是辣招將需求壓抑,導致近月新盤買賣大排長龍,二手住宅卻「拍烏蠅」的畸形現象,並相信這個情況會持續3至4個月,待二手樓價亦跌至可以承接的水平後,樓市交投才會再度活躍。

#### 發展商優惠多 新盤吸引

浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才表示,近期一二手住宅市場表現迥異,原因在於樓市辣招下,一般市民購買二手住宅要付出高昂成本,反觀新盤市場,由於近年政府批地增加,發展商推盤「求量不求價」,只要有利潤即可,導致發展商銷售新盤時,除提供各項樓價折扣優惠外,開價更貼近二手,樓宇亦免卻裝修成本,都令新盤相對吸引力更大。

更重要一點是,發展商財力雄厚,新盤往往會提供多個付款方法,並會利用旗下財務公司,協助達至八成至九成按揭,個別更可達九成半,令市民得以更輕鬆置業。

#### 買樓投資者 需提防風險

面對樓市轉勢,坊間對於入市與否都存在甚大分歧,麥萃才認為,如果有自住需求,只要有足夠首期,之後

供得起,現時入市問題其實不大。不過,對於買樓投資,他就有所保留,因為未來樓價會回落,新盤供應量也會持續上升。

不少分析都預測明年樓價會大跌,個別甚至估計下跌三成,麥萃才不敢認同,認為市場對樓價的升跌估算一向有誤差,但可以肯定明年樓價跌勢會較明顯。他指出,現時建築成本高企,令發展商減價意慾低,而且樓房存貨亦未見大過需求,因此仍未看到樓價大跌的可能性。

#### 港九供應少 樓價較抗跌

他認為,一旦政府見樓價跌就放寬辣招,刺激投資者需求,對樓價又會有支持作用,故難以一概而論明年樓價就一定會跌。但對於日後供應較多的新界西,麥萃才的看法較保守,認為樓價下跌壓力會較明顯,港九供應少,樓價抗跌力會較高。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示,相對股票而言,始終物業是一項風險較低的投資,因此即使現時樓價明顯下跌,仍有不少港人會將資金投放樓市。但他本人不建議現時買樓,因為風險較高,後市下調的機會較大。

他預測,明年樓價或下調10%至20%,因為樓市不明朗因素太多,例如美國加息,以及所造成的熱錢流走等,而一二手住宅市場於未來3、4個月,預料仍然會維持「一手旺、二手淡」的局面。

## 大行睇衰 大仔沙不太淡

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港8月股災後,樓市可謂一蹶不振,大行幾乎一面倒對後市唱淡,就連部分「大仔沙」亦承認本港一旦加息,對樓市是一個負面訊號。不過,今趨加息目的亦只是令息口正常化,預料步伐將相當緩慢,市場普遍預測樓價或只會「軟著陸」,明年樓市下跌無法避免,但不會出現大跌,跌幅約5%至10%之內。

#### 四叔料即使跌 每年不逾5%

近期陸續有大行調低對本港樓市預測,個別更預期未來兩年會跌三成。不過,人稱四叔的恒地主席李兆基看法較為樂觀,認為大跌的機會不大,因建築成本高企,然而本港房屋供應逐年增加,樓價仍會受壓,故預料即使下跌亦僅每年在5%內。

新世界發展主席鄭家純近日亦指出,美國未來若加息本港定必跟隨,會對樓市帶來負面影響,但預期加息速度不會太快及太多。再者,本港有用家需求,建築成本亦愈來愈高,雖然未來幾年私樓供應量增加,對樓價造成一定壓力,但不會大幅下跌,預計未來半年至一年,樓價將於一成一內波動。

雖然地產商對後市未有太過悲觀,但其他業界,包括大行、地產代理、投資者等,近月幾乎一面倒

發表跌市預警。

#### 瑞銀最淡 睇兩年累跌30%

大行中,要數瑞銀看法最淡,最近更發表報告預測本港樓價在2016年跌10%至15%,至2017年尾更有機會累跌30%。

該行指,雖然美國加息一再延後,但內地及香港經濟不振令市民買樓意慾減少,已有發展商藉減價和提供高成數按揭來催谷買家入市。另一方面,內地買家投資英、美物業有上升趨勢,並減少在港買樓,都不利本港樓價上升。

#### 施永青:加息消化影響不大

中原集團創辦人施永青近日表示,本港樓價要等待確認美國加息,歐美央行不再量化寬鬆,以及內地經濟一旦硬著陸,流入香港的資金減少,樓價才會真正下跌。形容有關加息預期消息已有1年多,認為市場已消化,故影響不大。

「細價樓爆煲論之父」紀惠副主席及行政總裁湯文亮近日預料,明年樓市調整約10%,其中細價樓更會跌15%至20%,中型單位有換樓客支持,料跌幅輕微,而豪宅市場因業主持貨力強,明年或逆市升價10%。