

# 64%業主料今年樓價跌

## 調查：辣招最影響樓市 望放寬按揭成數

香港文匯報訊（記者 黃萃華）本港樓市轉勢下行，由去年9月高位下跌逾一成，預算案公佈在即，市場有聲音建議政府減辣。昨有調查顯示看淡樓市前景的市民大增56個百分點，有64%業主預計今年樓價下跌，料會上升的僅4%，近半人認為最影響樓市的因素是樓控措施。調查又指，隨着美國加息，本港長達6年的負按揭利率年代將告終，估計樓價今年將跌10%回到2014年中水平。



劉圓圓(右)稱，若樓市成交量持續下跌，政府應考慮逐步放寬逆周期措施。旁為朱賀華(中)。梁悅琴攝

經絡按揭轉介公司今年初就「猴年2016置業意向調查」成功訪問了600位客戶，調查發現有64%業主預期猴年2016樓價下跌，其次有32%認為樓價平穩，僅4%認為樓價向上，與羊年2015比較，當時有48%業主認為樓價上升，44%認為樓價平穩，即合共92%業主認為羊年2015樓價平穩向上，情況與今年截然不同。

調查又顯示，大部分受訪者仍認為最影響樓市的因素是樓控措施，佔47%，其中41%受訪者希望政府放寬「3D」稅項，較去年的46%，減少5個百分點，而希望政府放寬按揭貸款成數的佔比超過三成，較去年增加6個百分點至38%。

### 關注息口走勢多於房屋供應

另外有25%受訪者認為息口走勢是最影響樓市的因素，按年增加5個百分點，而房屋供應則佔24%，按

年減少3個百分點，反映今年市民關注息口走勢多於房屋供應，另外只有4%認為通脹最有影響。

### 負按揭將完 今年樓價料跌10%

該公司研究數據顯示，本港6年的負按揭利率最長年代料即將告終，樓價有下調壓力。集團數據指，經絡按揭於去年11月錄得1.93%，創2011年8月後的逾四年新低，惟今年1月港息與美息差距擴大，同業拆息抽升，令H按業主率先面對加息，集團相信本港亦將於下半年開始跟隨美國加息。集團認為若今年通脹率跌穿3%水平，同時經絡按揭息上升至近3%，會結束負按揭利率時代，為樓價帶來壓力。

經絡按揭轉介行政總裁朱賀華表示，二手樓價自去年9月已持續錄得跌幅，去年第四季二手樓價平均呎價按季跌5.2%，而全年樓價僅升2.9%。對今年樓市持審慎樂觀態

度，他預料市場會進一步調整10%，重返2014年中的水平，要到下半年才有改善。

近期市場交投淡靜，該公司首席分析師劉圓圓指，若樓市成交量持續下跌，政府應考慮逐步放寬逆周期措施，又認為下個月或會出現樓市小陽春，料樓價下跌會令業主擴大議價空間，吸引買家入市，成交量或會回升。

### 負資產宗數今年或超過千宗

負資產住宅按揭貸款個案於過去四個季度均保持「零」個案，惟市況不景，「零」個案被打破，2015年第四季錄得95宗新增負資產住宅按揭貸款個案，劉圓圓指，負資產個案主要是因銀行職員住屋按揭貸款的按揭成數較高。她表示若高成數按揭或多重按揭的業主增加，負資產宗數今年會超過千宗，但認為與2003年高位10萬宗仍相差甚遠。

### 經絡實質按息與二手住宅平均呎價走勢



### 市民對今年樓市看法

		羊年2015	猴年2016	變化(百分點)
對今年樓市走勢看法	上升	48%	4%	-44
	平穩	44%	32%	-12
	下跌	8%	64%	+56
最影響樓市因素	樓控措施	47%	47%	-
	息口走勢	20%	25%	+5
	房屋供應	27%	24%	-3
	通脹	7%	4%	-3
合理及可負擔加息幅度	加50點子以下	56%	53%	-3
	加50點子至1厘以下	32%	34%	+2
	加1厘至2厘以下	11%	11%	-
	加2厘或以上	1%	2%	+1
最希望政府放寬樓控措施	放寬壓力測試力度	22%	21%	-1
	放寬按揭借貸成數	32%	38%	+6
	放寬3D稅	46%	41%	-5

資料來源：經絡按揭轉介研究部



張炳良稱，房屋供求仍然失衡，因此現階段無意減辣或撤招。資料圖片

## 張炳良：現階段無意減辣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近月來樓價有下跌跡象，不少地產界人士均呼籲政府減辣，運輸及房屋局局長張炳良昨出席立法會第二日辯論施政報告致謝議案發言時表示，政府推出的多輪需求管理措施，有助壓抑樓市，雖然近月私人樓價和租金有明顯下調跡象，但房屋供求仍然失衡，因此現階段無意減辣或撤招。

### 樓價雖下調 房屋供求仍失衡

張炳良重申，雖然近月私人樓價明顯下調，但政府目前無意減辣，又強調房屋是本港首要的民生問題。他又指，由於現時大部分用地並非熟地，不少用地需要時間規劃，

而一些改劃面對司法挑戰，影響房屋項目，他呼籲，社會以整體長遠房屋需要為先，對建屋規劃持開放態度，以一個單位也不能少的態度，盡量地盡其用。

張炳良又表示，過去三年半，申請公屋的人數急增逾五成三，平均輪候時間已達3.7年，但當局無意調整三年上樓的目標，會繼續增加房屋供應。

### 陳茂波：增供應需多管齊下

被問及長遠如何增加土地供應，發展局局長陳茂波於同一場合發言時承認，要處理洪水橋和元朗南合共290公頃的棕地，是一項重大挑戰，正研究將部分棕地營運者遷入多

### 層樓宇

陳茂波又表示，社會上有些團體以為只靠單一措施，便可增加土地供應，例如只要發展棕地，便不需再規劃其他長遠土地項目，這些都是不切實際的想法。

### 恒地：樓價連跌7月要減辣

恒地營業(一)部總經理林達民指出，目前樓市跌勢只有約3個月，相信政府未必會如此快調整政策，但若果跌勢持續7至8個月，政府應檢討減辣。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，政府會於適當時候作出適當安排。

# 新盤大混戰 映御今開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）猴年伊始，多個新盤爆大混戰，其中主打細單位的元朗映御今日開價，首張價單推出不於105伙，最快下周末開售，而主打4房大戶的馬鞍山迎海第五期迎海·御峰昨日上載售樓書，最快下周開價，本月內推售，上環環璣書樓昨亦上載至樓盤網站，料快開價，至於元朗世宙推出車位優先認購優惠予購3房套房戶，或2伙以上買家。

新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表示，元朗映御會於今日開價，首張價單推出不於105伙，最快下周末開售，設於九龍站環球貿易廣場的示範單位，今日開價後隨即開放，並同步展開收票。她指出，該盤於元朗YOHO MALL的路演已錄超過1萬人次參觀。映御共有523伙，實用面積299至737平方呎，間隔由開放式至3房戶。

### 迎海御峰上樓書 下周開價

恒地營業(一)部總經理林達民指出，馬鞍山迎海第5期迎海·御峰昨日已上載售樓書，最快於下周開價，售價料將會高於第3期及第4期的平均價，而個別特色戶不排除以招標形式推出，有機會月內推售，第5期為項目最後一期，提供176伙，實用面積由1,632至1,929方呎，全部單位均享有不同程度的海景，90%單位為4房雙套間隔，另有頂層連平台戶。

他又指，日前將迎海·星灣御約30伙提價及削優惠，主要是上一張價單已是一年前所定，如今因應市況調整售價，不算「托價」。他稱，迎海第1至4期至今已累售2,790伙，套現約213億元。此外，新春期間(2月1日至昨日)旗下有新春優惠的樓盤共售出17伙，套現約1.2億元，當中迎海·星灣御、海柏匯及柏匯合共售出5伙，迎海·駿岸售出2伙。

新世界及恒地合作的上環環璣書樓昨亦上載至樓盤網站，項目提供191伙，單位間隔由開放式至3房，實用面積介乎約300至700方呎。

### 世宙推車位優先認購吸大客

長實高級營業經理何家欣表示，元朗世宙車位優先認購優惠予購3房套房戶，或2伙以上買家，該盤共有1,129伙，車位90個，住戶與車位比例1比12.5，車位短缺，料此優惠將成賣點，預期項目入伙後才開售車位，定價參考市價。此外，長實於元朗世宙昨日起至4月10日，一連8周進行路演，將到沙田置富第一城，天水圍置富嘉湖商場，黃埔新天地家居庭，馬鞍山廣場。

她指出，該盤於本周一原價加推10伙2房戶，會於今日推售，此批單位主要望池景及內園景。最平2座17樓B室，實用429方呎，扣除回贈後售價479.9萬元，呎價11,186元。她表示，該盤已累售727伙，套現42.3億元，新春後沽出1伙2房戶，為2座33樓H室，成交價686.5萬元，呎價1.6萬元，創項目呎價新高。

### 高逸華軒一客1630萬掃兩伙

福利置業拆售的堅尼地城高逸華軒，獨家代理中原地產西半山、中半山及西南區高級資深營業董事李巍表示，高逸華軒昨再售15伙，首三天共售出61個單位，昨日再錄一組買家投資1,630.7萬元購入兩個連租約單位作收租用，其中1伙為中層D室，實用面積521平方呎，以945萬元連約沽出，單位現時以31,000元租出，租金回報3.94厘。另一單位為低層A室，實用面積434平方呎，以685.7萬元連約沽出，單位現時以24,000元租出，租金回報4.2厘。



恒地林達民稱，迎海御峰售價料高於



新地張卓秀敏(左)稱，元朗映御項目第3、4期的平均價。梁悅琴攝

## Q房網：若減辣交投可升30%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市交投急挫，去年年中進軍香港地產代理市場的内資Q房網，發展備受考驗。Q房網香港董事總經理陳坤興坦言，過去半年公司業績有個別月份「見紅」，去年11月公司已暫緩擴充，人手近3個月都凍結在750人，較原定目標今年3月份有1,200名前線員工減少逾37%。他強調現階段是「鞏固期」，會減慢擴充速度，但不會裁員。



陳坤興稱，Q房網會減慢擴充速度，但不會裁員。顏倫樂攝

### 佔半時間業績見紅 暫緩擴充

陳坤興表示，現時該行的分行數目約47間。翻查去年公司的發展目標，希望兩年內開設200間分行，現時遠未達標。陳坤興昨日回應公司擴充大計，態度明顯較之前保守，他表示未來會重質不重量，有較好的位置才會進駐。

Q房網過去半年總成交金額高達56億元，佣金收入逾1.2億元，今年的生意目標希望達5億元佣金收入。陳坤興表示，近半年雖然有一半時間業績見紅，但認為這是一間新公司於投資初期的正常現象，強調沒有計劃裁員，因為公司規模仍然較細。

問到近月樓市表現，陳坤興指成交量更跌至歷史新低，不過隨着樓價已經有一定回落，加上樓市需求仍在，多個發展商計劃於短期內推售新盤，期望樓市交投可以回升。他又說，日前金管局已表明，當確信樓市已進入下行周期，便可放寬按揭限制，相信在適度減辣下，樓市交投可望回升約20至30%。

## 屋宇署去年12月批13份圖則

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年積極增加土地供應，現時已逐漸步入「收成期」，屋宇署最新數據顯示，2015年全年累積動工量達18,152伙，較2014年的6,257伙大增1.9倍，創下自2000年以後的15年新高。利嘉閣地產研究部預料，由於不少大型項目已獲批動工，隨時可開展工程，今年私宅動工量有機會與去年相若，甚至再增10%至約2萬伙水平。

屋宇署數據顯示，去年12月份全港共有8個私人住宅項目動工，涉及單位合共1,236伙，雖較11月份減少32%，惟動工量已連續7個月超越一千伙水平。8個動工項目中，最大型為火炭坳背灣街1至11號項目，涉及914伙；其次，大嶼山愉景灣第16期N1d區(前稱第14b期)亦於十二月展開動工，提供185伙。

### 去年落成量11280伙挫28%

回顧2015年，全港共有71個私宅項目正式動工，當中不乏近千伙、甚至兩千多伙的大型項目，帶動年內單位總數增至18,152伙。至於落成量方面，去年12月私人住宅落成量錄1,248伙，較11月979伙(扣除煥然壹居資助單位338伙)按月上揚約27.5%。而統計2015年全年累計錄11,280伙，較2014年15,719伙按年下挫28.2%。

### 房協將軍澳地准建商住大廈

屋宇署昨日公佈去年12月批出13份圖則，其中最大規模為房協於將軍澳73A區即健明邨側的一幅2.18萬方呎地皮，獲准建1幢37層高(建於1層地庫之上)的商住大廈，住宅樓面約174,729方呎，非住宅約21,528方呎。按照之前政府公佈，項目未來擬提供320個單位。