

英國脫歐成真 港樓喜憂參半

代理料跌勢加劇 豪宅或獨善其身



美聯主席黃建業認為，英國脫歐後外資將流竄各地，部分或轉投香港豪宅。

香港文匯報訊(記者蘇洪鏞)英國脫歐陣營昨日勝出，牽動全球市場人士的神經。地產業界人士普遍認為，本港地產與金融市場關係緊密，面對英國脫歐的衝擊難獨善其身，有代理行調高下半年樓價跌幅至7%，亦有認為英鎊貶值令與美金掛鈎的港元轉強勢，從而利好豪宅市道，而長遠而言消息將逐漸消化。

各代理行評英國脫歐對樓市影響	
中原	●原先估計下半年樓價5%跌幅現調整至7%
美聯	●歐洲經濟不穩或減慢美國加息步伐
利嘉閣	●英鎊貶值令美元資產變吸引，利好本港豪宅
萊坊	●展望逾億元住宅註冊量將連續2年破百宗
仲量聯行	●消息對樓市不會出現過激反應，料消息消化後內地資金仍將不斷湧向本港
	●短期對部分物業價值造成下行壓力，但由於供應短缺，長遠市場互動維持不變
	●英鎊貶值或吸引投資者着眼英國物業
	●估計英國未來2年資本價格將會下調最多10%，並以倫敦樓市的調整將會最大
	●英國住屋需求將會趨疲弱，惟由於供應短缺，對租金的影響有限

整理：記者 蘇洪鏞

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，英國脫歐結果率先影響股市及匯市，市場頓失方向，相信環球金融市場需經歷一輪陣痛。長遠而言，英國脫歐令跨國企業的歐洲經營策略需時重整，短期3個月長則半年，長遠對歐洲及英國經濟帶來影響。

美加息機會進一步降低

陳氏續指，原先估計下半年樓價5%跌幅，現調整至7%，惟歐洲經濟不穩，將連帶影響美國經濟發展，進一步降低美國於今年內的加息機會，資金需尋找出路，將以實物如黃金及物業為首選，香港物業相信可吸引環球資金投向，前景不致太悲觀。

有意見認為本地豪盤市場或因此而利好，美聯集團主席黃建業表示，英國脫歐後外資將流竄各地，英鎊貶值令美元資產變吸引，部分資金或會因此而轉投香港豪宅，進一步令供應珍稀、抗跌力強的本地超級豪宅進一步受追捧。

今年上半年本港逾億元一手超級豪宅買賣註冊量已逆市創紀錄新高，展望逾億元一手私樓及二手住宅註冊量將連續兩年破百宗水平，今年有力挑戰新高。

廖偉強料內地資金續入

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，本港作為對外開放型經濟體系，對於英國脫歐消息難免首當其衝，不過情況反令美國短期內加息的可能性大大降低，對地產市場反而是好消息，預期未來資金將繼續集中流入地產市場。廖偉強相信，脫歐事件無可避免會對樓市帶來短暫情緒影響，但不會出現過度激烈的反應，預期消息消化後，內地資金仍將源源不斷湧入本港，利好物業市場。

英國未來在歐洲的經濟角色，亦會為投資者所著眼。萊坊亞太區研究部主管 Nicholas Holt 表示，英國退出歐盟令英鎊下跌，對於亞洲的業主可能影響物業放售的利潤。對於住宅及商業物業市場而言，脫歐將

帶來短期的波動性，並對部分物業價值造成下行壓力，惟由於住宅及商業物業的供應仍然短缺，因此長遠的市場互動維持不變。

英鎊下跌或利當地買賣

不過該行也認為，脫歐也為買家帶來入市機會，英鎊下跌令投資者購買力相對上升，將吸引在過往數月對公投抱觀望的投資者在英國入市，尤其是對倫敦的住宅和商用物業感興趣的內地及香港的投資者。

仲量聯行英國行政總裁 Chris Ireland 認為，縱使在貿易及立法上，英國於2018年前的運作均會「如常」，但是投票結果仍難免影響當地樓市。他指出，英國當地的住屋需求將會隨經濟轉弱而趨疲弱，惟由於住宅供應短缺，對租金的影響有限，但成交量將會減少。估計英國未來2年資本價格將會下調最多10%，並以倫敦樓市的調整將會最大，原因是價格競爭激烈及住屋需求來自世界各地。

樓價指數8周新高

香港文匯報訊(記者蘇洪鏞)樓價指數持續向上，中原城市領先指數CCL報129.38點，創8周新高，按周上升0.14%。

至於英國脫歐對香港樓市的影響，將會在7月中旬的CCL開始反映。美聯集團主席黃建業表示，預期買賣雙方趨向觀望，6月二手住宅成交量將按月跌逾一成，全月宗數料跌穿3,000宗水平，樓價短期有機會下挫約3%至5%。

三大整體指數齊升三周

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，三大指數相隔46周後，再次齊升三

周。CCL_Mass、CCL(中小型單位)及CCL分別累升0.98%、0.97%及0.78%。當中CCL_Mass及CCL(中小型單位)繼續逼近新春高位，並同創16周新高。而CCL受豪宅拖累，繼續逼近9周前的129.87點，尚未升破短期高位。如果三大整體指數齊升短期高位，並且不再回頭跌穿，樓價有機會出現回升，上試135點的高位。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報130.47點，創16周新高，按周上升0.21%。CCL(中小型單位)報128.83點，重返16周前高位，按周上升0.17%。CCL Mass及CCL(中小型單位)同樣逼近新春的高位，

分別是131.74點及130.40點。CCL(大型單位)報132.33點，按周下跌0.01%。CCL(大型單位)連續8周在132點窄幅徘徊。

從地區來看，新界東CCL Mass報136.93點，創20周新高，按周升1.06%，升幅為12周內最大，並連升2周共1.54%。新界西CCL Mass報115.32點，按周升0.90%，升幅為6周內最大。九龍CCL Mass報128.36點，創4周新高，按周升0.57%，連升2周共2.00%。港島CCL Mass報136.02點，按周跌1.25%，連升3周共3.21%後正常回軟。四區三升一跌的局面，於四周內出現三次，預計樓價走勢持續反覆向上。

屯門地截收10份標

■恒地代表 記者 顏倫樂攝



永泰地產代表 記者 顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者顏倫樂)屯門青山公路一大段段住宅用地將於昨日截標，最終收到10份標書。中原測量師行執行董事張競達表示，地皮規模細，涉資少，加上受惠哈羅效應，標書數目原估計超過10份，今次反應其實遜於預期，估計與發展商對前景有顧慮有關。

張競達指，環球政經環境轉差，股市亦不穩，影響投資市場氣氛，而本港樓市成交持續減少，樓價亦由高位回落。昨日英國公佈脫歐，環球股市即時受到衝擊急跌，可能有部份原本準備入標的發展商觀望，放棄入標。

恒地新地信置競逐

綜合市場資訊，昨日有份入標的財團包括佳明、嘉華、宏安、永泰地產、恒地、新地及信置等。由於投資額不高，據悉大部分發展商選擇獨資。資料顯示，地皮面積81,570方呎，可建樓面293,642方呎，可發展低密度住宅，市場估值介乎11億元至11.7億元，樓面地價3,760元至4,000元。佳明集團售樓部總經理阮方華表示，地皮景觀開揚，且鄰近沙灘，計劃日後發展

成約十多層，每單位約1,000呎的項目，相信市場對大單位有需求，但由於環境噪音關係，是次出價較保守。嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇表示，雖然地皮要先平整才可發展，落成後的嘈音問題亦有待解決，但地皮位置較高，落成後將有較多單位可享海景，所以入標。

另外，昨日政府推出沙田多石住宅地及葵涌水基路工業地招標，分別於8月上旬截標。沙田多石地盤佔地約145,314方呎，可建樓面約434,004方呎。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，住宅地近半位置現為斜坡，影響可發展面積及佈局，發展商亦需要負責鋪設道路至多石街，以及項目西面一幅斜坡的維修等，相信影響出價。該行對沙田住宅用地估值調低為11.7億元，每呎樓面地價約2,700元。

葵涌工業地皮招標

至於葵涌水基路與永建路交界工業用地，地盤面積39,902方呎，可建樓面379,065方呎，當中需有不少於113,722平方呎作倉庫用途。張聖典對項目估值為13.3億元，每方呎樓面地價約為3,500元。

英脫歐掀震盪 嵐岸一年新低



馬鞍山嵐岸四房海景戶創出屋苑同類一年新低。 資料圖片

香港文匯報訊(記者蘇洪鏞)美聯丘志權表示，馬鞍山嵐岸2座低層F室四房海景戶成交，買家見英國脫歐股市大挫，即時要求減價，原業主恐脫歐影響下樓價再跌，願意讓步10萬元，以約780萬元成交，折合呎價8,033元，創屋苑同類一年新低。

迎海業主「辣招」期滿甩貨

同區的迎海繼續有業主趁「辣招期」刑滿甩貨，中原林少儀表示，市場最新錄得2座中層D室沽出，面積799方呎，日前以1,010萬元易手，呎價12,641元。原業主於2013年以947.7萬元購入單位，持貨約3年，是次轉手賬面升值約6.6%，料扣除使費後僅微利。港島亦有低市價成交，中原李嘉寶表示，

北角健威花園F座高層02室，實用面積456方呎，以563萬元易手，折合呎價12,346元，約低市價5%。原業主於1996年以220萬元購入單位，持貨20年升值156%。

內外夾擊 預約睇樓量跌

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨日表示，英國公投由脫歐陣營勝出，歐洲股市連帶港股急跌，影響本港樓市入市氣氛，加上新盤市場訂價吸引，並提供高成數按揭計劃，令二手睇樓氣氛回落，該行十大屋苑本周末日睇樓量錄得573組預約，按周下跌6.1%。

至於美聯物業綜合分行統計，本周末日15個指標屋苑預約睇樓量錄得649組，按周下跌3.4%。

PY Venezia 截飛收逾3千票

香港文匯報訊(記者蘇洪鏞)以「120%按揭」作為招徠的新地元朗新盤PARK YOHO Venezia定於今日(25日)開售首批191伙。項目昨日截止登記，消息指市場累收逾3,000票，超額認購近15倍。

其他發展商方面，會德豐旗下將軍澳SAVANNAH昨上載最新銷售安排，將於下周二(28日)下午以限時招標形式推出1座9樓B室及1座9樓C室，實用面積分別1,030方呎及711方呎，分別屬4房及3房單位。

敦皓加推14伙發售

此外，豐泰旗下的西半山敦皓亦公佈加推14伙定於下周四(30日)發售。同時，上載新價單1C及2A號，原有折扣優惠維持不變。

敦皓開售至今累售29伙，套現逾10億元。

系內峻巒1A期昨日再錄成交，涉及10B座高層B室，面積583方呎，作價632.96萬元成交，呎價10,857元。其他新盤成交延續，消息指旺角SKYPARK、長沙灣曉悅、西營盤山、元朗世宙昨均錄成交。

長實北京別墅銷220套

另一方面，長實集團在北京別墅項目「譽天下」最後一期瑞景花園5月開售以來，至今速銷逾220套，套現約25億元人民幣。長實地產投資有限公司董事郭子威24日在京透露，「譽天下」公寓產品計劃提前在4季度推出。公寓前期籌備工作已經進行中，推廣工作也將隨即展開。



公眾持續參觀PARK YOHO Venezia。

城規通過大坑西邨重建

香港文匯報訊(記者顏倫樂)平民屋宇有限公司早前就石硤尾大坑西新邨重建計劃向城規會提交重建規劃申請，昨日獲城規會通過。平民屋宇發言人表示，是次獲得城規會的批准，為大坑西新邨的重建規劃踏出重要的一步，並有助增加香港的資助房屋供應。據了解，項目擬分兩期進行，重建後將合共提供4,925個單位。

據了解，雖然城規會批准申請，但平民屋宇仍需要與地政總署商討補地價，並回應政府部門各項要求。項目早前接獲1,439份意見，大部分反對項目，不少意見都是不滿重置安排，並指項目缺乏諮詢，以及擔心重建落成後人口密度太高、交通負荷太大等，並憂慮空

氣、環境的影響。但城規會認為發展計劃與區內環境協調，對該區有規劃上的增益，加上放寬地積比率及建築物高度限制亦屬輕微，故不反對申請。

建4925單位 26%撥安置

大坑西新邨佔地約225,082方呎，新方案建議地積比率由現時5.5倍放寬至6.8倍，重建6幢27層至41層住宅大廈，提供住用樓面約141.67萬方呎，非住用約11.38萬方呎，合共4,925伙，預計人口約1.3萬人，其中2座共1,289個伙會先興建以安置該邨的居民，料2021年落成；餘下地盤則重建為4幢樓宇，提供3,636伙，以資助房屋方式出售，預計2029年完成。