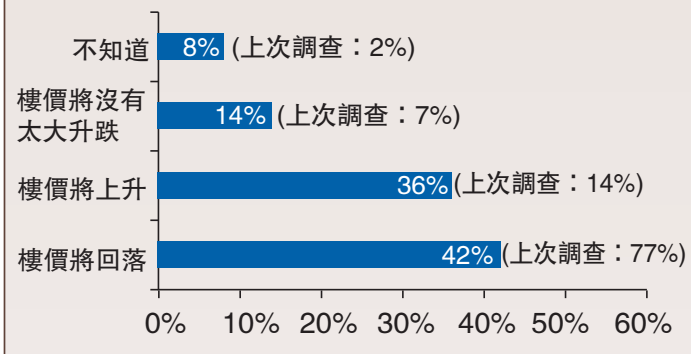
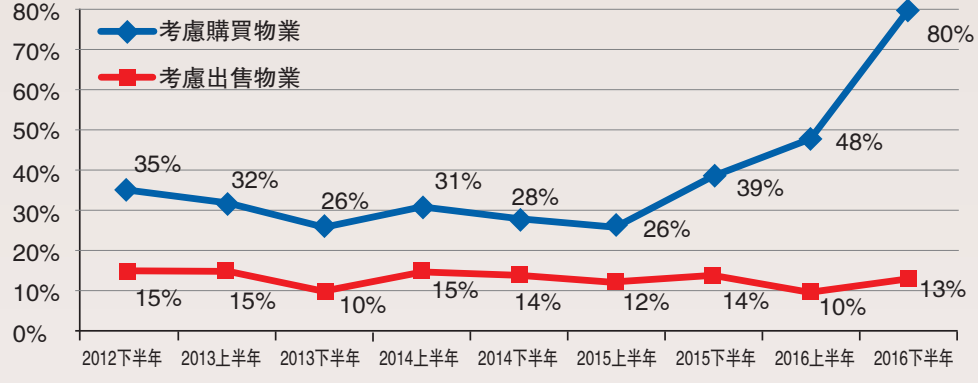


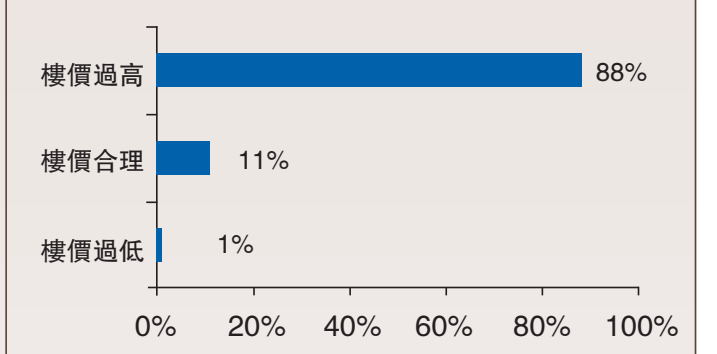
對下半年樓價走勢的看法



普遍市民考慮出售或購買住宅物業趨勢



市民對現時樓價的看法



怕遲買更貴 80%人寧先上車

置業調查：90%市民難頂樓價 36%人續看升後市

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）面對樓價越升越有，不少市民都怕遲買更貴。市場最新置業調查顯示，九成受訪者認為目前樓價高到難以負擔，但同時也有八成人考慮入市，較上半年大增逾30個百分點；同時預計樓價上升的人佔比，以半年計增逾倍，而睇跌的佔比則大幅回落。學者認為，短期樓價調整已結束，預料下半年樓價趨平穩，全年樓價跌幅收窄至5%內。

地產網絡集團iProperty新近就下半年前景展望，於7月中進行調查，總共訪問近2,220位市民。結果顯示大多數受訪者仍覺樓價太貴，不過睇好、睇淡陣營卻與上半年明顯此消彼長。雖然仍有近九成受訪者認為本港樓價遠遠超越負擔水平，不過有36%受訪者認為樓價會上升，按半年增加22個百分點；42%受訪者認為樓價將回落，較上半年的77%大減。

買賣價格分歧漸拉近

iProperty集團（香港及澳門）總經理羅雪欣表示，結果反映雖然睇淡的市民仍然較多，但看好信心比上半年顯著上升，看好及看淡的人數從上半年大幅拋離，至如今兩者比例大為收窄。期內，有近八成受訪者考慮置業，相比上半年度只有47.6%大幅上升；有38.4%的受訪者會在2年後考慮置業，而35.5%的受訪者會在未來的2年內考慮置業。至於置業預算，近半（47%）受訪者的預算為300.1萬元至500萬元；而27%受訪者為300萬元以下。業主叫價方面，叫價低於300萬元的有18%，較上半年度只有8.1%大幅增加。羅雪欣表示，顯示二手市場上買賣雙方的

價格分歧進一步拉近，上車盤將增多，有望促進更多成交。該機構亦就英國脫歐採集意向，結果顯示近六成受訪者認為事件不會影響置業決定，會照自己原定計劃進行物業投資；24%受訪者認為脫歐減慢美國加息步伐；另一方面，16%受訪者同意英國經濟不明朗令美元資產變吸引，反映大部分港人不會因「脫歐」影響個人置業需要。

學者：短期樓價調整已結束

中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量教授表示，去年底至今年中樓價已調整15%，及至近期逐步回升，相信短期調整已結束，下半年樓價料平穩發展，全年樓價跌幅收窄至不足5%。美國進入加息周期，不過本地銀行卻掀起按揭減息戰，莊太量指本港資金充裕，目前銀行的減息部署是假設短期不會加息，不過港元畢竟與美元掛鈎，倘若美國一加再加，長遠難免不跟隨美息，搶按戰難以持續。



莊太量教授(右)、iProperty羅雪欣出席記者會。 蘇洪鏘 攝

施永青：透支購買力或需付代價

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）中原集團主席兼總裁施永青昨天表示，今年部分大型屋苑樓價已超出去年高位，而整體樓價亦有望追平紀錄。他又提到，年初估樓價跌，然而6月底出現英國脫歐事件，認為會構成利好因素，資金流向轉變，所以當時亦隨即「轉軚」睇好。

施永青指出，目前樓價一直向上，主要由於貨幣因素，各國量化寬鬆令資金流入，市民預計遲買或更貴，於是透支未來的購買力，不過未來市場將要付出代價。他說香港並沒有出現內地的過度興建，而是興建不足，惟價格過高。一旦價格大幅調整，會出現資產蒸發及通縮，從而構成負效應令社會付出代價。

股市插水未必影響樓市

股市昨天插水逾800點，被問到對樓市影響，施永青不以為然，認為股市波動遠高於樓市，而置業成本亦高於前者，相信置業人士會比股市投資者更慎重，股市跌未必影響太大。他又指股市可以作參考因素，對樓市的影響卻非必然。提到立法會選舉結果有「本土派」崛起，施永青形容「本土派」



中原集團主席施永青(中)。 蘇洪鏘 攝

如「革命派」，認為「政治不穩定的地方難吸引投資者」，預計政府政策推行難度將更高，諸如土地供應等政策將受掣肘。雖然美又再放風加息逼近，不過施永青預計未來低息環境仍會持續，又指環球經濟疲弱，認為「美國無條件加息」。

下周推CSI統計經紀預測

在房屋政策方面，施永青建議恢復租住權管制，使包租公優先讓舊租客承租；同時又重提「港人首置地」，建議政府推出讓本港首次置業者能負擔的項目。另外，中原地產將於下周推出經紀人指數CSI，藉由向旗下約3,000名前線經紀收集意見，每周進行調查，以統計經紀對當周市況的預期。100點為完全睇好，0點為完全睇淡，50點為盛衰分界線，45至55點之間，反映樓價趨向橫行。

新盤暢銷 本月成交挑戰5000伙



左起：南豐地產部副總經理鍾彩玲、南豐董事總經理蔡宏興、陶傑、南豐地產部高級經理陳彥群。 記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本月新盤交投熾熱，綜合市場資訊，9月截至11日，短短時間內一手私樓交投已達約2,400宗。不少發展商「打鐵趁熱」，中海外鴨洲湖南區、左岸昨晚突然上載樓書，預料最快下周可以發售，南豐亦明言本月將開賣筲箕灣香島，下周有機會上載樓書；另一邊廂，建灝地產旗下屯門虎地18逸品宣佈中秋節後開賣，代理界預測，隨着月內仍有多個樓盤開售，全月勢創出2006年9月以來的10年高位，或高達5,000伙。

香島最快下周上樓書

南豐發展董事總經理蔡宏興昨日表示，旗下筲箕灣香島最快下周上載樓書，示範單位亦準備就緒，預計本月推出。「香島」單位總數470伙，預計2019年1月落成，當中1房及2房戶型佔逾30%，約60%為3、4房戶型，另有少量特色戶。發展商指，首批單位將不少於94伙，料會提供不同付款辦法及按揭計劃，短期內將與代理簽署推廣委託書。

項目昨日更請來「才子」陶傑作嘉賓，推介樓盤的地理優勢。問到最近新盤交投暢旺的原由時，蔡宏興表

示，一手交投眾多反映市場需求大，主要因為本港經濟平穩，就業情況理想等支持。雖然最近加息預期再度升溫，但蔡氏認為，市場對加息早有預期，相信不應該有大影響，預料後市將平穩發展，樓價可較年初上升2%至3%。

18逸品料中秋節後推

除南豐外，新晉發展商「建灝地產」於本港首個發售項目屯門18逸品亦有新銷售部署，公司昨日與中原地產進行獨家委託簽約儀式，建灝地產首行政總裁羅建一表示，項目早前已獲批預售樓花同意書，樓書亦已上載，會於短期內開放展銷廳，預計最快中秋節後開始發售。

據了解，項目由9座2層低密度住宅組成，共提供18個單位，實用710方呎到801方呎，採2房1套房連儲物房間隔，均為特色戶，全部連花園或天台，售價會以新界西北新盤特色戶作參考，該類新盤單位現時成交呎價約1.5萬元至超過2萬元。羅建一補充，同系啟德項目有望年底前推售。

映御提價高達一成

同時，新地密提價推貨，旗下元朗

映御昨日再提價加推，涉及6伙實用面積485方呎的2房K室，加幅由2.7%至3.2%不等，與首次開價時比較，不足半個月累積加幅達8.2%至10.8%。同時公佈銷售安排，定於本周五(16日)發售6伙。

交投或衝破十年高位

本月新盤銷情極為暢旺。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，自9月份至今，一手私樓交投已錄得約2,400宗，若一手銷情進一步活躍，本月可望錄得4,000宗，屆時將不止是十年高位，更可能創2003年10月份後的13年新高。事實上，第三季至今，一手私樓買賣已較上半年錄得的約5,600宗為高，反映近數月資金持續吸納一手物業。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑更預測，9月11日已創出一手近2,500間成交，按比例計9月有5,000間。不過，港股近期連番上升，布少明認為，現時仍要觀察影響，若昨日的股市調整屬短暫，未必會為樓市構成嚴重影響，反而人民幣貶值，以及全球資金氾濫，令本港樓市走勢仍然看俏，以近期一手熾熱的銷情，買家入市意慾仍然高漲。

各區二手紛錄新高價成交

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）各區屋苑繼續出現破頂成交。市場消息指，天水圍嘉湖山莊剛錄得新高成交，樂湖居12座低層E室以398萬元成交，按單位實用面積448方呎計算，實用呎價達8,884元，創屋苑今年呎價新高，直逼九千元水平。據了解，單位屬兩房間隔，座向西北，原業主2012年11月以256萬元買入，賬面獲利142萬元，單位近4年升值約55%。

御景峰實呎10742創新高

上水御景峰錄得一個兩房單位成交，亦創下新高紀錄。美聯王子超表示，涉及單位為中層E室，實用面積431方呎，成交價約463萬元，實用呎價約10,742元，屬屋苑歷史新高。買家為一名用家，原業主於2011年9月以約278萬元購入上址，是次轉售賬面獲利約185萬元，物業升值約67%。

世紀21北山地產營業董事嚴智賢指出，城市花園海景三房大單位以1,575萬元易手，創同類單位造價近1年新高。物業為城市花園10座中層A室，實用1,040方呎，3房（1套）加工人房間隔，獲外區換樓客以1,575萬元承接，實用呎價15,144元。原業主於2007年以668萬元購入，持貨9年，賬面獲利907萬元離場，升值逾1.3倍。中原伍錦基表示，將軍澳天晉3座中層B室，

實用面積873方呎，上月開價1,500萬元，現累減70萬元或4.67%，成功以1,430萬元沽出，折合實用呎價16,380元。上述成交單位的造價創天晉同類型單位新高。原業主於2011年11月以870萬元買入單位，持貨近5年，現易手賬面獲利560萬元離場，單位升值64%。

河畔花園377萬沽升值81%

中原招錦昌表示，沙田河畔花園A座中層07室易手，實用面積242方呎，一房間隔，業主去年8月開價400萬元，放盤一年多，日前議價後以377萬元易手，實用呎價15,579元，創同類型單位本年新高。新買家為上車客，原業主於2012年4月以208萬元購入單位，持貨約4年，是次沽出單位賬面獲利169萬元離場，單位升值約81.3%。

細單位最近重回升軌，更愈升愈急，銀行業界亦爭搶這塊「肥肉」。消息指，滙豐及中銀香港繼之前將按息降至H加1.4厘，新近再下調最低按息要求，將新盤按揭的貸款額要求，由1,000萬元大幅降至200萬元，二手物業的貸款額要求亦下降，滙豐為650萬元或以上，中銀香港更低至400萬元。

消息稱，多間細行亦已就新盤批出H加1.4厘的新盤按揭貸款額要求，降至200萬元至300萬元貸款額。

泓富產業近19億購觀塘觀點中心

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）豐泰地產早前以暗盤放售觀塘觀點中心全幢商廈，由泓富產業信託（0808）以18.75億元透過轉讓公司形式購入。

觀塘觀點中心為一幢24層附帶地庫的商用樓宇。項目可出租總面積為14.48萬方呎，包括11.72萬方呎寫字樓及2.76萬方呎零售樓面，折合呎價約12,951元。目前項目每平方呎月租為37.44元，寫字樓及零售整體租利率88.6%。

華匯中心全層1.45億易手

中原（工商舖）莊朗文表示，資深投資者陳秉志持有的北角馬寶道華匯中心1樓全層商場舖，以1.45億元沽出，按面積約9,302方呎計算，平均呎價約15,588元。資料顯示，陳氏於2002年以

2,541萬元購入物業，是次易手賬面勁賺約1.19億元，單位於14年開升價約4.7倍。

據了解，除上述的1樓外，陳秉志與羅家寶等2014年年中曾增持華匯中心地庫商舖部分，涉資約1.88億元，其後連同陳秉志本身已持有的1樓商舖打造成M28商場，以韓風作定位，兩層分間268個舖舖拆售，但去年年初因大廈公契等問題，項目原已出售單位取消交易。

資深投資者張順宜持有的屯門民生物流中心，委託戴德梁行進行招標，截標日期為下月28日。戴德梁行昨表示，民生物流中心位於屯門洪祥路3B號，全幢由地下至12樓，共有13層，地盤面積約36,314方呎，總面積約317,626方呎，每層樓面約25,000方呎，目前全幢100%出租，項目市場佔值約14.3億港元，即呎價約4,500港元。