施永青「轉軚」樓價看升兩成

估美通脹重臨 貨幣貶值抵加息影響

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中原集團主席施永青昨日突召開記者會宣佈對樓市「轉軚」。他表示，雖然今年本港樓市仍然受不少的負面因素纏繞，但最新評估是美國有機會通脹重臨；一旦通脹快過美國加息，貨幣將會貶值，更多市民購買磚頭保值，香港投資市場將轉旺，抵消加息對樓市的遏抑作用。他揚言，現在只是樓市升浪的開始，未來1年至1年半樓價將飆升20%，今年會先升10%。

中原城市領先指數（CCL）上周五報147.74點，再度突破歷史高位，再加上鴨脷洲地皮打破紀錄成為全港史上最貴地皮，樓市向好的各項消息接踵而來。施永青昨日亦加入「唱好」行列，指自己於近期「轉軚」，由樓市睇跌變睇升，不諱言自己今次是「180度轉變」、「面對現實」，故有需要交代。

翻查資料，今次已為施永青於兩個月內第二度改變立場。他說，之前睇樓價呈M型，樓價在2015年高位回落後，即使之後再升仍會回落。現在就認為更可能呈直線上升走勢，預測未來1年至1年半樓價將飆升20%，至CCL約180點才會遇到阻力，直言現在只是樓市升浪的開始，今年會先升10%。

他解釋，美國新總統特朗普既支持製造業返回美國，亦重視基建，擴充軍備等，令美國勞工市場緊張，工資上漲，刺激消費，最終會導致通脹。「一旦通脹快過美國加息，將抵消加息對樓市的遏抑作用。」因為通脹會導致美元變弱，投資者為了資產保值，就會買入物業。

倡增設限售首置客條款

施永青又批評政府的房屋政策，不認同「辣招」杜絕外來資金及本地投資需求，令首置者有更多選擇；認為政府過去希望全面壓低樓價幫助首置客，方向已是錯誤，因為迫切買樓人士資金不足，除非樓價跌六七成，但屆時中產階級的財富大幅蒸發，政府又變得需要救市。反觀不少富裕人士於現時「辣招」下，仍然可透過各種方式早早幫子女置業。

他認為，政府想樓價下跌，但要發展商及小業主平賣是不合理，提議政府應該在每年新推土地中撥出一半只供首置人士購買，這類物業不可出租，只可自用。「這項措施只須在賣地條款中加入即可，唯一缺點是會影響政府的賣地收入。」

中資財團買地並非壞事

至於愈來愈多中資財團來港買地，施永青認為並非壞事，更多財團參與投地可令土地需求增加，推動地價上揚。他指本港發展商不少由第二代掌舵，他們態度上較保守，往往投地需要保持約三成利潤，僅在新盤戰役作考慮，欠大局觀。

相比之下中資財團會作全盤考慮，於出價上極為進取，願借更多錢，獲取更少利潤甚至「蝕錢」。他笑稱中資現時來港投地似「諾曼第登陸」，不怕犧牲作橋頭堡，以換來發展香港地產。「香港發展商借五成就『囉囉攣』，內地發展商一借就借80%至120%，管理能力也不低於香港發展商。」擔心長久下去，部分發展商在未來10年會慢慢變成收租公司，類似以前港資財團的創辦人白手興家，最後逼英資財團為「收租佬」。他說：「你離開咗個市場，就好難入返嚟。」

■施永青指由樓市睇跌變睇升，今次是180度轉變。 顏倫樂 攝

施永青近月樓市預測

2017年1月3日

「今年樓價將緩慢回落5%至8%，上半年會跌3%至5%。」

■經濟欠佳；
■美國加息；
■特朗普或實施保護主義，令香港貿易及物流等行業受影響；
■內地出招禁走資，令北水流入本港速度放緩；
■新盤供應增加、吸納購買力，二手業主套現能力降低。

2017年2月8日

「今年樓價要跌3%都難。」

■政治爭拗僵持；
■美國加息；
■貿易保護主義抬頭；
■新盤供應增加；
■隨着樓價升勢逐步蔓延至新界區，料升勢已接近尾聲；
■租金升勢完畢及利息上升，物業回報率將受壓。

2017年2月26日

「樓市開始新一輪升浪，今年料升10%，1年至1年半內可望升20%。」

■樓價指數突破歷史新高；
■特朗普政策下，美國勞工市場緊張，工資上漲、刺激消費將令通脹上升；
■一旦通脹快過美國加息，將抵消加息對樓市的遏抑作用；
■樓市辣招對有樓人士的影響有限，並未實際幫到首置人士買樓。

製表：記者 顏倫樂

美聯和應 唱好樓市

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中原地產「唱好」樓市，另一間地產代理龍頭美聯昨日亦齊齊「大合奏」。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，若影響樓市的因素不變，全年樓價可望上升10%，升幅集中上半年。翻查資料，美聯集團主席黃建業立場較為穩定，本月初集團春茗時就預測今年樓市再錄得5%升幅，昨日集團只是再將預測升幅擴大至10%。

全年樓價料升10%

布少明稱，當局去年11月於啟德地王誕生後「加辣」，是次鴨脷洲地王登場後，當局或會再考慮「加辣」，惟政府過往屢推「辣招」，樓價不跌反升。這反映人為干預措施無助抑制樓價升勢，「加辣」恐會深化樓市惡性循環，泥足深陷。他建議當局應由供應着手，加大每季推地的力度，解決樓市問題。

布少明續建議當局將預售樓花期由30個月延長至40個月，同時簡化審批預售樓花同意書的流程及加快審批速度，以「遠水急救近火」。

此外，政府亦可將住宅按揭成數上限由六成放寬至七成，並將6個月換樓期延長至12個月，同時推出「港人首次置業」住宅地，只限出售或轉售於首置港人。

黃埔兩房戶638萬沽創新高

地王效應

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）伴隨着香港史上最貴地王的誕生，多個屋苑成交創新高。市場消息指，紅磡黃埔花園兩個同類單位錄得屋苑最貴兩房戶成交。黃埔花園2期13座高層C室及2期4座高層G室，均為實用面積389方呎的兩房單位，成交價同為638萬元，呎價16,401元，打破屋苑最貴兩房單位紀錄。

另外，中原伍錦基表示，天晉1期3座中層B室，實用面873方呎，以1,488萬元易手，折合實用呎價17,045元，創屋苑四房戶造價及呎價新高。上址去年11月開價1,560萬元，即使是次減價72萬元沽貨，成交價仍創新高。原業主於2011年以約944.28萬元買入單位，現易手賬面獲利543.72萬元離場。

中原十大屋苑過去的周末錄得14宗成交，較上周末18宗減少4宗或22%，是連續兩個周末錄得雙位數成交。該行亞太區住宅部總裁陳永傑表示，市況暢旺加上財政預算案未有樓市新措施推出，進一步增強買家入市信心，亦肯追價。不過始終有「辣招」限制，業主心態強，二手盤源少，相信二手成交量不會大升。

準買家或要追價入市

美聯住宅部行政總裁布少明表示，鴨脷洲地躋身新地王，由於「麵粉價」行情看漲，料對後市樓價起刺激作用，故除業主叫價態度轉強、議價空間明顯收窄外，準買家亦因磚頭保值加快入市決定。由於普遍業主預期樓價升勢持續，有意入市的買家要有追價入市的準備。在過去的周末，該行十大屋苑錄得約18宗買賣成交，與上周末相同。

利嘉閣過去的周六日十大屋苑錄得20宗二手買賣成交，較上周末的17宗，升約18%。利嘉閣總裁廖偉強表示，日前位於鴨脷洲利南道的新地王出現，增添賣家對後市的信心，將擴大二手物業價值上調的空間，促使買家加快入市步伐，刺激交投量，預計未來一兩個月的二手交投數目會有上升趨勢。

港置行政總裁李志成認為，二手盤源匱乏，相信買家短期內注意力仍會繼續聚焦新盤市場。港置在過去周末十大屋苑錄得約7宗成交，較上周約10宗，按周減少約30%。

另外，代理行為應對未來樓市需求作出相應擴充計劃。陳永傑指中原今年內將分行數目提升至420間，營業員約6,000人。該行現有380間分行，營業員約5,500人，兩者均為歷史新高。美聯布少明預期年內一手私樓註冊量將挑戰2萬宗，一手註冊金額更可望超越2,000億元新高，該行將緊貼市況按需要進一步增強人手。上半年該行原計劃增加600名至800名前線人手，分行數目以增加20間為目標，估計將提前於4月達標。

周六日一手成交70宗

■南區．左岸過去兩日售出兩伙4房單位，套現近1億元。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）綜合市場資訊，過去兩天一手成交錄得70宗，相比上周261宗成交下跌73%。不過須留意上周啟德嘉匯開賣，佔總成交接近八成；過去兩天的一手交易主要由新盤餘貨推動，故扣除嘉匯後，兩周的一手成交宗數其實相距不大。當中鴨脷洲南區．左岸過去兩日售出兩伙4房單位，套現近1億元。

未來兩年港樓價難回調

置業錦囊

國森地產集團董事 許畯森

農曆新年過後，香港一手樓銷售大增，成績相當好；二手住宅銷售雖然交投淡靜，但價格仍然相當高企，有些更突破新高。不知讀者是否記得，一年多前外資大行普遍估計樓價將會下跌三成，其中一間瑞士行甚至悲觀至預測大瀉五成。筆者當時就留意到，那些報告一般針對利息，卻沒有分析貨幣供應量，且他們喜歡採用壓力測試和入息比率等對樓價的分析，卻很少對實質按揭利率作出預期。事實上，在筆者眼中，實質按揭利率才是影響樓價的主要因素。

實質按揭利率仍處低位

雖然今年經濟不景，但香港的經濟增長差極預測也有1.8%，基本通脹率也在2%以上。加上香港資金充裕，仍有一定彈性拒絕跟隨美國加息，所以可見的2017-18年，香港的實質按揭利率仍處低位，未來兩年內香港樓價回調是不現實的想法。近幾年有資產者的財富有幾倍的增長，市場愈來愈少人放盤，購買力卻愈來愈強，一手樓宇供應的增加遠不及二手供應量的減少，此一來一回，香港地產沒可能下跌。

那麼，香港地產市場有土地、商場、店舖、寫字樓、住宅甚至車位，哪一類才值得我們去專注投資呢？

首先政府把住宅的印花稅瘋狂調高至15%，再加上政府不斷推出住宅土地增加供應，一手盤未來幾年一定爭相推出市面，所以住宅市場形成一個用家主導的市場。當住宅市場缺乏炒家去推高，除了自用的原因外我們實在不必在住宅樓宇方面增加投資。

商舖投資方面，基於香港可見未來消費市場仍然疲弱，沒有大誘因去推高本土消費力，再加上個人遊旅客的減少，減租屢見不鮮，所以筆者在店舖投資市場方面是比較看淡的。

在寫字樓方面，內地公司不斷在香港擴充，增設分公司，今年租金已經約有一成半的升幅，特別在港島區這些零新供應的地段內，筆者可以用乾貨來形容現時市況。加上住宅投資者的湧入，預期今年寫字樓將會有約一成的升幅，特別總額在1,500萬元以下的寫字樓市場，一年內兩成半的升幅也是有可能的。

比華利中港酒店
集團管理．自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
尖沙咀．中港酒店 日租450元起
灣仔．比華利酒店 日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

誠聘二廚（湘菜）
本公司（書湘門第），被評為米芝蓮推介餐聽之一，同時在港受到香港多間媒體採訪和報到，本公司期望能將正宗的湖南菜在香港推廣。現誠意聘請：
職位名稱：二廚 (湘菜)
工作地區：奧海城一期UG27–28
入職要求：
●學歷不拘，但需略懂普通話及略懂中文讀寫能力
●3年或以上相關工作經驗
●持有由內地職業技能鑒定（指導）中心簽發的中式烹調師三級或高級技能職業資格證書者優先考慮
●工作時間：10：00–14：30，17：30–22：00，6天工作，每天工作9小時，無需輪班
●每月薪金HKD$17,660
●聯繫方式：奧海城店電話：2706 2978
辦公室傳真：3598 2988 Email: capitalprofit.acc@hotmail.com

申請酒牌續期公告
SUSHI HIRO KITCHEN
現特通告：吉田貴芳其地址為新界東涌東堤灣畔第6座10樓A室，現向酒牌局申請位於新界沙田新城市廣場第一期第七層708號舖Sushi Hiro Kitchen的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。
日期：2017年2月27日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
SUSHI HIRO KITCHEN
Notice is hereby given that YOSHIDA Takayoshi of Flat A, 10/F, Block 6, Tung Chung Crescent, Tung Chung, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Sushi Hiro Kitchen situated at Shop 708, Level 7, New Town Plaza, Phase 1, Sha Tin, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 27th February 2017

申請酒牌續期公告
帝豪海鮮酒家
現特通告：梁偉財其地址為新界元朗大棠路41–59號金朗大廈地下入口及1樓至2樓，現向酒牌局申請位於新界元朗大棠路41–59號金朗大廈地下入口及1樓至2樓帝豪海鮮酒家的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。
日期：2017年2月27日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
ROYAL GRAND SEAFOOD RESTAURANT
Notice is hereby given that Leung Wai Choi (Harry) of The Entrance On G/F, & 1-2/F Kam Long Building, 41-59 Tai Tong Road, Yuen Long, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Royal Grand Seafood Restaurant situated at The Entrance On G/F, & 1-2/F Kam Long Building, 41-59 Tai Tong Road, Yuen Long, N.T.. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 27th February 2017

刊登廣告熱線
28739888/ 28311781