

星展：父母儲蓄畀首期 港樓價穩升不跌



星展香港高級經濟師梁兆基(左)指，人民幣再貶值和聯儲局不加息等因素可引起港樓「爆升」。

香港文匯報訊(記者 歐陽偉助、蘇洪鏞) 荃灣海之戀·愛炫美前日提出擬提供順逆按揭，被社會人士批評違反安老政策原意，該草案亦於昨日緊急煞停。不過，「靠父幹」在本港樓價與收入嚴重脫節下，恐已成習慣。星展(香港)高級經濟師梁兆基昨日表示，父母幫助支付首期成為樓市「跌唔到」原因之一，後生一代買樓是「睇你父母有幾多 saving (儲蓄)」，並指樓市最大的風險不是下跌，而是爆升20%。

政府增供應時間太長遠

梁兆基昨在記者會表示，以往因收入增長帶動樓價上升的理由或已不足以解釋樓

價不斷上升，而即使金融海嘯、政府辣招、聯儲局加息都不能阻止香港樓價上升。現時買樓是「睇你父母有幾多 saving (儲蓄)，你搵得少唔緊要」，如果父母幫助支付首期由子女供樓，是可以承擔樓價。至於樓價上升的其他原因，包括中資發展商高價來港投地，增加發展成本，本地發展商開價亦相應進取。另外，雖然政府指會增加房屋供應，不過時間上太長遠未能即時解決問題。

「爆升」逾兩成屬最大風險

雖然聯儲局開始加息周期，香港利率長遠會追上美國，加重按揭負擔。不過，梁兆基續指買家相信樓價上升速度會快過利

率上升速度，而且銀行拆息沒有因資金流走而上升，利率不會突然大幅上升。「利率可以加幾多？但是再不買樓，(樓價)就不止這個價。」此外，因為人民幣貶值預期或有內地資金流出到香港購置物業，以及城市連接改善，如港鐵網絡擴張令附近樓價上升等，都會支持樓價。他認為，樓市最大的風險是「爆升」，即樓價再上升超過20%，觸發或會由人民幣再貶值引發走資，或聯儲局不加息等因素引起。

中銀香港高級經濟研究員蔡永雄則認為，香港樓市下半年平穩或輕微上升。他指香港經濟好轉，不過樓價過去一年已升兩成，難再繼續高速上升，預計樓價全年升8%，今年首4個月已上升6%，下半年

大致平穩不會大幅逆轉，不過需要留意外圍波動不確定性或會影響樓市。上月底各間銀行上調H按利率，蔡永雄認為按息已經見底，相信各間銀行會觀察一段時間，未來再上升的機會較大。

魏理仕：「無乜因素會好快回落」

世邦魏理仕香港、華南及台灣研究部主管陳錦平同樣看好樓市。他在昨日表示，樓價於上半年屢創新高，政府於期內亦錄得超過1,000億元的賣地收入，是有紀錄以來最高的上半年，料下半年整體住宅價格仍有5%至10%的升幅。他認為現時整體市場健康，遠低於1997年水平的低息環境仍持續，「無乜因素住宅會好快回落」。

長實推過渡貸款 棄順逆按揭

趙國雄：只屬草擬方案 非受政府壓力

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 前日長實地產投資董事郭子威聲稱擬與本港7間銀行商討合作，為荃灣海之戀·愛炫美提供順逆按揭，被市場批評違反安老政策原意。事隔一日，長實態度出現180度轉軸，其執行董事趙國雄昨表示，有關方案只是構思，集團決定不會推出此類計劃方案，又指煞停此按揭計劃並非受到政府壓力。一邊煞停，另一邊長實夥拍利嘉閣按揭及經絡按揭轉介推出為期6個月的過渡性貸款，協助換樓客資金周轉。

事實上，前日有關消息公佈後，長實認為父母可憑此增加每月資金調配，並將積蓄用作資助子女上車，但被市場批評為賣樓「無所不用其極」、違反安老政策原意。按揭證券公司更表明不鼓勵長者以年金支付物業供款。

否認「榨乾」父母棺材本

趙國雄昨日突然現身利嘉閣海之戀·愛炫美專門店開幕禮為此按揭計劃拆彈，強調提供順逆按揭一條龍計劃只屬構思及草擬方案，現時樓市暢旺，市場置業需求大，覺得無須此類計劃方案，煞停此按揭計劃並非受到政府壓力，並稱「無人同我哋接觸過」。對於有指父母申請逆按揭支付首期是「榨乾」父母棺材本，趙國雄回應指，父母會有自己的考慮，無話「榨乾」，相信市民置業前會考慮清楚還款能力。

縱然逆按揭促銷方案一夜之間被推倒，長實昨日夥拍利嘉閣按揭推出為期6個月的過渡性貸款，協助換樓客資金周轉。利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣表示，計劃最高貸款額為現有物業估值的60%減按揭貸款尚餘欠款，或新樓所需首期金額減訂金。還款期長達6個月，期內只需繳付利息，息口為P (P為5厘) 減2.5厘，並接受現有物業按於其他銀行的申請。

此外，經絡按揭轉介亦為海之戀·愛炫美推出樓換樓按揭計劃，還款期長達6個月，期內供息不供本，客戶可出售現有物業以作為一筆過渡性的貸款，以支付新物業的首期，息率亦低至P-2.75厘。

趙國雄又稱，荃灣海之戀·愛炫美本週內開價，今天會開放四房示範單位予傳媒參觀。長實地產高級營業經理封海倫稱，首張價單不

少於288伙，戶型包括2房、3房及4房，並會首推1、2座。長實地產投資董事郭子威續稱，首張價單重點推1、2座，大部分單位望東南。

Genova周六發售 234伙

另一方面，新地於元朗 PARK YOHO Genova 首批234伙於本周六推售，消息指，至昨晚累收3,900票，超額登記16倍。新地副董事總經理雷霆表示，項目連日收票情況踴躍，昨公佈首輪銷售安排，於7月1日(本周六)公開發售234伙。他稱，會視乎銷售情況再決定加推，相信餘下單位有一定的加價空間。

新地代理總經理陳漢麟表示，PARK YOHO Genova將設購買2伙至3伙單位(最多購買3伙)的A組；以及購買1至2伙單位的B組。A組買家優先認購，需最少認購1伙價單售850萬元或以上的單位。而為公平起見，A組限額60伙供認購，使B組買家有機會購買心儀單位。該盤於本周五下午3時截票。首批234伙的價單市值約21億元。

滿名山加價35%重售

此外，嘉里建設於屯門滿名山早前錄終止買賣的四個單位大幅提價重售，加幅由23%至35%。其中，5座16樓D室，面積406方呎1房單位，今次加幅達35%，售價由519.1萬元升至698.3萬元，呎價由12,786元加至17,200元。該4伙即日起停售，並安排於本周六發售。



長實執行董事趙國雄(左四)相信市民置業前會考慮清楚還款能力。

仲行：港中小發展商失競爭力

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 仲量聯行昨日發表的6月《住宅銷售市場報告》指出，金融管理局限制借貸措施，將令香港中小發展商於土地市場失去競爭力，並料他們從政府招標購得的住宅地皮，將較2016年佔全數售出的住宅地皮48%顯著減少。

宅地1月至今悉數中資購入

政府增加土地供應，給予中小發展商更多機會參與香港住宅發展市場，發展商於2016年購得的住宅地皮佔整體售出的地皮48%，較2011年錄得的24%增加一倍。然而，情況將隨著金管局於5月收緊購地及建築的貸款而改變，中資發展商在措施下仍然積極購地，年初至今政府推出的住宅地皮全數由中資發展商購入。香港大型發展商因資金充裕及以整家集團形式融資，將不會受金管局的措施影響。

仲量聯行資本市場部區域董事莫凱傑表示，中小型發展商面對中資及香港大型發展商的競爭，金管局的措施對他們影響最大。該行對2016年售出的住宅地皮所作的借貸進行分析，借貸率最高達275%，部分高借貸率的項目為中小型發展商的項目。他補充，有意繼續積極發展的中小型地產商，將會夥拍其他中小型發展商競投地皮，然而，該行預料中小型發展商在新冷卻樓市措施下，購入地皮的比例將顯著減少。

仲量聯行研究部高級經理車永筠表示，中小型發展商購地意慾減少，住宅土地市場將會由中資發展商主導，中資發展商對邊際利潤的要求普遍較本地大型發展商低，並能從匯率升值下獲利，將繼續積極投地。不過，大型發展商仍有機會於未來政府標售的地皮中投得地皮，尤其是兩幅位於大埔及大嶼山的地皮，這些區域並非內地發展商聚焦的地點。

各區新盤最新動向

項目	事項
海之戀·愛炫美	叫停順逆按揭草案，新推為期6個月的過渡性貸款，協助換樓客。
PARK YOHO Genova	收票暫超額登記16倍，首批234伙於本周六推售。
滿名山	終止買賣的四個單位大幅提價，加幅由23%至35%，本周六重售。

資料來源：綜合各發展商資訊

趙苑揸6年蝕6球沽



趙苑三期(紅圈者)鳥瞰圖。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞) 市場出現罕見豪宅蝕讓，卓能早年拆售的薄扶林趙苑，有業主連雜費蝕逾600萬元離場。不過，非豪宅市場錄新高成交，大圍金禧花園「沙士貨」呎價破頂之餘，天水圍嘉湖山莊車位亦再創屋苑新高，成交價達105萬元。

據土地註冊處資料顯示，薄扶林趙苑3期低層B室，實用面積2,116方呎，成交價2,900萬元，折合呎價13,705元。原業主於2011年以3,377.69萬元一手向卓能買入，迄今轉手物業賬面蝕477.69萬元，若計及釐印及佣金等使費，料共蝕逾600萬元。

金禧「沙士貨」呎價破頂

中小型住宅方面，大圍金禧花園「沙士貨」呎價破頂，世紀21奇豐物業張文鏗表示，成交涉及6座中層D室，實用面積340方呎，獲投資者以565萬元承接，折合呎價16,618元，創該屋苑呎價歷史新高。原業主於2003年購入上述物業，當時作價僅80萬元，持貨14年至今沽售，賬面獲485萬元離場，單位期內升值6倍。

中原地產馮澤源亦表示，沙田蔚景園最新錄1座高層D室易手，面積459

方呎，以660萬元沽出，實用呎價約14,379元，創屋苑造價及呎價新高。原業主於2009年以288萬元入市上址，賬面獲利約372萬元離場。

嘉湖車位月內再刷新高

至於天水圍嘉湖山莊車位越搶越貴，造價再破新高，祥益蕭嘉偉表示，景湖居一個單號車位，獲區外投資客以105萬元承接，打破本月中102萬元舊紀錄。原業主2011年以37萬元買入，持貨6年升值2.8倍。另外，中原地產伍耀祖表示，麗湖居雙號車位剛以102.8萬元成交，上手業主於1996年5月僅以42萬元購入車位，現轉手賬面獲利60.8萬元，期內升值1.4倍。

伍氏續指，屋苑車位今年初成交價約88萬元，至今升幅接近17%，跑贏住宅；租金方面，年初月租約2,200元，近期個別車位月租高達3,000元，升幅約36%。無獨有偶，觀塘麗港城車位同樣刷新高。消息指，麗港城2期雙號車位，以220萬元易手，較去年錄得的舊紀錄200萬元再高出一成。原業主於2005年以20萬元購入，迄今轉手賬面獲利200萬元，升值10倍。

潤地11億奪贊善里宅地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 華策群，梁昌家族於2012年起陸續併購該地段，總收購價約4.78億元。項目4月時曾推出招標，5月下旬截標。

地盤現址為兩幢物業，其中贊善里1及2號為1座6層高商住樓宇，樓齡約48年，而贊善里3及4號則為1座樓高約20層的服務式住宅。該地盤可建地積比率約9倍，重建後的可建樓面約4.7萬方呎，以成交價11.09億元計，每方呎樓面地價約2.4萬元，現時劃為「住宅(甲類)」用途，毗鄰是正復修的中區警署建築群。

資料顯示，贊善里1至4號佔地約5,223方呎，現時劃為「住宅(甲類)」用途，毗鄰是正復修的中區警署建築群。

坪洲興建中商場申改酒店

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 雅居樂副主席陳卓賢及相關人士2015年以1.4億元向盧華購入的坪洲坪利路官地，現時正按今年3月獲批的圖則規畫提交申請，打算將項目的商場中的大部分樓面改為酒店用途，提供49個房間。申請人解釋，現時於坪洲中心區域的「主要活動中心」所提供的商店樓面已足夠該區所需，指坪洲的商店需求不多，而酒店發展則可以吸引對離島特色旅遊有興趣的遊客。

資料顯示，項目現時佔地約55,973方呎，早於2015年已獲城規會批出一個住宅連商場的發展方案，住用樓面34,445方呎，提供40伙(包括26個複式及14個公寓單位)，平均單位面積861方呎，非住用樓面則約21,528方呎。項目的非住用樓面原本批建1座兩層高商場，但申請人擬將其中18,406方呎樓面改作酒店發展，3,122方呎改作商業及服務行業及/或食肆。

居二買賣兩連跌

香港文匯報訊 5月金管局第八次收緊樓按，窒礙部分用家入市意慾下，中原地產研究部昨日指出，5月居屋第二市場買賣成交暫時錄得148宗，總值6.47億元，較4月的155宗及6.80億元，分別下跌4.5%及4.9%，交投連續兩個月下跌。

5月有3宗個案打入居屋第二市場歷年高價成交榜。當中，金額最高的是筲箕灣東旭苑的中層單位，成交價錄692.0萬元，創歷史次高。香港仔雅濤閣的中層單位錄690.0萬元，創歷史第三高。藍田鯉安苑的中層單位錄653.0萬元，創歷史第八高。