

近六成人看好林鄭房策

料有助穩定樓價 八成人認為需調整辣招

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)特首林鄭月娥首份《施政報告》將於下月出爐,其計劃推出的「港人首置上車盤」掀起坊間熱議。最新置業調查顯示,至少四成受訪者均對首置上車盤、開發棕地以及加快市區重建抱有期望。雖然50%受訪人士預料實際樓價會持續上升,但57.5%受訪者有信心新管治班子推出的樓市措施可以有效穩定樓價。

今年7月至8月期間,GoHome.com.hk就本港市民對地產前景看法進行調查,成功訪問了2,993名來自不同年齡和收入組別的市民。調查反映,91%受訪者認為政府過去5年所推出的房屋政策未能有效壓抑樓價,市民對新上任的特首林鄭月娥的房屋政策有不同期望,當中以中產家庭可負擔的「港人首置上車盤」(44%)、加快市區重建(40%)及開發棕地建住宅(40%)等政策最備受期待。

調查結果顯示,9成(91%)受訪者認為現時香港樓價過高,較上次調查(89%)結果輕微上升2個百分點;而認為樓價合理的只有8%,比2017年上半年的調查(9%)少1個百分點。就過往政府推出的「辣招」調控樓市,市民普遍認為未能確切解決土地不足、人口上升及內地熱錢流入等問題,加上辣招壓抑二手盤源及租盤的供應,以致未能有效穩定樓價,進一步令樓價及租金上漲。

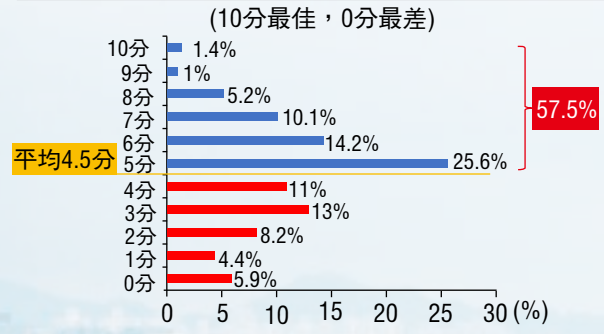
認為內資湧港問題嚴重

隨着林鄭上任,期望本港樓價上升及回落的受訪人數參半,分別是40%及41%,惟期望與實際有落差;認為下半年實際樓價會上升的有5成(50%),比認為實際樓價會回落(27%)的多23個百分點,反映市民深信樓價會持續高企。

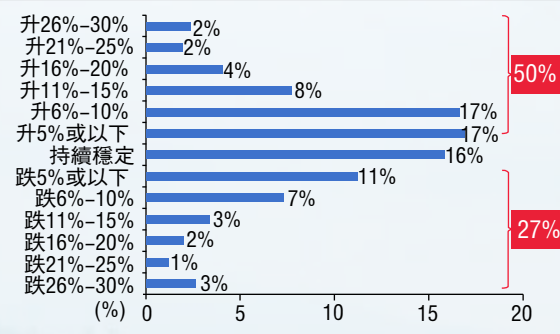
就此,近8成(79%)受訪者認為政府應就現時推出的「辣招」作出調整,當中超過3成市民(36%)認為需要大幅調整,以調節樓價,助市民更容易上車。

超過一半(53%)受訪者認為內地發展

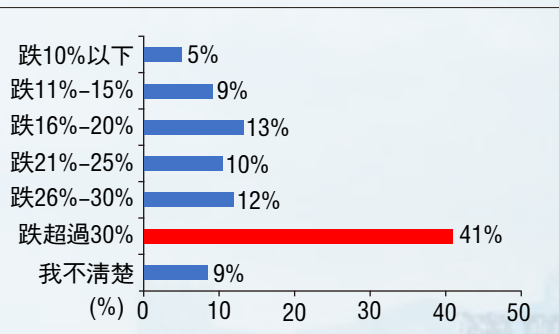
有信心林鄭有效穩定樓價?



預計2017年下半年樓價



樓價回落多少才吸引你入市?



資料來源: GoHome.com.hk



■受訪市民最期待的房屋政策包括「港人首置上車盤」和加快市區重建。資料圖片

商來港高價投地,以及內地來港人口增加導致房屋不足為現時本港最嚴重的土地問題。市民期望以林鄭為首的政府可盡快推出其競選政綱中提議的中產家庭可負擔的「港人首置上車盤」等房屋政策,以解決土地問題、穩定香港樓市。

調查又顯示,現時市民的置業意慾平均分為4.2分,逾6成(64%)受訪者表示現時的置業信心較5年前下降,但仍有57%的市民指會考慮置業,相比上次調查結果下跌16%,樓價改變(61%)是最主要影響市民的置業意慾,其次是香港的社會環境及政治影響(37%)、社會環境的轉變(32%)及政府推出的樓市政策影響(29%)。

同時隨着樓價上升,市民置業預算亦水漲船高,REA集團(香港)整合營銷市場推廣總監盧國威稱,「預算為

500.1萬至1,000萬元的買家增至36%,較2016年下半年調查的23%,升幅達13個百分點,可見中價樓的購買力有所提升。」

投資海外意慾創新高

另外,盧國威續指,雖然今年多個歐美國家政權更替、歐洲恐襲持續不斷、政局未見明朗,但港人於海外投資的意慾亦未有減退,61%受訪者均表示會繼續於歐美市場投資。而有意及正在考慮投資海外市場(包括中國內地)的受訪人士佔4成,較上半年多出17%,創歷年新高。

於眾多國家中,澳洲穩居榜首(30.8%),但較上半年調查輕微下跌約2個百分點;相反,轉投亞洲市場的市民則有上升趨勢,中國內地(29.8%)及日本(29.3%)受追捧程度緊追澳洲。

潘永祥:資助房屋應低於300萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)城大建築科一級榮譽高級講師潘永祥昨天表示,本港近年偏重以私營房屋解決住屋需求,土地供應一滯後難即時滿足住屋需求,亦無助樓價馬上回落。潘永祥認為,「房屋對社會應是必需品而非商品」,樓價需維持穩定保障市民。

倡大增資助房屋供應

潘永祥建議,日後資助房屋定價應考慮若干條件,包括建築成本、入息中位數的8至10倍,或者月供應低於入息中位數的一半,按此計算單位定價應介乎200萬元至300萬元之間。他又建議合理供應量,每年私樓由目前1.8萬伙減至8,000伙,資助出售房屋由8,000伙增至1.8萬伙,出租公屋有2萬伙。

「可能有人問:200萬樓嘅家邊有可能?」潘

永祥笑言不少市民是生活在溫水的青蛙,「近年樓價係咁升,我哋已經接受咗幾百萬樓先係上車盤。」

莊太量籲撤辣釋放盤源

同在一場合,中大經濟學系副教授莊太量認為,「辣招」遏抑放盤,導致二手交投萎縮,從而推高樓價,建議政府可暫時試行撤銷所有「辣招」,釋放盤源。對於近年樓價節節攀升,莊太量舉出多項因素使然,除辣招外,還包括外國量化寬鬆政策、減息等,以及受到一河之隔的深圳經濟崛起所帶動。

「本港目前樓價仍高於深圳,不過差距越來越小」莊太量認為,深圳發展速度,而且人口年輕,樓價越來越高,香港樓價下跌空間很小,未來「香港樓價嘅底線就係深圳嘅樓價」。

中信里昂:三大地主農地可建50萬伙

香港文匯報訊 就特首林鄭月娥提出將推出「港人首置上車盤」計劃,並市傳將會以公私合營方式加速發展。

中信里昂地產研究部董事總經理王艷昨認為,此不失為一個有效快捷幫助港人上車的處理方法,但未必可以壓抑樓價,需視乎內地資金流向。

王艷表示,利用發展商手上的農地是解決土地供應短缺最有效快速的方法,目前本港三大地產發展商合共擁有9,200萬方呎農地,以3倍地積比率計,相當於可建樓面達2.76億方呎,

可以提供50萬個住宅單位。目前全港私人住屋單位共120萬個,即相當於短時間內可以增加40%的供應量。

「首置盤」料難壓抑樓價

不過,即使興建「首置盤」,她認為也未必能夠壓抑樓價。同時,本港每年來自內地獲發新簽證人士有2萬名,一半是來港讀書的內地生,他們家境相對較富裕;另一半是由專才計劃引入,他們都對本港住房有需求,即使只有20%在港有置業需求,也每年創造了4,000個住宅單位需求。還

有,內地一線城市即使只有1%的樓市交易轉到香港,也足以將香港樓價推高10%。

她指,雖然內地正控制資本外流,相信只能短暫壓抑內地資金湧港買樓需求,料中資會繼續成為其中一個支持本港樓市的動力。本港樓市上一次出現調整是在2015年人民幣出現貶值,令資金減少投資於本港樓市。她認為本港樓市未來走勢是視乎內地資金流入情況,而非根據本地需求影響,因此現時較難預測本港樓市未來走勢。

萊坊大中華區研究與諮詢部主管紀言迅預計,在住宅需求持續下,該行預計本港住宅樓價全年將上升10至13%。報告指出,雖然中央政府努力遏制投機需求,以及透過樓市降溫措施控制通脹,但發展商仍提高他們今年的銷售目標。

戴德梁行料樓價再升5%

香港文匯報訊 戴德梁行昨日就樓市走勢發表報告,該行表示在住宅強勁需求下,樓價依然上升,但第三季住宅成交量下滑,特別是二手市場成交淡靜,部分買家轉為觀望。物業投資市場本季情況活躍,隨着零售市場指標有所改善及本地經濟表現良好,投資者即對全幢的銀座式商廈興趣大增。但該行預期樓價至年底仍有力再上,升幅為5%。

戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示:「香港經濟上半年錄得按年增長4%,因此港府最近亦上調2017年全年經濟增長預測至3%-4%,這給予市場一個非常清晰的訊息,就是本港經濟前景樂觀,成為樓宇購買力的一大支持。失業率自去年同期的3.4%跌至今年的3.1%,加上利率方面變化不大,這些都會為市民置業增添利好因素。有鑑於此,預期樓價至年底仍有力再上,升幅為5%。」

不過,陶汝鴻稱:「本年一個常見情況,就是當某月有新樓盤推出,即會推高當月的整體住宅銷量。事實上,一手住宅銷售比例已從過往的大約每月20%跳升至過去一年的30%甚至接近

40%,意味着二手交投的比例減少,亦反映買家的需求向一手傾斜。若要香港樓市持續健康發展,如何令樓市需求分佈更為均衡,值得各方深思。」

陶汝鴻又提到「港人首置上車盤」是好政策,他認為,能夠照顧未能負擔上車盤的人士,又指措施並非針對現時的買家,相信對樓市影響有限,反而能夠減少納米樓的出現,令樓市更健康。

戴德梁行香港投資及顧問服務部執行董事高偉雄指出:「雖然本港商舖租金仍未回升,但零售市場指標已見改善。預料當商舖租金開始回升後,商舖的成交也會進一步增加。」

部分地標式物業醞釀成交

展望下季,高偉雄表示:「目前市場已在醞釀一些地標式物業的成交,惟業主與買家之間的期望差距進一步擴大,在業主惜售及盤源緊絀之下,預料第四季的大宗物業成交的宗數可能較本季少,但成交金額則有望再增加,特別是有如地標式物業售出,更可望再創價格新高。」

港上季樓價升21% 僅次冰島

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港樓價這一輪升市已持續1年多,升幅過兩成,這個紀錄原來放諸全球亦是「名列前茅」。萊坊公佈第2季《全球樓價指數》,香港樓價按年升幅

21.1%,排名為全球第二,僅次於冰島的23.2%,同時亦為亞洲過去一年升幅最大的地方。相比之下,內地一年升幅只得9.6%、台灣升0.9%,日本及新加坡更倒跌0.2%及2.1%。

OASIS 周五開賣 年輕人入票佔70%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手樓旺場,發展商爭相推盤。啟德OASIS KAI TAK落實本周五推售首批130伙,視乎首日銷售後才決定加推,若加推會有5%至10%加幅;日出康城晉海有機會於本週內開價;九肚豪宅盤周內上載售樓書,有機會月內推售。

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示,啟德OASIS KAI TAK落實本周五推售首批130伙,分A、B組,A組購買2至6伙,其中1伙為指定單位,B組最多買2伙,明日截票。已入票者中70%為25至40歲年輕人,超額

登記約5倍,這批單位總值約14.5億元。他稱,會視乎首日銷售後才決定加推,若加推會有5%至10%加幅。消息指,該盤累收近1,000票,超額登記近7倍。

會德豐地產事務助理總經理陳惠慈稱,集團亦首次與同系姊妹公司City'super合作,為OASIS KAI TAK住戶提供一系列服務。City'super會提供網購平台,住客可享即日送貨。

新地晉海最快本周開價

新地副董事總經理雷霆表示,旗下將軍澳日出康城晉海開售近在眉睫,

形容昨日開放予傳媒參觀的701呎三房「晉海大宅」示範單位尺寸實用,將會是換樓佳選。新地代理總經理陳漢麟指,有機會周內公佈首張價單。

九肚尚珩將開放示範單位

香港興業銷售及市務助理總經理陳秀珍表示,與南豐合作的九肚尚珩會於本週內上載售樓書,示範單位都有機會本週內開放,但未決定確實推售時間表。該盤提供61伙,全部為大單位,由三房一套至五房五套。分層戶有3座物業,另有13間洋房。項目已取入伙紙,預計今年12月底入伙。

長實地產投資董事郭子威表示,荃灣海之戀·愛炫美的指定三房戶於9月25日起將建築期付款可用的85%一按削減至70%,海之戀及愛炫美累售逾2,100伙,套現突破230億元。市傳,海之戀·愛炫美昨以2,367.5萬元售出第1座52樓A室,為四房戶,實呎價20,804元,創該盤新高價。

恒地於粉嶺高爾夫御苑昨提價1%至2%加推59伙,以開放式及2房為主,平均呎價19,296元,平均折實呎價17,945元。項目同日公佈新銷售安排,當中22伙將於本週六推售。



■將軍澳晉海701呎三房「晉海大宅」示範單位。香港文匯報記者梁悅琴攝