研究：下半年樓市升幅收窄

香港文匯報訊（實習記者 鍾昊華、林國憲）特首林鄭月娥於今年6月底時推出六招，務求在高樓價下助市民置業，同時中美貿易戰及加息等外圍因素，皆可能衝擊經濟大環境及投資市場，彭博行業研究亞太區房地產行業高級分析師黃智亮昨在記者會上稱，預期今年下半年香港樓市受股市下調及加息影響，樓價升幅將會收窄，全年增長約15%；內地樓價方面由於政府調控效果顯著，房價趨於保持平穩發展。

■黃智亮

中原指數顯示，本地樓市已錄得連續29個月的升浪。黃智亮指，今年上半年樓價升幅已達13.8%，原因是各大發展商推盤速度慢以及經濟環境較穩定，導致購買力流向二手市場，其中二手市場成交量按年增加19%達24,437宗，而一手市場總成交僅7,590宗，同比下降22%。他預計下半年物業市場增長將會大幅收窄，不排除有下跌風險，相信跌幅不會超過5%。

黃智亮以2011年和2015年兩次樓市調整為例，指樓價下行都伴隨着股市高位下跌20%至25%。他分析指，股票市場受中美貿易戰不明朗因素影響增加，市道轉差，可能會對未來短期樓價造成壓力，值得市場關注。

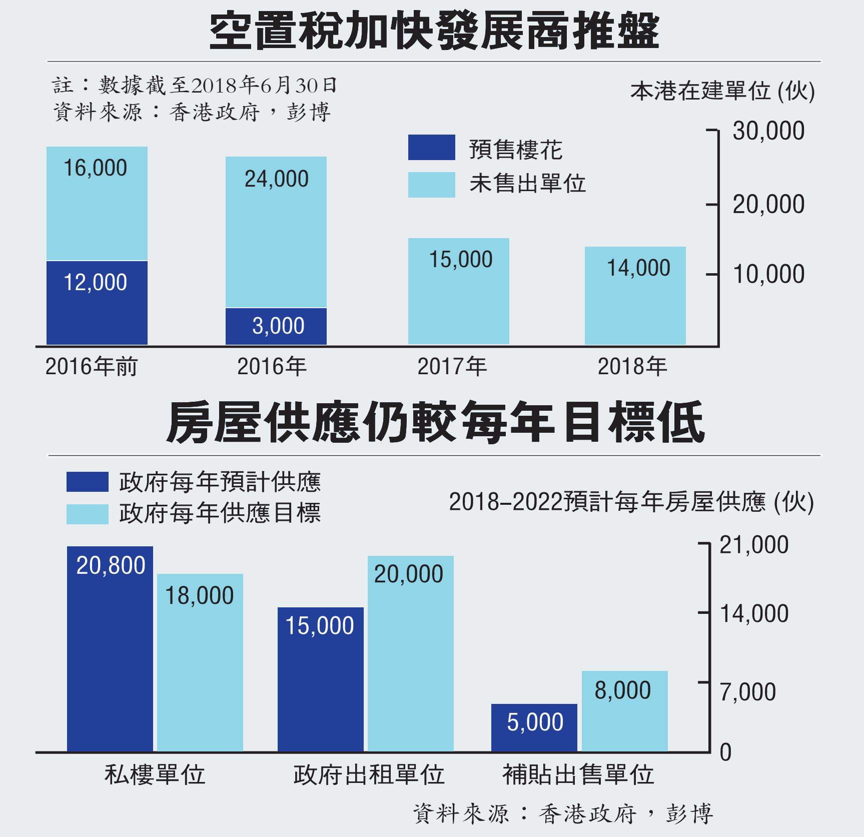
加息1%有實質影響

黃氏預測，下半年美國或會兩度加息，本港亦會視乎銀行結餘情況決定是否跟隨加息，屆時勢必對本港樓市造成衝擊，但現時431方呎以下細單位回報率高達2.6厘，432方呎至753方呎的中大型單位回報率亦有2.3厘，相信本港最優惠利率要起碼上調1%才會對樓市有實質影響，細型單位市場尤甚。

資料顯示，2018年私人單位供應達18,130伙，為14年來最高；2019年再增12%供應20,371伙，其中2019年近2萬個新單位中約一半屬細單位，以收租為主。黃智亮繼指，下半年租金受新單位數量增加將會有所回落，跌幅則視乎單位位置和生活便利程度。

內地樓價料趨平穩

內地市場方面，黃智亮預估政府將持續對一線城市的調控，不排除加大調控力度的可能，預期內地樓價在年內會保持平穩發展態勢。他又提及內房近年來皆訂立較高合同銷售目標，上半年已完成57%或以上，同比有下降，但相信中期業績時仍會維持年初合同銷售目標。



空置稅加快發展商推盤

註：數據截至2018年6月30日

資料來源：香港政府，彭博

房屋供應仍較每年目標低

資料來源：香港政府，彭博

空置稅促發展商加快推盤

香港文匯報訊（實習記者 鍾昊華）政府6月底公佈，將向取得入伙紙後半年內仍未售出的單位徵收空置稅，此舉可能促使發展商加快推盤腳步。彭博行業研究亞太區房地產行業高級分析師黃智亮稱，目前各大發展商有不少項目已經建成，或受制於空置稅盡快推售。

該行資料顯示，2018年未售出的在建單位約14,000伙，下半年可能推售的新單位亦高達10,053伙，其中南豐旗下日出康城第6期總數2,392伙，近日已獲批預售樓花同意紙。

除低價清貨外，亦有發展商出奇招應對空置稅，如南豐集團將旗下深水灣徑8號豪宅轉租予集團相關人士，呎租約70元，價格明顯低於市價。黃智亮指，不排除發展商轉租避稅的可能性，但亦相信會有發展商將原本空置稅徵收的稅款作為優惠，適當讓利，加快清貨速度。

黃智亮又說，長遠來講本港土地供不應求，價格仍將持續上漲，原因除土地供應有限以外，新婚家庭數量和新房屋持有人數量差距逐年加大，反映市場對房屋需求有增無減，尤其是3房以上的大型單位；另外本港50年樓齡以上的房屋數量亦逐年增加，市區重建進度需加速，呼籲政府應盡快提出有效措施予以解決。

■楊桂玲(右)稱，星漣海未開價的8伙單位會以招標形式出售。

實習記者 林沛其 攝

星漣海加推52伙 提價最多5%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、實習記者 林沛其）政府推出空置稅，發展商加快推售現樓盤。長實旗下已有現樓的馬鞍山星漣海昨提價2%至5%加推52伙，最快下周推售。

長實高級營業經理楊桂玲昨表示，馬鞍山星漣海昨提價2%至5%加推52伙，定價由1,753.2萬元至4,705.3萬元，折實價由1,367.5萬元至3,642.1萬元，平均呎價22,247元，折實平均呎價17,272元，發展商提供「雙親‧雙愛」優惠，凡購買第3C座A室，可獲28萬元折扣優惠，而購買同層兩個單位的買家，可額外獲得20萬元折扣，最快下周推售，並將積極考慮凡選購第3C座同層A及B室之買家可享優先揀選次序。該52伙以定價計，市值15.3億元。

她表示，加推單位中包括首推第3C座全數40伙，每層只有2伙，分別為A室4房雙套及B室3房主套。其中昨開放第3C座21樓A室，實用面積為1,672方呎，客廳超過400方呎，B室實用面積為783方呎。她又稱，該盤尚餘8伙未開價，會以招標形式出售，單位為特色戶及高層單位。

晉海II周日加價推35伙

南豐旗下將軍澳日出康城6期獲批預售之際，毗鄰新地旗下日出康城晉海II亦將部分餘貨單位一律提價約8.5%，並於周日（5日）推售其中35伙。

此外，根據一手成交記錄冊資料顯示，光萬投資持有何文田耀爵臺21及22樓複式單位透過招標形式以6,550萬元售出，實用面積1,986方呎，另有63方呎平台、137方呎天台等，呎價32,981元。項目上一張價單於2016年5月推出，當時該單位定價為9,930.44萬元，無任何折扣或回贈，與是次成交價相比，劈價3,430萬元，減幅達34.5%。

楊奮彬1億購屯門珀居

會德豐地產旗下屯門NAPA C27號獨立洋房亦透過招標形式以3,631.2萬元沽出，實用面積2,040方呎，連876方呎花園、585方呎天台及53方呎梯屋，呎價17,800元。

土地註冊處資料顯示，英皇國際旗下屯門小欖珀居2號洋房上月以1億元售出，實用面積3,374方呎，呎價29,638元，買家為楊奮彬，與今年初積極掃舖位的錦華實業集團董事長同名。

忠誠 C S GROUP

拍賣－超然佳績
測量－專業保證
代理－信心之選

鄭永銘 英國皇家城市規劃師
關樂平 英國皇家特許測量師
Mark Staples 英國皇家特許測量師
盧漢昌 註冊專業測量師(產業測量) 中國房地產估價師
林澤榮 註冊專業測量師(產業測量)
鄭世傑 拍賣師 拍賣部總經理
周耀章 雜項部經理

忠誠拍賣行：中環德輔道中84–86號章記大廈3樓A室
忠誠測量行：中環皇后大道中142–146號金利商業大廈1樓
上海悅華物業管理有限公司 (86–21) 6521 6600

2581 9366 www.chungsen.com.hk 牌照號碼：C–012527

承銀主、法院令、業主及遺產承辦人命公開拍賣
茲定於2018年8月8日（星期三）
下午3時中環德輔道中84–86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	大埔富善街51號全幢。(銀主命, Lot No. 1364B in DD6)	地下A舖實用748 地下B1舖實用95 地下B2舖實用127 1樓實用610 天台440	3500	9092 0099 吳洽
2	深水埗元州街77–81號置安閣1字樓C單位連平台。(銀主命) 睇樓日期: 4/8 (3–4) 7/8 (5–6)	實用272 平台131 建築390	350	9092 0099 吳洽
3	紅磡黃埔花園場第5期德豐街7號第3座8字樓B單位。(2份之1業權，套3房，開揚,近黃埔廣場)	實用688 建築788	400	9374 4386 任洽
4	深水埗發祥街10號李鄭屋邨(第1座)忠孝樓3字樓07號單位。(法院令)睇樓日期: 6/8 (5–6)	實用443	綠表 205	9092 0099 吳洽
5	馬鞍山恆康街2號耀安邨(第6座)耀欣樓22字樓03號單位。(法院令)睇樓日期: 4/8 (2–3) 7/8 (5–6)	實用598 建築778	綠表 295 自由 566	9833 1884 鄭洽 5177 8750 李洽
6	深水埗長沙灣道64號肇義樓地舖及長沙灣道64及66號肇義樓1字樓。(每月租金收入$37900)	建築 地舖1000 (未核實) 1字樓2000 (未核實)	1900	9092 0099 吳洽 6922 4519 馬洽
7	深水埗大埔道80號華僑大廈7字樓B4號單位。(遺產承辦人)睇樓日期: 4/8 (3–4) 6/8 (5–6)	實用428	410	9138 6079 劉洽
8	紅磡崇安街17號陽光廣場第2座7字樓G單位。(價高者得，不設收回,三房兩廳) 睇樓日期: 4/8 (2–3) 6/8 (5–6)	實用480 建築625	788	6922 4519 馬洽
9	黃大仙飛鳳街32號長春大廈13字樓G單位。(2份之1業權，有樓契)	實用527 建築668	150	6922 4519 馬洽
10	葵涌葵豐街33–39號華豐工業中心第1座14字樓D16單位。(近葵芳港鐵站，開放式，24小時出入)	實用42 (未核實) 建築70 (未核實)	48	9374 4386 任洽
11	大埔丈量約份29號地段556號(汀角村104號全幢)及地段949號。(Lot 556，3層高連天台，套3房，租期至31-7-2019，月租$8000(全包))	Lot 556 建築350 Lot 949 建築700	500	9374 4386 任洽
12	薄扶林金粟街11號安荔苑地下4號車位。(非住宅業主亦可購買)	XXX	188	9374 4386 任洽
13	屯門新青街11號萬寶樓4字樓D單位。(每月租金收入$13500)	實用503	360	9138 6079 劉洽
14	大角咀必發樹街1–39號櫻桃街24–24B號金旺閣地下13號舖位。(租期至6-8-2019 租金$17000)	建築500 (未核實)	900	9138 6079 劉洽
15	沙田美田路36號美城苑C座暉城閣33字樓24號單位。睇樓日期:4/8 (5–6) 7/8 (5–6)	實用381 建築538	510	9833 1884 鄭洽

物業(3)及(9)以不交吉出售，物業(6)、(13)及(14)以連約出售，物業(11)以部份連約出售，其餘物業以交吉出售。
(除拍賣前收回及售出外) *以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤*

放盤咁耐，未有消息？拍賣幫到你！
專人處理/歷史悠久/信心首選
獨立龐大及策略性宣傳
能吸引大量區外及各地投資客戶
(網頁、報章、海報、傳單、電郵及傳真)
一星期6日廣告（全行最多廣告）
星島/明報/大公報/經濟/香港仔/文匯報/睇樓皇
查詢或委託：2581 9366

急 聘
物業拍賣營業員(多名)
底薪＋津貼＋佣金
銀行假放紅日
有意請致電:2815 7190洽

承業主、銀主命及押記令公開拍賣
茲定於2018年8月15日（星期三）
下午3時中環德輔道中84–86號章記大廈3樓A室

公開拍賣
西營盤 美興樓
地下連天井
實用 948呎（未核實）
天井 550呎（未核實）
開 6500萬
9833 1884 鄭洽
9374 4386 任洽

押記令拍賣
大坑徑 名門
第5座42字樓B單位連C56號私家車車位
實用 871呎
建築 1168呎
不提供樓契
開 2000萬
睇樓 9/8（四）5–6時 10/8（五）5–6時 11/8（六）3–4時 13/8（一）5–6時 14/8（二）5–6時
9833 1884 鄭洽
9092 0099 吳洽 9374 4386 任洽
5177 8750 李洽 6256 0788 樊洽

銀主拍賣
上水 歌賦嶺
白楊徑6號屋
實用 1315呎
天台 381呎
花園 777呎
開 1580萬
睇樓 10/8（五）5–6時 11/8（六）3–4時 13/8（一）5–6時 14/8（二）5–6時
6256 0788 樊洽 9374 4386 任洽
9138 6079 劉洽 6922 4519 馬洽

公開拍賣
尖沙咀 KIMBERLEY 26
12字樓G單位
實用 503呎
建築 667呎
開 980萬
9833 1884 鄭洽

公開拍賣
深水埗 荔枝角道238號
地下1B舖位
實用 200呎（未核實）
開 830萬
9374 4386 任洽

銀主拍賣
灣仔 金福大廈
18字樓C單位
實用 400呎
建築 506呎
開 480萬
9092 0099 吳洽

公開拍賣
深水埗 榮業商業大廈
7字樓3號單位
建築 274呎（未核實）
開 295萬
連租約，投資首選
9138 6079 劉洽

公開拍賣
元朗 紫翠花園車位
開 84萬
低密度豪宅，1.5伙：1個車位，外人可租
6922 4519 馬洽

公開拍賣
尖沙咀 半島中心
地庫34號車位
地庫40號車位
各開 168萬
6922 4519 馬洽

公開拍賣
柴灣 德景工業大廈
11字樓68號單位
建築 97呎（未核實）
開 80萬
租期至30–4–2020 租金$2800，4.2厘高息，近港鐵
9374 4386 任洽

(除拍賣前收回及售出外) *以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤*

忠誠測量行
爲客戶提供優質服務

物業估價
- 按揭估價
- 移民估價
- 物業買賣估價
- 清盤及接管
- 會計及核數
- 購買火險
- 市區重建局項目物業作市場價值上訴
- 中國及澳門物業估價

租金估價
- 議定新租
- 續租

法定估價
- 政府收地賠償/索償
- 印花稅上訴
- 差餉反對及其他稅務事宜

訴訟估價
- 申請售樓令
- 家事法庭
- 專家報告
- 強制拍賣估價（香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》）
- 專家證人(法院及土地審裁署)

土地事務
- 申請短期租約
- 地契修訂
- 換地申請

發展顧問
- 可行性研究
- 城市規劃申請
- 更改分區規劃大綱圖

建築顧問
- 強制驗樓
- 漏水勘察
- 僭建物評估及修正建議
- 就《建築物條例》提供意見
- 專家證人

查詢電話：2541 2282
info@cssurveyors.com

移民估價
- 評估物業現時市值或過往三年市值，作申請移民用途
- 評估物業現時市值或過往市值，作報稅或評估資產增值稅用途
- 估價報告由香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師簽署
- 提供香港、澳門及中國大陸物業估價

查詢：2541 2282 / info@cssurveyors.com

租務管理服務
◆ 擁有物業眾多，收租、交管理費、續約、應付租客投訴，樣樣煩瑣，業主無暇兼顧？
◆ 身在海外，難以安排收租及處理租客查詢？
◆ 市況瞬息萬變，無法決定租金水平？
◆ 不懂如何甄選租客，怕遇上租霸或欠租問題？
◆ 出租單位需要維修及翻新，不知如何選擇承辦商、決定裝修項目及安排時間監工？

忠誠測量行租務管理服務可以為你解決以上一切難題

租務管理
- 繳交水、電費、管理費及其他開支及代申報物業稅
- 處理欠租問題
- 收取租金及預備帳目紀錄
- 專人處理有關租務之所有煩瑣工作及租客投訴
- 每月均會收到有關物業收入及支出的所有帳目

代理及處理租約
- 甄選租客及建議租金
- 續租及租金檢討
- 專人跟進物業銷售事宜

物業保養及維修
- 就物業狀況提供維修建議
- 取得及比較維修報價及聘請工程承辦商跟進工程
- 專人跟進工程，確保工程質素
- 跟進大廈公共地方修葺款項及政府部門發出之維修令
- 定期視察物業，提交物業報告，報告物業現狀
- 安排工程減少因天雨或颱風對物業造成損毀

查詢：2853 7126（陳小姐）

Wechat ID: cssurveyors
透過wechat查詢本公司服務及接收最新資訊

C S Group
更多拍賣推介及影片

注意事項
所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險，任何買家於拍賣師落鎚後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據，在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者，競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投，賣方並不保證該物業並無違例之建築，加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例，買家不得對物業之違例建築，加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。物業次序或有所調動，請各界人士預早到場。