樓價下半年零增長 大灣區撐起後市

黃建業：香港仍是「貴」的城市

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰前景未明，加上「辣六招」、加息及人民幣匯率波動接踵而至，年初預期全年樓價升10%至15%的美聯集團主席黃建業預期，本港樓價暫已見頂，下半年將會零增長，全年樓價升幅約12%。不過，他看好粵港澳大灣區前景，料可進一步吸引內地專才來香港，對中大型住宅價格有支持，令香港於全球資產正走下坡之際能夠獨善其身，長遠相信仍是一個貴的城市。

黃建業接受訪問時指出，本港上半年一二手樓交投相當旺，樓價上升12%，直至政府於6月底公佈新房策「辣六招」即見成效。當中，規定發展商每次賣樓都要推20%單位，不可再用擠牙膏方式賣樓，而空置稅亦影響豪宅推盤策略，加上中美貿易戰前景未明，以及香港銀行開始因應美國加息而上調按息，7月樓市交投轉靜。投資者開始出貨，發展商見形勢轉變，8月以來一手盤開價已由進取變為貼市價，二手樓開始有業主減價。



■美聯主席黃建業認為，目前利淡消息蓋過利好因素，本港樓價暫已見頂。 香港文匯報記者曾慶威 攝

影響下半年樓市因素

利好因素	利淡因素
■65%自置家庭供滿樓，持貨力強	■投資者出貨
■經濟續向好，失業率僅2.8%	■加息壓力
■存款近13萬億元；按息升，供款增加有限	■中美貿易戰
■人口比十年前增49萬人；未來供應難大增	■人民幣貶值
■大灣區吸引人才來港，住屋需求增	■美國是否持續縮表
■實力用家主導，放盤少，換樓人多	
■空置率低，租金受支持	

製表：記者 梁悅琴

人幣貶值 股樓難獨善

不過，他認為本港利好因素未有改變，包括美國加息多次及本港銀行加按息後的供樓利息仍屬低水平，本港有65%自置家庭供滿樓、銀行存款由1997年的3萬億元升至如今的12.9萬億元、土地供應慢、空置率低等。只是目前是利淡消息蓋過利好因素，尤以中美貿易戰影響最大，加上內地去槓桿化，收緊資金外流，對本港樓市都會有影響。他指，近月來，內地客來港買樓個案已減，逾億元豪宅成交明顯下跌，全幢寫字樓成交亦停頓了一陣，只有上車盤及中價樓成交較多，以及樓價仍低水且可轉作寫字樓的工廠地盤成交較多。

他亦擔心美元強，加快美國縮表步伐，將令全球資產價格受壓。事實上，近期多倫多、紐約、悉尼、新加坡、倫敦的樓價已回落中，內地因收緊資金亦導致屢現土地流拍情況。同時，若人民幣為抵消關稅對出口的影響而大幅貶值，導致內地的購買力急挫，亦將衝擊香港的消費、零售及旅遊業，股市及樓市將難獨善其身。

全年樓價升幅料12%

他認為，本港樓價暫已見頂，下半年發展商會積極貼市價賣樓，個別二手樓屋苑樓價第三季料回落3%至5%，第四季則回穩，下半年樓價料出現零升幅，全年樓價升幅只有12%。他估計，今年全年一手註冊量17,830宗，按年跌4%，註冊金額2,480億元，按年升3%；二手註冊量47,630宗，升6%，註冊金額3,740億元，升近20%。基於樓價高企，全年整體物業(住宅及非住宅)估計註冊金額料達7,900億元，創1997年後新高。

另一方面，黃建業認為，美國不斷攻擊中國「一帶一路」國策，馬來西亞新政府又叫停相關基建項目，中國惟有靠自己來壯大，而粵港澳大灣區正好可以「做大個餅」，皆因區內有6,600萬人口，區內生產總值達到1.3萬億美元，高於三藩市灣區，僅次於東京灣區。

美聯中國力拓灣區生意

他指出，香港作為世界金融中心，有背靠內地優勢，現時本港上市公司不少是國企或民企，如果香港可以配合粵港澳大灣區發展，經濟可以再起飛，又可帶動人才交往，對本港中大型住宅價格有支持，亦令香港於全球資產正走下坡之際能夠獨善其身。長遠而言，他相信，香港仍是一個「貴」的城市，並指美聯中國未來將大力發展粵港澳大灣區生意。

最大投資是健康

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一向愛磚頭的黃建業有一套投資心得：「樓市上升期要借到盡買樓，樓市成熟期時要沽少少物業。」他如今仍持有不少物業，皆因他相信本港樓市只會一浪高於一浪。不過，他直言目前最大投資是健康，因有了健康才有健康思維去投資。

樓市成熟期 換貨少沽貨

「一舖養三代，人無樓不發。」黃建業個人多年來投資不少物業，包括舖位及寫字樓等。他認為，現時是樓市成熟期，自己只會換貨，不會大量沽貨，並透露近期參與了一個由小型發展商所發展的項目。看好粵港澳大灣區前景的他又指，自己在內地亦有投資舖位及寫字樓物業。

作為地產代理創辦人，或多或少會令人覺得容易執到筍盤。他坦言，有接收訊息的優勢，但最重要看樓市周期，因此他投資時都會「買樓買貴D，沽樓沽平D」。皆因當樓市處上升軌時，看好後市，不怕出價高一點買樓，但若果樓市處下降軌時，看不好後市，寧願平一點亦會沽出。

他稱，目前私人投資組合中，60%為物業、現金佔逾10%、債券佔8%、其餘為股票，包括美聯(1200)、美聯工商舖(0459)及藍籌收息股。不過，他認為，目前最大投資是健康，此乃其醫生姪兒教他，「Health Body ,Health Mind。」即是說，有了健康才有健康思維去投資。

「精神領袖」暫無意退休

被問到有否退休計劃，黃建業表示，自己相當熱愛這間由他一手創立的公司，又有一班好同事，個人在公司可擔當「精神領袖」，平穩大局，現階段無意退休。

支持東大嶼填海抑樓價



■黃建業指，香港土地供不應求，已形成熱島效應。 香港文匯報記者曾慶威 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於政府6月底推出新房策「辣六招」，黃建業坦言已見成效，但是治標不治本，最終都要增加土地供應。究竟如何解決本港土地供應不足問題？黃建業支持填海及加快農地轉換審批。

錢多地少 住宅供不應求

他指出，香港土地供不應求，已形成熱島效應。縱然本港有110萬個二手樓、30萬個居屋及80萬個公屋，但換樓單位供應不足，加上過去十年香港增加49萬人，他們都喜歡有自己居所，令土地供應不足以應付需求，出現香港錢多地少的局面，因此香港一定要造多一些地。

地從何來？他支持填海，舉例過去十年深圳已造地5,000公頃，新加坡亦已造地2,000公頃，香港造地卻不足100公頃。香港人口密度高，已不可以不造地，未來一定要填海，個人支持團結香港基金倡東大嶼都會填海2,000公頃的建議。

他又稱，葵涌、沙田、將軍澳及屯門都是填海造地出來，多造地可以紓緩香港人口的住屋需求。填海造地、農地轉換加快審批，及粵港澳大灣區吸納部分本港人才到內地居住，都有利減輕樓宇供不應求的壓力，否則香港樓價只會更加貴，居住環境只會更加擠迫。

龍頭代理上半年大豐收

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠上半年樓市交投暢旺，地產代理大豐收。美聯集團（1200）昨公佈截至6月底止中期業績，除稅後股東應佔溢利1.5億元，按年升約30%，創7年新高。另一邊廂，中原集團上半年佣金收入109億元，按年增長18%；稅後盈利錄6.41億元，增加12%。

美聯溢利年升30%

美聯中期股東應佔溢利創7年同期新高下，每股基本盈利20.95仙，派中期息每股0.032元。美聯集團副主席黃靜怡表示，旗下住宅部因應市況持續採取策略性擴充，上半年已新開十餘間分行，新聘逾1,100位前線員工，當中近400人是從同業加盟。上半年住宅部員工人均生產力按年錄雙位數升幅，百萬營業員數目(首6個月營業額合共百萬以上)更升近13%。

中原佣金創新高

另一邊廂，中原集團上半年佣金收入109億元，按年增長18%，總成交宗數超過25萬宗；稅後盈利錄6.41億元，增加12%。其中，中原地產(香港及亞太地區)錄得逾32億元佣金收入，同期增長29%，當中住宅部佣金逾26億元，工商舖逾5億元，三者同創歷史新高。中原地產香港於上半年共促成逾23,000宗租賃及買賣成交，銷售額逾1,433億元。

父母支持 一號九龍道沽55伙

一號九龍道買家心聲



莫太： 無諗過貿易戰及加息潮影響，但料樓價不會跌太多。當股市復甦，樓價回升機會大。



莫先生： 不擔心樓價跌，況且自住需要，無得驚。



謝先生： 已預計貿易戰及加息的影響，「今次入市最重要是價錢合理。」

記者梁祖彝 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）信和置業與市建局合作以貼二手呎價開價的長沙灣一號九龍道，昨日發售首批80伙。信置發言人表示，截至昨午5時售出55伙，銷售率近70%，套現近3.5億元。當中，已推出的54伙一房戶沽出49伙，銷售率逾90%，最高成交呎價23,734元，單位為26樓B單位。亦有一家庭連購兩伙高層一房戶，折實價合共1,365萬元。

家庭客1365萬連購兩伙

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，一號九龍道銷售反應理想，尤以一房戶最受歡迎，反映市場需求。該盤昨日推售80伙，包括一房及兩房戶，面積301方呎至438方呎，折實價由557.3萬元至961.79萬元，折實平均呎價20,318元。

記者昨早9時半於奧海城3期售樓處所見，發展商安排已入票500多組準買家分批分時段到場報到，並包下貼鄰餐廳招待準買家，但出席者未算太踴躍，但不乏慈父慈母出錢買樓予子女。

準買家莫太表示，該盤一房售價比預期700萬元至800萬元低，預計斥資約600萬元購買一房戶予女兒作新婚居所，個人會支付全數樓價，包括六成首期，四成樓價的按揭亦會幫女兒供，並坦言，如今後生仔女上車都要靠父母護蔭。

另一位現居中環的買家莫先生亦表示，因現時家裡空間不足，手頭上亦有餘錢，所以斥資約610萬元購入一房戶作26歲女兒的居所。

現居將軍澳的買家謝先生一家三口到場買樓。他表示，斥資逾600萬元購入一房戶，認為項目「位置好、價錢合理 、質素唔錯」，同區之前的新盤呎價都要2萬多元，暫未考慮自住還是投資用途。

美聯布少明：30%為投資者

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，美聯客戶中有一半來自新界區，而80後及90後買家料佔約70%，當中約一半需由父母協助上車；用家佔約70%，約30%為投資者。

宏安年底前推兩盤



■鄧清河(左三)回應冼國林狀告時表示：「我諗清者自清，我無謂解釋，到時上到法庭咪睇下點囉。」 香港文匯報記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）宏安地產於年底前推出油塘四山街項目及馬鞍山白石耀沙路項目，涉及873伙。宏安集團（1222）主席鄧清河表示，會續貨如輪轉售樓，亦不排除繼續合資買地發展。但現時政府住宅地招標競爭大，趁最近樓市牛皮，傾向於私人市場併購。

鄧清河表示，兩個樓盤都以樓花方式開賣，現待政府批出售樓紙。其中，油塘地盤預料大約在10月至11月期間推出，馬鞍山地盤亦估計短期內命名及開售。

薄扶林地盤擬建洋房

據了解，四山街項目提供約326個單位，另有4.1萬呎商場。宏安地產（1243）執行董事兼行政總裁黃耀雄表示，商場部分傾向拆售，項目開價貼近市價。至於馬鞍山地盤提供547伙，由於項目由碧桂園主導，估計亦會短期內命名及開價。他又提到最近買入的薄扶林地盤，佔地約2.8萬方呎，擬建低密度洋房。

黃耀雄昨日坦言，近期買地困難較大，每次投地動輒數十個財團入標，所以公司亦會積極留意市場併購項目。問到最近公司未有競投政府推出的油塘土地，他解釋因為項目規模較大，建築亦具難度，除鐵路工程外，亦有斜坡問題，成本不容易處理，所以最終未有投標。

宏安地產執行董事鄧灝康表示，公司目前手上有20億元可以投資新項目。之後油塘及馬鞍山地皮推出後，順利的話大概於2019年中會再有30億至40億元的現金回籠。他又說，最近貿易戰影響下，不少新盤開價都貼近市價，但同時間私人市場收購價亦降低不少，公司會趁此機會於市場進行收購。

與碧桂園仍有合作機會

近期合作伙伴碧桂園（2007）負面新聞較多，但鄧清河認為不影響雙方合作，只要有合適地盤，仍然有合作機會。他又說，碧桂園於內地有逾1,500個項目，於對方身上學習到許多。

另外，第一信用(8215)前主席冼國林早前入稟高院，控告權威證券（0397、前稱君陽證券)及鄧清河等人，鄧清河昨日被問到案件對公司做生意有否影響，他回應：「都係照做生意，我諗清者自清，我無謂解釋，到時上到法庭咪睇下點囉。」

藝里坊·1號最快下月售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）多個新盤部署9月出擊，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝昨表示，西營盤藝里坊．1號昨日上載售樓書，最快本周開價，售價參考區內新盤，隨即收票，最快下月開售。

藝里坊．1號提供240伙，包括開放式至兩房，面積223方呎至421方呎，管理費約每呎4.5元，設有音樂會所Club Jam。

LP6及匯璽II或加推

另一邊廂，南豐發展高級經理(市務及銷售)陳彥群表示，截至昨日，將軍澳日出康城LP6累收超過4,400票，以目前公佈價單的487伙計，超額認購逾7倍，最快下周六才開賣。至於開賣前會否加推，他回應指，視乎收票情況。此外，渣打為LP6提供額外按揭獎賞，推廣期內造按揭可獲4萬亞洲萬里通里數。

此外，新地代理總經理陳漢麟表示，匯璽II未有在價單推出的單位只剩下111伙，不足整個期數的10%，由於向隅客眾多，有機會按情況加推最後一張價單。