

劈價潮起 專家教路淡市尋寶

湯文亮：置業者需「一膽二力三功夫」



湯文亮認為，當負面消息全部出爐後才是入市時機。 馬翠媚攝

本港住宅樓價有見頂回落勢頭，現時是否上車時機？紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮認為，當負面消息全部出爐後才是入市時機，包括確定未來增加的供應量、及本港正式踏入加息周期等。

至於本港最優惠利率要加至何水平才會影響樓市，他則指本港雖然剛加息，但加息幅度輕微只有0.125厘，未來如果繼續跟隨美國加息步伐，當累計加息幅度超過2厘，對樓市影響力就會明顯加大。

湯文亮亦強調，置業者需要「一膽二力三功夫」，包括在樓市向下時有否膽識入市、是否具有實力財力，同時交易時是否快狠準。對於個人在樓市投資組合，他透露，現階段個人手持單位「有入亦有出」，而部分單位亦有作出租用途。

三大信號反映樓市將下滑

湯文亮認為，現時本港樓市有3大因素可以「預見」樓市將下滑，包括成交量偏低，反映樓價太高，買家不想入市，欠缺承接力，樓價或下滑，加上最近出現二手盤劈價潮，而且盤源愈來愈優質，當劈價潮出現亦意味樓價或趨跌，另外一些代理行亦陸續出現裁員潮，樓市景況可想而知。

未來2年料分段高位插30%

他估計，本地住宅樓價將分段由高位跌30%，包括在農曆新年後累插15%，未來1至2年會再跌多約15%，但相信「對樓市不會好傷」，因為樓市過往累計升幅強勁。他亦提到，當樓價脫離負擔能力，住宅成交量低反而健康，因為人們不會追買，日後若市況逆轉時，亦不會有太多人「受重傷」，情況有如股市。

遏抑樓價 可多渠道增供應

對於解決本地樓價高企的方法，他認為，長遠仍是增加供應才是王道，又提到特首林鄭月娥提出的「明日大嶼」方案，他亦相信，措施的確有助增加房屋供應量，但非唯一考慮方案，政府可循多個途徑增加房屋供應，包括鼓勵地產商補地價、向土地擁有者買地、收回棕地、發展郊野公園等。



淡市 攻略

美國下周舉行中期選舉前夕，中美元首突通電話，貿易戰糾紛似有轉機，但貿易戰持續困擾本港股市及樓市，港股連跌6個月失近6,000點，單是上月挫2,809點，跌幅逾10%。一、二手樓以至商廈成交量都大減，住宅樓價已見頂回落。香港文匯報記者訪問了多位名人投資者了解其淡市尋寶的攻守策略，他們都認為，中美貿易戰糾紛的確令市場氣氛變得悲觀，加上本港銀行踏入加息周期，料住宅樓價於農曆新年前會下跌10%至15%才回穩。有投資者相信，當負面消息全部出爐後才是入市時機，更指於眾人紛紛大劈價時候，是執筭盤好時機，亦有投資者已開始低吸核心區商廈等升值、或者買九肚山餓讓豪宅盤收租。

美國下周舉行中期選舉前夕，中美元首突通電話，貿易戰糾紛似有轉機，但貿易戰持續困擾本港股市及樓市，港股連跌6個月失近6,000點，單是上月挫2,809點，跌幅逾10%。一、二手樓以至商廈成交量都大減，住宅樓價已見頂回落。香港文匯報記者訪問了多位名人投資者了解其淡市尋寶的攻守策略，他們都認為，中美貿易戰糾紛的確令市場氣氛變得悲觀，加上本港銀行踏入加息周期，料住宅樓價於農曆新年前會下跌10%至15%才回穩。有投資者相信，當負面消息全部出爐後才是入市時機，更指於眾人紛紛大劈價時候，是執筭盤好時機，亦有投資者已開始低吸核心區商廈等升值、或者買九肚山餓讓豪宅盤收租。

記者 梁悅琴、馬翠媚



多位名人投資者昨教路在淡市尋寶的攻守策略。左起：許耀彬、黃詠欣、湯文亮、李根興、李雪恆及植耀輝。

李根興：住宅資金或湧舖市



李根興認為，民生區舖價抗跌能力較強。 馬翠媚攝

香港文匯報訊（記者馬翠媚）盛滙商舖基金創辦人及行政總裁李根興昨表示，年內本地舖市樓價升幅不足一成，在不少人指住宅因累計升幅多而開始下插之時，相反舖市同期並沒累積太大升幅，對於一些憂慮住宅樓市或逆轉向下，而又手持資金的投資者，日後或會將資金投放在舖市之中。他亦提到，由於舖市比較具地區性，不會隨便升跌，很多時需視乎投資者是否懂得去選擇。

細碼民生區舖位較吃香

李根興透露舖舖心得，包括一些位處民生區、相對細碼、人流旺、有來去水位、可賣濕貨的，有齊上述種種特點的舖位現時相對吃香。另外一些受惠於高鐵帶來的旅客效應地段，如佐敦、油麻地，又或港珠澳大橋附近地段，如荃灣、屯門、元朗等地舖位近年亦錄得不俗的升幅。

九龍區可以考慮重建項目較多的大角咀；港島區則考慮北角、堅尼地城及筲箕灣等地。

同舖不同命，李根興建議投資者切勿沾手一些核心區舖位，尤其是銅鑼灣、中環、旺角和尖沙咀，以銅鑼灣為例，比起其他地段欠缺基建帶動的有利因素，無論是高鐵或港珠澳大橋都不是直接可到達，特別是現時股市波動，套用傳統智慧，核心區消費都會相對較弱，反而民生區的菜檔、髮廊、茶餐廳都不會太受影響。

核心區舖價明年或跌15%

李根興預期，明年核心區舖價或跌15%，民生區舖價抗跌能力則較強，明年或跌5%至10%，至於跌到何處才見底，他則認為需視乎樓市及股市表現。舖租方面，他認為，核心區舖租必然有下跌壓力，民生區舖租會相對持平。

他並透露，公司現階段亦有買有賣，最近一次交易為斥資約3,800萬元買入一間皇后大道西的舖位，同時又擬出售大角咀、西環的舖位，但亦坦言最近感受到市況明顯轉差，令出貨速度明顯下降。

李峻銘：投資別受外圍情緒影響



李峻銘對樓市前景並非看得太悲觀。 資料圖片

香港文匯報訊（記者梁悅琴）上月底市場瀰漫悲觀情緒之際，世紀21奇豐主席及行政總裁李峻銘卻伺機以首置客身份趁低吸納沙田九肚山玖瓏山月瓏閣1座低層C室作投資用，呎價不用1.3萬元，涉資1,300萬元，連手續費原業主則要蝕讓60萬元離場。李峻銘接受香港文匯報記者訪問時分享其投資策略指出：「投資千萬不要受外圍情緒影響，市場悲觀時不要太恐慌，市況熾熱時又不要貪婪，見好就收，適量出貨。」

持有該盤連連單位及兩個車位，今次沽出其中一個單位但不包車位，該盤每個車位價格已由其購入時的100萬升至現時400萬元，換言之，原業主靠持有玖瓏山兩個車位已大賺600萬元，亦是聰明之舉。

貿戰存變數 後市並非太悲觀

他又認為，中美貿易糾紛未有結論，事件是否會變差仍是未知之數，好似上周五中美兩國元首一通電話表示有得傾，港股隨即大升逾千點。所以，他對後市並非看得太悲觀，如果有子彈（金錢），又適合自己，不妨趁別人大大劈價入平貨。

李峻銘以首置客身份趁低吸納沙田九肚山玖瓏山低層，呎價不用1.3萬元。

個個想劈價賣樓 執筭盤良機

李峻銘透露，他一向都有投資住宅及工商舖物業，早前樓市處旺市及高價時已沽出質素差、樓齡高的舊樓，上月市況受中美貿易戰升溫令股市樓市氣氛都變差，他覺得，市場太悲觀，市況不明朗令樓市調整是應該的，估計至農曆新年前本港樓價會累跌15%。然而，當個個都想劈價賣樓時，且劈價幅度多於10%以上，他反而覺得是入市買筭盤優質貨好時機。

購玖瓏山因覺得價格被低估

他指，上月底以1,300萬元購入沙田九肚山玖瓏山月瓏閣1座低層C室，面積1,009方呎，屬3房1套另加工人房，呎價只須約12,884元。由於區內近年發展漸趨成熟，甚具投資潛力，加上該單位享內園景致，清幽恬靜，覺得價格被低估了，因而入市作收租用，估計月租可達3.3萬元，回報率逾3厘。

據他了解，原業主因手持太多貨而要沽出部分貨源，縱然原業主蝕讓沽出該單位，但其實原業主

蔡志忠低吸核心區寫字樓等升值



蔡志忠最近以1.1萬元呎價低吸尖東新文華中心一層2萬方呎寫字樓。

舊樓業主如今賣樓仍有錢賺，最大打擊是兩三年前以高價買入新盤單位，如今入伙放售可能面對蝕讓危機，但估計負資產數目亦不會如97年般多。

對於政府推出一手樓空置稅，他認為，只是令發展商加快推盤，惟對現樓豪宅盤可能要賣數年才清貨會有所影響。至於「明日大嶼」計劃是10多年後才有新供應，可謂遠水不能救近火，所以，他相信，只要市場重拾信心，樓市仍有可為。

策略持盈保泰 沽一件買一件

談到現階段的投資策略，他稱，會持盈保泰，沽一件買一件，而非以前買一件沽一件，現時會趁機執平貨，尤其看好寫字樓及全幢工廈，皆因核心區寫字樓空置率相當低，售價有上升空間。

他稱，近期斥資1.1億元購入尖東新文華中心一層2萬呎寫字樓，呎價只是1.1萬元，覺得十分抵，看好未來會升至2萬元一呎。至於其手持的中環中心樓面，他稱，之前拆售沽出6個單位，餘下單位的確受大市氣氛影響令買家變得觀望，若未來一個月都未能售出餘下單位，會保留作長線收租用。

活化概念 看好全幢工廈前景

他亦看好全幢工廈前景，皆因有活化工廈概念，況且位於主要市區和新市鎮的非「住宅」地帶內，容許相關工廈重建項目可放寬最高核准非住宅用地積比率，上限為20%，具有一定吸引力。

耀才：港股或「死貓彈」 短炒為妙

香港文匯報訊（記者馬翠媚）耀才證券行政總裁許耀彬昨出席該行投資講座時表示，經過上月股災月，雖然大市近日由低位反彈近2,000點，單日成交更顯著上揚至1,700億元，北水亦重臨支持，但他認為，不代表恒指將在本月見「彩虹」，港股受中美貿易戰左右下，相信股前日大升逾千點只是「死貓彈」，在本月大市仍有波幅下，建議投資者都是以短炒為佳。

大市波動 明年「宜守不宜攻」

耀才證券研究部總監植耀輝亦同樣認為，港股前日雖然大反彈逾千點，但對前景仍不感樂觀，主因相信有「五大攔路虎」阻礙港股反彈，包括環球經濟前景備受挑戰、香港和內地的企業盈利及估值被下調、強勁股變弱勢股、中美貿易戰以及特朗普「好雞估」，因此他認為明年港股走勢仍屬彈散市

格局，建議投資者「宜守不宜攻」。

南方東英：消息牽引投資氣氛

南方東英資產管理ETF及指數策略部分析師李雪恆亦表示，中美元首就貿易問題進行了「非常好」的對話，促使A股和港股集體轉熱，同時政治局會議召開，指出當前經濟運行穩中有變，經濟下行壓力加大，並強調支持民營企業，而國家主席習近平亦與民

營企業家召開座談會，相信有助扭轉市場對「國進民退」的預期。

利嘉閣：港銀年底料再加息

息口走勢方面，同場的利嘉閣按揭代理聯席董事黃詠欣表示，近日1個月港元拆息從高位回落，而銀行體系結餘尚逾760億元，反映市場資金依然充裕，但銀行資金成本明顯比過去幾年增加，故相信今年尾本港銀

行會再加息0.125厘。

黃詠欣又指，未來要再觀察拆息及銀行體系結餘變化，有見近期港匯偏弱，快達7.85弱方兌換保證，屆時金管局再出手買入港元，銀行體系結餘便會減少，若今年尾結餘低至500億元，在明年美國或加息3次的預計下，本港或跟足，同時加息幅度或增至每次0.25厘，即明年最優惠利率或升至6厘。