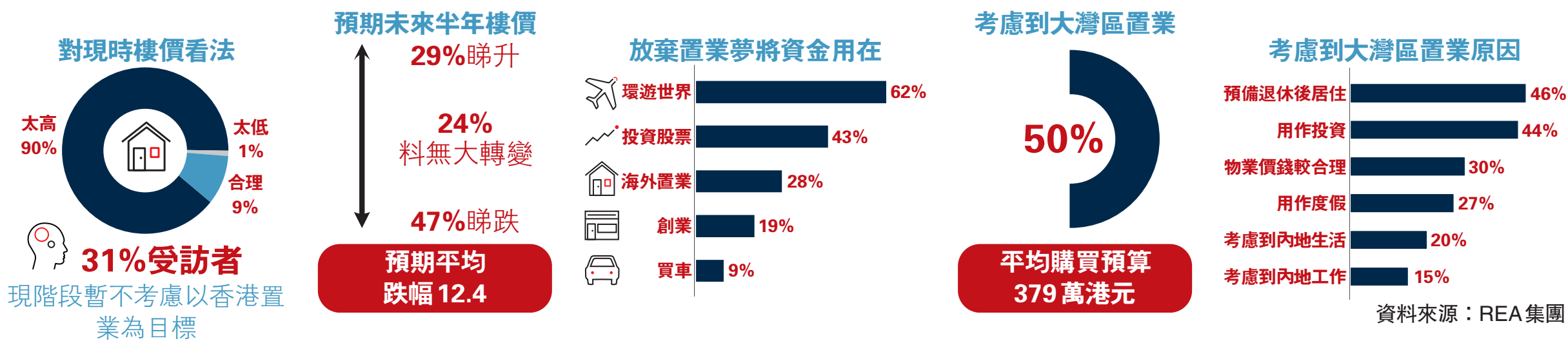


調查：有生之年難望上車 4個港人1個死心 今生不買樓 有錢寧旅行

香港文匯報訊（記者 黎梓田）「睇少啲戲、去少啲日本」能否在港買樓，每人旅行使費不一，難有定論，但的確有市民寧願儲錢去環遊世界，都不想買香港樓。地產網站REA集團昨發表的最新調查顯示，接近三分之一受訪市民表示不考慮在港置業，更有逾六成人表示寧願用來環遊世界。調查又指，市民預期樓價將會有下調趨勢，但認為當前樓價仍然太高，27%人認為有生之年恐難圓「上車夢」。



REA集團委託研究公司尼爾森於10月12日至21日以網上問卷形式，訪問1,002名18歲到65歲市民對本港樓市前景及投資意慾。結果顯示，接近一半受訪者（47%）認為未來12個月樓價會下跌，較上半年的7%大升40個百分點，預期平均跌幅為12.4%。

為他們的夢想。重燃興趣需樓價跌35%。有逾八成受訪者表示，現時樓價太高，並表示如果樓價平均下跌35%，他們會考慮在港置業。

價自高位下跌約5%，促使受訪者料樓價會進一步下跌，預期明年價格將下跌12%。Nerida Conisbee續稱，許多因素導致價格下跌，並可能會持續下去，最令人憂慮莫過於中美貿易戰及其對經濟增長的影響。抵押貸款利率上升、股市恐慌和潛在的供應過剩也令人憂慮。

樓價10年升2倍 港府：現僅跌1.5%



財政司司長陳茂波表示，樓市現況「有啲調整」。資料圖片。陳茂波昨回應表示，樓市自從8月底開始淡靜，現況「有啲調整」，但形容是有秩序調整。問到會否放寬按揭成數，陳茂波指，金管局正密切注意，若確定樓市有下行情況，會考慮作出適當調整，但目前仍要再觀察一下。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市近月下跌，市場關注政府會否調整樓市辣招。身在北京的財政司司長陳茂波昨回應表示，樓市自從8月底開始淡靜，現況「有啲調整」，但形容是有秩序調整。問到會否放寬按揭成數，陳茂波指，金管局正密切注意，若確定樓市有下行情況，會考慮作出適當調整，但目前仍要再觀察一下。

逆周期監管措施，但樓價自2008年起上升超過兩倍，過去兩個月只累計下跌約1.5%。金管局認為，尚未能確認進入下行周期，現階段不宜放寬逆周期監管措施。樓價與負擔能力脫節。至於會否撤辣方面，陳帆在立法會大會回覆質詢時說，樓市辣招安排只是希望市民買樓時，減低外來需求帶來的影響，數據反映管理樓市措施有效。雖然近月私人住宅物業價格及交投回落，但本地房屋供應仍處於失衡狀況，樓價水平仍與經濟基調及市民負擔能力脫節，今年第3季市民置業負擔比率高達74%，遠高於1998年至2017年的20年長期平均數44%。

逾六成人寧將儲蓄享樂
有31%的受訪者表示，現階段暫不考慮在港置業，希望將儲蓄用於其他事情上，其中62%表示寧願用來環遊世界，43%用作投資股票，28%將用作境外置業，19%受訪者更打算用來創業，亦有2%考慮購買遊艇。
報告又顯示，有18%受訪者表示無意在港置業，與上半年的16%相若。有27%受訪者深信有生之年不會有足夠能力在港購買物業，與上半年結果相若。但亦有37%受訪者仍然視買樓

73%受訪者表明需「父幹」
另外，73%受訪者表示需要父母幫助才能成功置業，平均資助額為141萬元；9%受訪者更表示需要父母資助達700萬元或以上才能購買物業。調查結果又顯示，當中有四分之三受訪者認為他們只需父母幫助支付首期，而他們會負擔供樓及雜項開支，反映首期資金是限制人們購買房產的主要因素。

「納米樓」需求大幅下降
調查又發現，「納米樓」需求大幅下降，只有13%受訪者表示會考慮購買納米樓，相比上半年的41%下跌28個百分點，尤以36歲至45歲組別特別明顯，只有7%。
REA大中華區行政總裁黃朱寶蕙表示，納米樓需求大幅下降的其中一個原因是港府推出五二折自置居所計劃。有39%受訪者表示會使用此計劃，而不考慮私人住宅，因可用納米樓價格購買較大單位。

陳帆強調，政府現階段無意放寬或取消需求管理措施，以免向市場發出錯誤訊息，令樓市再度升溫。對於被指是「二手樓殺手」，陳帆回應說，樓市受很多因素影響，強調需求管理措施並非針對一手樓或二手樓，而是針對個別炒賣或投機做法，政府是考慮整體社會利益。二手樓交易減少某程度反映「辣招」成效，減少投機、投資及外來買家的數目。
問到樓價下跌到多少才會減辣，以及如果減辣會否加速造成「負資產」。陳帆說，政府有監察機制，適當時期會有措施，現階段不宜公開。至於負資產方面，本港過去亦曾出現，只要金融體系穩健，社會亦能承受。

股市打擊信心 甚於貿戰加息

香港文匯報訊（記者 黎梓田）REA昨公佈的調查還顯示，金融市場波動對市民的買樓意慾有很大影響。68%的受訪者指出，港股及A股下跌，是影響他們買樓意慾的主要原因。亦有66%及64%表示受中美貿易戰及銀行利息上升等其他因素影響，三項因素均有逾六成市民選

擇。「明日大嶼」影響購買意慾
除外圍環境因素外，有55%受訪者表示受政府推出的五二折居屋計劃影響，及有47%反映「明日大嶼願景」亦影響他們購買意慾。
另有14%受訪者考慮於12個月內

於境外置業(包括中國內地)，而受訪者首選目的地依次為中國內地(38%)、日本(35%)及台灣(19%)。而受訪者當中2個便有1個考慮於大灣區置業，平均購買物業預算為379萬元，主要原因依次為預備日後退休居住、用作投資、價錢較合理以及用作度假等。

趁跌出擊 麥玲玲購寶馬山花園



麥玲玲以家人名義購入北角寶馬山花園單位。資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市劈價潮蔓延至市區大型屋苑，資金實力較強的買家趁低入市，堪輿學家麥玲玲近日購入北角寶馬山花園「劈價貨」作長線收租，成交價1,748萬元。

原業主劈價252萬甩貨
市場消息指，麥玲玲以家人名義購入北角寶馬山花園6座中層戶，單位面積845方呎，成交價1,748萬元，呎價20,686元。據悉，單位原叫價約2,000萬元，後來原業主劈價約252萬元將單位易手。
居於同區老牌屋苑賽西湖大廈的麥玲玲證實剛購入上址，由於單位是區內優

質盤，見樓市轉勢，難得見上述單位放盤並且劈價，故拍板買入上址作收租用途。現時該單位租約快將完結，預計月租4萬元，回報率2.7厘。

黃埔花園2房回落24%
供應較多的大型屋苑受市況影響，近期成交價跌勢凌厲。中原地產袁顯岸表示，市場最新錄得紅磡黃埔花園2期1座中低層C室成交，單位面積466方呎，採2房間隔，剛以680萬元成交，呎價僅14,592元。
據悉，該屋苑曾於7月錄得同面積的2期7座高層C室以900萬元易手，呎價19,313元，對比造價由高位大幅回落

220萬元或24%。僅高於去年6月錄得2期4座中低層B室成交，該單位面積同屬466方呎，當時成交價660萬元。

袁顯岸補充，黃埔花園本月至今暫錄約5宗成交，平均呎價下跌至14,761元水平，與今年9月錄得18,476元的屋苑呎價高位，大幅下跌約兩成。
資助房屋市場亦延續私樓市場跌勢。祥益地產高級區域經理黃慶德表示，屯門居屋龍門居10座低層D室，面積592方呎，採3房1套間隔，獲「白居二」中籤者購入，原業主擴大議幅，累積減價達30萬元至360萬元(居二市場價)易手，呎價6,081元，成交價重返去年初的水平。

灣仔One Hennessy 呎租試破百

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）華懋集團旗下灣仔甲級商廈One Hennessy可望明年首季建成，仲量聯行業主代理部主管嚴威程表示，該廈出租率已達80%，可俯瞰維港的23樓至26樓最後四層樓面亦正招租，目標呎租100元以上，相比其對面太古持有的太古廣場三期呎租約120元有所折讓，現已有來自金融、律師樓等客戶洽租中，傾向分層承租。

明年首季建成 80%租出
One Hennessy共有21層辦公樓層，提供樓面約25.4萬方呎，每層約11,900方呎至12,300方呎。嚴威程指出，該廈11樓至19樓已由共享辦公室(來自北京的氬空間)公司承租，27樓至35樓則由中資銀行(市傳為上海浦東發展銀行)承租，已租出樓面呎租約90元至100元。
仲量聯行商舖部主管陳耀峯表示，該商廈於地下至2樓為零售及餐飲用途，其中地下已租予咖啡店，呎租約100元，2樓已租予中式酒樓，1樓正招租中，呎租叫價約70元。



One Hennessy提供辦公室樓面逾25.4萬方呎。

泓碧推4優惠吸客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對過去5日只收約255票，碧桂園等於馬鞍山泓碧首張價單110伙尚未開賣已經要新增500日長成交期及樓價75%一按等4種付款優惠來吸客。碧桂園地產(香港)營銷總監周俊豪稱，由於客戶對不同付款辦法有需求，故新增多項計劃，該盤最快下周推售。

500日成交 75%一按
周俊豪表示，該盤昨日更新價單，增

加不同付款方法，其中原有的建築期付款加設提早還款現金回贈，最高達樓價11%。同時新增500天輕鬆付款計劃，買家於360天內分階段支付樓價15%，餘下85%在500天後支付，並可獲8%樓價優惠，連同其他折扣最高為樓價12%。
發展商又透過財務公司為兩三房買家提供樓價75%一按，首兩年息口為P減2厘(P現為5.375厘)，其後為P加3.5厘，年期最長20年。同時亦引入輕鬆建築期付款計劃，買家先在簽署備約當日及30

日分別付樓價5%，再分4次每次支付樓價2.5%，餘下80%入伙時支付，有關優惠可為減樓價7%，連同其他優惠最高減9%。
此外，經絡為泓碧買家提供兩項低息高成數按揭計劃，包括全期H加1.235厘優惠(鎖息上限低至P-2.65%)，或P減3.05厘(P為5.375厘)優惠，實際息率低至2.325%。兩者的按揭成數均可達樓價80%，並可獲2%現金回贈，兼享高息存款掛鈎計劃。



碧桂園周俊豪(右二)指，泓碧最快下周推售。