

# 祥益汪敦敬力指樓市假跌

向來「高不可攀」的樓市近月終於出現大調整，好淡兩派的樓市專家「舌劍」群起，其中祥益地產總裁汪敦敬更是樓市大好友中的表表者。香港文匯報邀請汪生親身說法，為樓市把脈。他直言樓市真跌的說法不可信，指樓市調整主因在於新居屋吸去市場購買力所致，預測樓價會在新居屋攪珠結果出爐後從谷底回升，並料明年樓價將再創高峰，「錯過今次樓市調整的上車機會，將會後悔終生。」

■ 香港文匯報記者 黎梓田

600萬元以下嘅私樓已到市場谷底。

除非有更好投資，否則不要賣樓「袋住先」。

購買力多於減價盤下，明年底前樓市再創高峰。



# 錯過今次上車 終生後悔

汪敦敬日前接受香港文匯報專訪時表示，他提出樓市假跌的說法，是針對600萬元以下的上車物業。現時樓價已較高峰位下跌約10%至15%，個別屋苑物業更出現20%的跌幅，不過差不多接近谷底。之後高達26萬個居屋申請者的購買力解凍，在購買力多於減價盤數量的情況下，料其後會「慢慢上返嚟」，到明年年底會再創高峰。

汪敦敬分析稱：「在內地資金或

宏觀調控為主的市場裡，這次樓市的下調不會低於上次的谷底。香港在2009年後已展開宏觀調控，而我在(今年)3月時已預測樓價會下調10%至15%，今年樓價升幅過急，因此亦需要調節，但呢個調整來到啱家應該差唔多，600萬以下嘅私樓已到市場谷底。」

## 600萬以下私樓已到谷底

至於為什麼會以600萬元作為分界線，汪敦敬稱，原因在於新居屋的

二人或以上家庭入息上限為5.7萬元，剛好能夠負擔到600萬元或以下的物業供款。上車購買力受到居屋凍結，亦令市場處於一個靜止狀態。至於財富效應衍生出來的購買力，同樣受到市場氣氛及貿易戰所影響而轉觀望，很多靠父幹的年輕買家均入紙申請居屋，也令這股購買力停頓下來。

## 市場太低估內地購買力

他又表示，雖然內地受到中美貿易戰影響，令來自內地的購買力受影響，但內地正「積極備戰」，而中央政府亦正在整頓地方債務及企業債務，以清除經濟泡沫，因此銀行亦會收緊借貸，這屬於一個良性整頓行為，但很容易被外界誤解為內地經濟下滑。「事實上，在過去的淘寶雙十一銷情，也足以見證內地人強勁的民生財富，而且內地經濟相對歐美穩定，因此我認為香港市場大大地低估內地市場的購買力。上述三股購買力處於靜止，亦

令樓市處於低潮，但很快又會活躍起來，料調整不會持續太久。」

對於樓市回調，汪敦敬亦打趣道，是次樓市出現調整是幸運，能夠讓更多人上車機會。又認為政府「做得好好」，以兩招配合大時勢，令「千軍萬馬」的樓價升勢刹停。第一招就是空置稅，現時已動工及已興建的單位合共有7.6萬伙，是一個相當多的數字，遠多於每年一手市場約1.6萬至1.8萬伙的成交量，亦令發展商有所收斂。

## 新居屋回流客掃平盤

第二招就是增加居屋的「派彩」，亦令居屋申請者上升11萬至26萬個，做法令市場進入「急凍狀態」，成功製造一個增加十萬伙供應也做不到的樓市調整。不過，26萬個居屋申請者的購買力沒有「水票」，都是屬於真實的置業需求，就算只有1%、甚至0.5%的購買力回流二手市場，亦足以令所有平盤及減價盤「唔見晒」。

## 投資告誡 不要隨便賣樓

從投資角度看的話，現時樓市下滑，業主應否賣樓，自言一直無停止過購買物業的汪敦敬認為，業主主要考慮是否有更好投資，否則就不要「漫無目的，賣咗袋住先」。他重申不同意樓市處於泡沫爆破時期，因現時沒有人供不起樓，亦看不見出現經濟下滑，極其量只是心理泡沫，現時有不少業主處於止賺心理，「賣嗰個唔見得好慘情」，不會出現災難式的演變。

## 息口有限「交緊租」宜上車

被問及買家應否入市？汪敦敬認為，任何有需要買樓的人都應趁機入市，而「交緊租」的人就最適合買樓，原因在於樓價已經調整到一定程度，而低息期亦仍未完結，很多人由「買不起」變成「買得起」，但如果錯過這次調整，買家們便要等很久才有第二、三個調整。事實上，只要市場回復以往的正常成交數量，兩星期就會「無晒咩平盤」，因此現時市場是「經不起」任何的購買力回復，可謂「不堪一升」。

另外，汪敦敬亦不同意加息危機的說法，指現時大部分銀行的存款與借貸比例為4:1，加P(加息)會令銀行蝕本，預料息口「加極有限」。租賃市場方面，有大批放盤業主不甘心平賣物業，於是向賣轉租，同時亦有觀望中的準買家由買轉租，料短時間內租金保持平穩，或是微跌2%至3%，但預料三個月至半年內的租盤會供不應求，明年租金上升。

## 個人投資 轉購舖位商廈

於今輪樓市調整，他直言自身投資組合未有太大變化，一直無停止過購買物業，但近期因「人頭」問題而未有買入住宅物業，最近比較喜歡買入民生舖位，例如屯門及荃灣舖位，今年亦有購買屯門商廈單位，而股市波動下也有趁低位入市股票。



汪敦敬自言投資組合未有太大變化，無停止過購買物業，而在股市波動下也有趁低位入市股票。 記者劉國權攝



26萬個居屋申請者代表「水票」的真實置業需求，就算0.5%的購買力回流二手市場，亦足以令所有平盤及減價盤「唔見晒」。 資料圖片

## 「點解要救市？平啲唔好咩？」

坊間人人皆說政府應該撤辣招，汪敦敬對此持另一意見。他認為，政府應掌握機會微調辣招，令樓市進一步下跌，促使更多人有上車機會。「點解要救市？平啲唔好咩？」

## 寬細單位換樓按揭釋盤

汪氏認為，政府可以放寬細單位業主換樓按揭限制，例如提升按揭

成數到八成，令更多細單位盤源釋出。另外，政府亦應把居屋保障期由30年增加到40或50年，增加二手居屋可承造按揭年期，此舉可以令更多二手居屋盤源推出市場，令市場降溫。

他又形容，早前一手樓的表現就像「火車頭」一樣，較二手市場「行快幾千蚊」，事實亦證明樓市升得太快。雖然政府推出一手空置

稅，但並非發展商越不過的門檻，最終也會被發展商消解去。他預計，明年樓市會出現新秩序，只要發展商不做「火車頭」，讓二手作為回升的主要動力，政府亦不會出招限制樓市。

## 填海加快土地協議進度

對於政府的「明日大嶼」填海計劃，汪敦敬指做法完全正確，認為

此舉可令未達成的土地協議加快進度，亦可以因應之後達成的土地協議，而調整填海面積。如果未能加快土地協議進度，政府便應該如常填海，做法負責任。但是，政府「長遠補底」亦不等於足夠，中期只有很少供應，「埋唔到單」。市民亦應支持政府以其他方式造地，如支持政府運用土地收回條例收地。

# 十大屋苑成交低位反彈



中原十大屋苑成交宗數中，天水圍嘉湖山莊佔逾半(6宗)。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)二手樓市交投回升，成交宗數重上「雙位數」。中原地產及美聯物業各自統計十大屋苑於過去六日成交數量，同樣錄得11宗成交，按周分別上升83.3%或1.2倍，為約5個月來首次有雙位數成交，成交主要集中於新界區。業界認為，美國加息步伐或放緩，中美貿易戰有緩和跡象，加上新居屋攪珠結果公佈後的向隅客，都對市況有緩和跡象。

## 中原成交宗數7月後新高

中原統計十大屋苑成交宗數創7月後新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中美貿易戰緩和對樓市利好，同時新居屋攪珠結果公佈後，不少向隅客隨即回流二手市場，主要集中於新界區的上車屋苑。該行資料顯示，過去兩天十大屋苑成交以天水圍嘉湖山莊及沙田第一城最多，分別錄得6宗3宗，將軍澳新都城及鯉魚涌太古城分別各錄1宗。

美聯物業統計十大藍籌屋苑於過去兩天亦錄得11宗成交，按周急升1.2倍，創自6月中下旬以來24個周末高位。美聯物業住宅部行政總裁布少明指，中美緊張關係略見緩和，對後市走勢有

正面支持作用，加上新居屋向隅客重返二手市場，有準買家擔心購買力湧出，觀望多時終決定趁機入市，利好細價樓較多，成交承接加快。

另外，香港置業行政總裁李志誠指，礙於二手業主減價空間不多，個別業主甚至封盤惜售，港置十大屋苑交投仍只有5宗，較之前一周2宗上升，相信12月難望大反彈。至於利嘉閣地產十大指標屋苑共錄得6宗二手買賣個案，按周無升跌。

各區錄得減價成交。荃灣中心2座低層G室剛錄承接，中原地產何偉明表示，單位面積354方呎，2房間隔，原業主9月放盤叫價530萬元，最終減價130萬元以400萬元成交，呎價11,299元，買家屬於用家。原業主於2015年5月以343萬元買入單位。

## 今年新低 嘉湖三房468.8萬

同屬新界區，天水圍嘉湖山莊景湖居6座低層G室，面積547方呎，三房間隔，中原文家輝指，單位數日前才放盤，初時叫價520萬元，數天即減價51.2萬元以468.8萬元易手，減幅近1成，料創屋苑今年三房售價新低，折合呎價8,570元。

# 觀塘凱匯最快月中發售



信置田兆源(左)稱，觀塘凱匯1期上載樓書時，會同步公佈價單及開放示範單位。旁為朱美儀。 記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)信置、華置及市建局合作發展的觀塘凱匯銷售部署如箭在弦。信置營業部聯席董事田兆源昨日表示，項目1期約1,025個單位將日內上載樓書，並會同步公佈價單及開放示範單位。公司又同時披露項目單位間隔分佈，主打兩房單位，佔54%，面積490方呎至670方呎；三房佔30%，面積717方呎至880方呎；四房佔4%，面積約1,100方呎。另外亦有4%特色單位，包括連天台及平台花園單位。項目預計2021年4月落成。

## 供應逾千伙 兩房佔54%

田兆源表示，項目日內將會公佈樓書，並會開價及開放示範單位，最快本月中發售。據了解，項目將提供三個連裝修示範單位，包括一房、兩房及三房，另外亦會有四個交樓標準單位。市場形容，觀塘裕民坊是市建局最大重建項目，亦屬於綜合發展項

## 屯門菁雋收票仍未足額

其他新盤方面，佳源及隴域集團旗下屯門菁雋昨日第四日收票，消息指，截至昨日傍晚，該盤共收到55票，佔首批73伙的75%，仍然未能足額收票。由於過去兩日市場未見大型新盤發售，一手住宅銷情繼續低迷，周六日只錄15宗成交。

代理行	成交宗數	按周變幅
美聯	11宗	↑120%
中原	11宗	↑83.3%
利嘉閣	6宗	無變化
港置	5宗	↑150%

製表：記者 顏倫樂