

長實料樓價今年再跌10%

趙國雄：回到兩年前才合理

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）環球經濟放緩，加上中美貿易戰困擾，本港樓市半年來由高位回落近10%，繼國際貨幣基金組織（IMF）等看淡香港樓市後，龍頭地產商長實亦料樓市調整未完。長實執行董事趙國雄昨日指出，中美難以於短期內解決深層次貿易矛盾，在經濟前景不明朗下，今年樓價有機會再跌10%，負資產數目會逐步上升。他又認為，樓價要跌回2016年時的水平，市民才能負擔。按差估署指數顯示，樓價若回到2016年，要較現水平再跌逾24%。

趙國雄昨出席長實新春團拜時指出，近期樓市再現小陽春，主要是因為樓市於去年第三季下行，近期新盤定價比去年中調低了，開始符合香港市民負擔能力，令成交變得暢旺。

問到樓價何時會回升，他笑言：「賣樓唔係算命，唔知幾時升。現時樓市有隱憂，中美貿易唔會咁快解決深層次矛盾，香港經濟有基調，期望中美貿易戰撥開濃霧見青天。在經濟前景不明朗下，相信今年樓價下行，樓價有機會再跌10%。」

看淡納米樓 隨時跌三成

他又認為，本港樓價自去年8月高峰至今已下跌約10%，但仍只是回到2018年初水平，其實仍然是高位，尤其是2017年樓價升得相當急，一年升逾14%。

他覺得，樓價要達到市民可負擔水平，應要回落至2016年時的水平才合理。

以差估署指數計算，樓價若回到2016年的水平，要較現水平再跌逾24%。

趙國雄去年底時已經估計，本港樓價最多跌20%，尤其看淡納米樓市場，更預計該類單位樓價有機會大跌30%。他當時並指，納米樓供應量開始減少，反映發展商對此類市場前景轉為審慎。

「呼吸plan」帶挈 負資產勢升

對於上季重現負資產個案，趙國雄昨日認為，負資產會逐步增加，皆因過去幾年不少新盤發展商都提供俗稱「呼吸plan」，即買樓無入息

審查都可以申請發展商的一二按。此類按揭成數高達85%至95%，如果樓價跌超過10%至15%，小業主便有機會成為負資產，但相信未必去到2003年逾10萬宗負資產的高水平。

IMF金管局同憂樓市劇跌

事實上，IMF上月已對香港樓市發出預警。IMF預期，今年香港經濟增長將放緩至2.9%，去年估計為3.5%。同時又指，香港的風險平衡已轉為下行，風險源自中美貿易摩擦進一步升溫，環球金融狀況收緊可能失序、中國內地經濟增長較預期慢，以及樓市急速調整。這些衝擊很可能互相關聯，一旦同時發生，將會帶來更嚴重的影響。

金管局總裁陳德霖日前亦表示，今年投資環境恐怕會和去年一樣複雜多變，中美貿易關係緊張將會繼續困擾全球經濟和市場。英國政府一旦「硬脫歐」，將對歐洲宏觀經濟及金融市場造成衝擊。至於美國經濟及貨幣政策的方向亦不明朗，最近市場日漸擔憂美國經濟開始放緩，新興經濟體包括中國亦面對經濟下行壓力增加的風險，這些因素都會為全球宏觀經濟和資產市場帶來非常大的不確定性和隱憂。

陳德霖又稱，隨着美國第9次加息，本港息口明顯趨升，相信本港息口將陸續跟隨美國上調，加上環球市況波動，呼籲投資者做好風險管理。



長實執行董事趙國雄笑言：「賣樓唔係算命，唔知幾時升。」

回到2016年水平 樓價要再跌24%



樓神授「豬年宜居三要訣」

- 1、宜多觀察：今年國際大事頗多，宏觀經濟備受影響，引致本地樓市起伏較大，市民要多加觀察市場動向，量力而為。
- 2、宜旺勿偏：選擇理想物業，應多考慮位處市場焦點地段的大型建構，皆因這些物業抗跌能力及上升潛力俱佳。
- 3、忌揀太小：避免選擇面積太小、市場所謂的納米樓，未必配合到家庭成員需要，而且在波動市況時下行風險較大。

港推逾2400伙 貼市價開售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豬年伊始，發展商積極部署推盤大計。長實執行董事趙國雄昨日表示，今年長實於本港將推售三個新盤合共2,413伙，最重要貨如輪轉，會以貼市場價錢開盤，「定價脫離市況（樓盤）得個擺字。」至於內地亦會推售四個項目合共2,240伙。

「康城8」千四伙最多

他強調，集團一取得預售樓花同意書後便盡快開售，絕不會囤積居奇。被問到長實今年推新盤時會否低開，他稱，近期樓市波動，需要有預售紙後才定價，以貼近市場價錢，他認為「平啱咁賣到，適合市民購買力銷情反應一定好，集團買地早幾年買，土地成本相對低，故即使貼市價仍有一定利潤，最重要是可以貨如輪轉，定價脫離市況（樓盤）得個擺字。」

他指出，今年集團頭炮推出的新盤將會是半山波老道項目第一期，共有115伙，計劃下月推售，而第二期會視乎第一期銷售表現再決定推售時間表。至於第二季將推售與市建局合作的長沙灣海壇街項目，現待批預售樓花同意書，提供876伙，最快今個月起進行銷售部署。而將軍澳日出康城第8期最快第三季推售，提供1,422伙，同樣待批預售樓花同意書。

京滬穗三地推售2240住宅

內地方面，他估計，內地今年對樓市調控或會放鬆一點。至於集團今年於內地計劃推售四個項目，合共2,240伙，分佈於京、滬、穗三地，但要看能否批出樓紙。

其中，北京「譽天下」最後一期「盛寓」低密度住宅及上海「高·尚領域」高層住

宅有望於農曆新年後登場。上海「湖畔天下」會推出壓軸一期的大宅及住宅，而廣州「御湖名邸」亦將推出全新一期湖畔大宅。

長實今年推盤大計

香港	單位總數
半山波老道項目第一期	115伙
長沙灣海壇街項目*	876伙
日出康城第8期項目*	1,422伙
內地	單位總數
北京譽天下	約400伙
上海高·尚領域	約1,400伙
上海湖畔天下	約400伙
廣州御湖名邸	約40幢

*待批預售樓花同意書 製表：記者 梁悅琴

壹環1房累減135萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）長實預言今年樓市跌一成，惟不少放盤業主已嫌「等太耐」，連相對硬淨的港島樓也要大口減價始有人吼。灣仔壹環有高層1房戶由去年5月起連租約放售，經過逾8個月直至近日才沽出，售價由1,130萬元減至995萬元，減幅超過一成。

中原：租金回報3.5厘

中原地產李志豪表示，假期氣氛未消散，灣仔區2月錄得零星成交，新近錄得壹環高層D室成交，面積393方呎，1房間隔，坐享全山景。業主去年5月放盤，叫價1,130萬元，最終減135萬元以995萬元將單位連租約易手，折合呎價25,318元。買家見單位價錢吸引，即睇即還價，打算購入作收租投資用途。單位現時以2.9萬元租出，租金回報約3.5厘。

九龍區同樣要減價方能成交，香港置業曾家輝表示，長沙灣碧海藍天日前錄得2

房單位成交，來自6座中層E室，面積505方呎。業主以870萬元放盤2個月後吸引區內首置客洽詢，雙方議價後減價35萬元或4%，以835萬元易手，呎價16,535元。

首置客議價購碧海藍天

業主於2010年3月以約375萬元購入單位，賬面賺460萬元。

居屋安基苑高層減價6%

至於早前跌勢較急的居屋市場，業主仍需減價求售。利嘉閣地產鮑允中透露，市場近日錄得牛頭角安基苑B座高層5室成交，面積548方呎，3房間隔。單位原於自由市場叫價720萬元放售，直至近日下調叫價至676萬元獲買家承接，減價44萬元或約6%，折合呎價約12,336元。此為安基苑本月首宗二手成交，屋苑現時約有5個放盤，叫價425萬元至660萬元不等。



新批按揭負擔比率降至34%

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）金管局總裁陳德霖下週出席立法會財委會進行匯報。據金管局最近遞交立法會文件顯示，去年12月新批出住宅按揭貸款平均按揭成數46%，與8月水平相同，期內平均供款與利息比率34%，微跌1個百分點。如以全年計算，買賣合約每月平均宗數按年跌7.05%至4,771宗，新申請住宅按揭貸款每月平均宗數則升5.19%至12,567宗，新批出住宅按揭貸款每月平均宗數則升3.58%至9,010宗。

逾3100宗安老按揭申請

據按揭公司數據，去年新取用按揭保險貸款共錄得8,355宗，涉及總額325億元，與前年數字相若，其中約88%個案屬於二手物業市場成

交。至於安老按揭方面，截至去年12月底，共接獲3,105宗申請，借款人平均年齡為69歲，平均樓價為530萬元，平均樓齡為30年，年年期中選擇10年、15年、20年及終生的佔比分別為25.5%、15.6%、12.5%及46.4%。

LIBOR或取消 啓HONIA諮詢

另外，金管局表示，由於英國將於2021年底後停止指令銀行為倫敦銀行同業拆息（LIBOR）的計算提供報價，但本港有大量本地金融交易採用LIBOR作為參考利率，因此局方將密切注意有關發展，而財資市場公會近期已成立工作小組，跟本地金融業界為過渡作準備。

金管局又指，本港無計劃取消香港銀行同業拆息（HIBOR），但局方有責任推出HIBOR以外的參考利率作後備。而財資市場公會成員曾經建議，採用港元隔夜平均指數（HONIA）作為另一個參考利率，財資市場公會將於今年首季進行諮詢。