

調查：施政報告後近6成人料樓價將穩升

30%受訪者指放寬按揭保最有用

香港文匯報訊（記者 莊程敏）新一份《施政報告》聚焦房屋及土地政策，重點包括放寬按揭保險計劃樓價上限措施，協助市民上車及重啟換樓鏈。為了解市民於施政報告後的最新置業意向，香港置業昨於《施政報告》公佈後進行的調查發現，有30.5%受訪市民認為放寬按揭的樓價上限最令他們受惠，亦有近6成(57.3%)人認為未來12個月樓價將平穩向上，反映市民對後市仍具信心。

調查成功收回351份有效問卷，港置行政總裁李志成對《施政報告》的有關政策表示歡迎，相信在現時社會局勢緊張下，施政報告措施對樓市起穩定作用。他認為，目前緊張的社會氣氛持續，令近月二手氣氛較觀望，新出台的房策有助紓解市民置業需求，預計對二手有提振作用，今年全年二手註冊量有望企穩4萬宗以上，而隨着一手空置稅的實施，發展商料將繼續積極推盤，預計今年全年一手註冊量挑戰2.2萬宗，按年彈升近4成，兼創15年新高。

港置：36%人對置業信心增

調查指出，有30.5%受訪市民認為放寬按揭保險計劃樓價上限最令他們受惠，佔比最多，其次為大幅增加過渡性房屋項目(19.7%)。置業信心方面，市民對施政報告態度正面，45%受訪者認為房策及土地政策沒有影響其置業的信心，更有35.9%人認為置業信心有增加，僅19.1%受訪者認為信心減少，佔比最少。

施政報告公佈，政府會放寬按揭保險計劃的樓價上限，首置人士申請最高9成按揭貸款的樓價上限，將由400萬元提升至800萬元，而申請最高8成按揭貸款的樓價上限則會由600萬元提升至1,000萬元；後者還包括自用樓換樓按揭，李志成認為，上述措施對首置上車人士無疑是一大喜訊，亦為換樓家庭提供更多置業選擇，促進樓市健康發展。另外，亦會增加過渡性房屋單位，以及預售更多正在興建的居屋及「綠置居」，讓市民在置業階梯逐步向上流。

利嘉閣：樓市交投量將顯升

利嘉閣地產總裁廖偉強亦表示，新施政報告對私宅影響最大的是放寬首置人士申請按揭保險計劃8成及9成按揭貸款的樓價上限，料可刺激物業市場的交投量明顯上升，而對目前正處下降軌的樓價亦有漸趨轉穩的作用。



■李志成相信，在現時社會局勢緊張下，施政報告措施對樓市起穩定作用。資料圖片

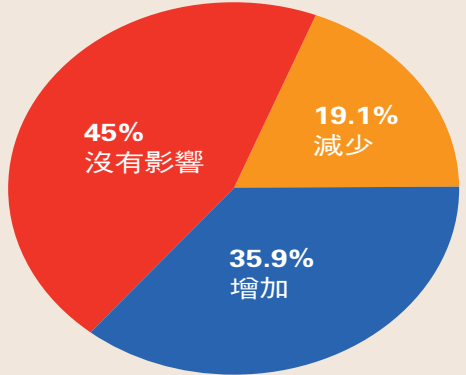
他認為相關措施料有助刺激本月中半月1,000萬元以下的物業交投量增加兩成；而未來數月，亦帶動整體二手私宅買賣登記量由目前只有二三千宗，回升至三四千宗的水平。

至於樓價方面，廖偉強預期，施政報告發表後，如配合社會運動的浪潮可以持續減退，加上中美貿易戰亦走向平息，樓價跌勢將可慢慢放緩，轉為橫行格局，整體樓價於年底時仍有機會保持升幅，而樂觀估計，明年農曆新年過後，樓價更可望出現較顯著及急速的反彈。

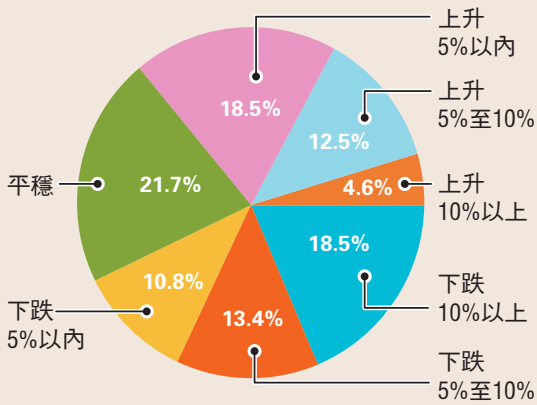
萊坊：貿戰社會動盪仍困擾

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文相信，新施政報告的樓市措施可為年輕人及中產，提供多一個選擇，不用令買家只傾向買一手樓，估計未來數月二手物業成交有機會轉趨活躍，二手成交比例可望因此提升。不過，他認為施政報告的內容對樓市沒有重大影響，未來數月外圍因素（尤其中美貿易）及本港社會運動仍會影響樓市走勢，預測未來3、4個月樓價會仍向下調整5%，住宅樓價有機會從高位（2019年6月）向下調整約10%，但出現像97年般的「大跌市」機會不大。

施政報告的房屋及土地政策對閣下置業信心有何影響？

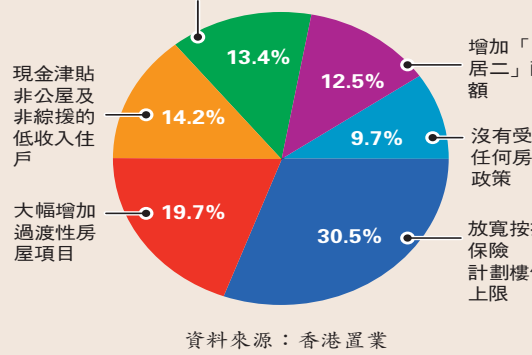


施政報告出爐後，閣下認為未來12個月樓價走勢如何？(限選1項)



新一份施政報告公佈，以下哪項房屋政策令閣下最受惠？(限選1項)

預售更多正在興建的居屋和「綠置居」或其他類別的資助出售房屋單位



資料來源：香港置業

汪敦敬：放寬按揭料刺激樓價升



■汪敦敬稱，十分贊成政府為按揭成數「拆牆鬆綁」。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新一份施政報告出爐，內容正如市場預期般，大篇幅着墨於嚴峻的房屋問題，運用《收回土地條例》收地及放寬首置按揭成數限制成為重點。有業界人士認為放寬按揭會促使樓價上升，3房單位的需求會大增，升幅會跑贏大市，預計年底前500萬至600萬元的3房單位會絕跡。建議政府應改善效率，加快供應速度。

「拆牆鬆綁」力度大

地產好友祥益地產總裁汪敦敬昨接受香港文匯報訪問時表示，十分贊成政府為按揭成數「拆牆鬆綁」，而且力度比想像更進取，雖然認為放寬按揭會促使樓價上升，但此舉可令更多人分享到置業成果，「多咗人上車」是好事。他強調，樓價只是市民買樓其中一個參考，但「買到樓」才是重要結果，更重要的是，在「拆牆鬆綁」下細單位才有向下流動的機會。

能否確保4年後供應才關鍵

汪敦敬指，原則上，供應量是足夠未來3年所需，亦足以平衡放寬按揭成數引起的效應，不過到2023年便會出現供

應斷層，亦同時應該是政府增加供應的「死線」，而2023年之後的供應能否確保，便成為影響樓市的最大因素之一，所以效率是確保供應的一大關鍵。

他直言，現時實行的房屋政策，相比廿年前更為繁複，且政出多門，單是通過環保、補地價及修改地積比便要很多功夫，「可以係多個部門批，亦可以多個部門ban（否決）」，建議政府以效率改革方案做導向，加快推行房策，政府如有一種「貨如輪轉式」的流程管理，便不怕有樓價上升的壓力。

樓價料如過山車 勿盲目睇好

汪敦敬認為，樓市未來仍充滿負面因素，料有下一輪政治爭拗，估計樓價會如過山車般轉轉向上，但一定不是「井噴式」，籲買家勿盲目睇好，要有風險準備，又笑謂「坐過山車都要戴頭盔同安全帶啦」。他預測，樓市於農曆新年前將有多次復甦機會，按揭成數放寬下，3房單位的需求會大增，升幅會跑贏大市，預計年底前500萬至600萬元的單位會絕跡，而納米樓會較多放盤，市場仍有一定需求，料不會大跌大升。可以肯定的是，一年後的成交量會增加，樓價肯定比現在高。

新措施助行業重回健康狀態

九建市務及銷售部總經理楊聰永在昨日新聞發佈會上表示，相信措施助紓緩私人樓宇市場的渠道。他指，年輕人一直以來就算有穩定工作，但未必能儲到首期，看到政府在次施政報告上花了很多心機，將很大篇幅放在資助性房屋，認為這有助劃分私人樓宇市場及公營市場的發展。他認為，這有助地產業重回正軌，早前有發展商為了搶生意而提供借貸，但其提供的利率比銀行借貸為高，預期推出此措施後行業有望回復健康狀態，將提供借貸的工作回歸到銀行。

九建：海傲灣預留30伙招租



■楊聰永稱，一手樓「空置稅」不會對公司有太大影響。岑健樂 攝

香港文匯報訊（記者 岑健樂）由九龍建業（0034）發展的油塘海傲灣至今累售577伙，套現約35億元，平均成交價僅約22,000元。九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永昨表示，餘下的69伙單位，總市值約6億

元，將預留30伙招租，另39伙維持價單售價及優惠，以先到先得的方式發售，暫時未有加價的計劃。

看好升值潛力 可避空置稅

被問到是否受一手樓「空置稅」政策所影響而保留部分單位招租時，他表示集團看好該盤的升值潛力，故保留部分單位作長線投資，同時亦有避開一手樓「空置稅」的客觀效果。此外，他表示一手樓「空置稅」不會對公司有太大影響，因為旗下的項目已賣逾90%單位。他續指，集團於年內會主力發售貨尾單位，而位於將軍澳日出康城石角路1至3號項目，最快或可於明年中發售。

美聯：本月移民查詢或創半年高



■黃秀穎（右）稱，10月份上半個月移民查詢200宗，預計數字繼續飆升。旁為鄭天殷。

香港文匯報訊（記者 周曉菁）本港移民熱潮不減，美聯稱自5月至今的查詢量連升4個月，9月份的查詢量由5月時的20宗升至300宗，美聯移民顧問總監黃秀穎昨於記者會透露，10月以來查詢已達200宗，預計會創半年新高。惟她強調諮詢量飆升的同時，港人傾向長期部署，偏向「先移民，後移居」。

多作長遠打算 非立即移民

被問及查詢飆升的原因，黃秀穎指出，港人大多作長遠打算，而非立即移

民。接獲的近600份調查顯示，約44%的受訪者欲10年或之後移民，三分之一稱3至10年內移民，只有較少人（15%）希望在短期內即1至3年內移民。短期內移民的受訪者比例較7月有所下降，而10年後移民的受訪者比例則大幅提升逾一倍。

她解釋，公眾活動慢慢被市場接受及消化，降低部分港人迫切移民意慾，且更多人明了即時移民的困難，故做出長期部署，大部分市民由「移民不移居」轉變為「先移民，後移居」。絕大部分受訪者望通過移民獲取更好的生活環境，這一比例佔57%，退休和子女教育也是較多人慎重考慮的因素，非一蹴而就。

首選亞洲地區 台灣最熱門

至於移民區域，移民亞洲其他國家和地區仍是首選（42%），其次為歐洲（23%）、美洲（18%）和大洋洲（10%）。策略總監鄭天殷提醒，亞洲可選國家和地區有限，台灣因地理、文化、語言等成最熱門地址，泰國、馬來西亞等國只能獲得永久居住權而不能直接移民，隨著熱門美歐國家逐漸收緊移民門檻，愛爾蘭、葡萄牙等國成近期熱門。

受惠樓市新措施 地產股炒起

香港文匯報訊（記者 周紹基）新施政報告昨提出多項增加樓市需求及供應措施，包括放寬首置按揭保險的上限。消息即時刺激地產股抽升，帶動恒指升160點，收報26,664點，成交回升至825億元。大摩認為，放寬按揭的樓價上限，有助支持私樓需求，有利樓市提早於明年初見底。新世界(0017)就升逾4%，成表現最好藍籌。政府又將加快發展3條新鐵路，也令港鐵(0066)再炒高近3%。

交銀國際聯席董事(地產研究) 謝騏聰表示，總體上今份施政報告中，有關房地產的措施看法正面，認為政府從3個角度廣泛應對土地和房屋供應問題。最重大的舉措，他認為是通過收回的土地，來增加中短期土地供應，以及放寬按揭保險計劃。

他指出，施政報告提出的措施，有助難以負擔高額首期的中等收入家庭「上車」，並藉收回私有土地來建造公屋，以回應社會的訴求，此外，措施亦有助本港增加短期和長期的土地供應。

本港樓價跌勢將可扭轉

不過，該行認為，政府收回的400公頃土地，只能緩解部分土地供應的短缺，仍需要加大力度開發新界的土地資源。同時，該行預計，首期的要求被降低，將釋放近期因社會動盪而被壓抑的房屋需求，可望穩定住房市場，尤其是對價格在400萬至800萬元的單位，現在只需支付10%的首期。另一方面，由於首期的降低，市場對「納米房」的需求，將轉向正常面積的單位。

謝騏聰認為，施政報告提出的措施可扭轉本港樓價跌勢，而擁強大銷售儲備的發展商，例如新世界和新地(0016)，以及擁有大量農地的發展商如恒地(0012)，股價均可看高一線。

減息環境對發展商有利

大摩相信放寬按揭樓價上限對私樓需求及樓價有支持，對香港地產股影響正面，特別是在減息環境下對發展商有利。惟該行認為對短期私樓供應影響有限，因為工程時間一般需要3-4年。

新地昨升3%，恒地升2.8%，長實(1113)升2.6%，信置(0083)亦升2%。政府將加快發展3條新鐵路，也令港鐵再炒高近3%，連太古地產(1972)也升4.7%。

綠新親水膠體暗盤每手賺千元

此外，新股繼續受到市場追捧，內地海藻及植物性親水膠體生產商綠新親水膠體(1084)今日主板掛牌，昨日暗盤造好。輝立交易場資料顯示，該股開報1.2元，收報1.65元，較招股價1.16元升42.24%，成交1,400萬股，每手2,000股賬面賺980元。耀才證券暗盤交易市場顯示，該股開報1.3元，盤中最高升至1.89元，較招股價大升62.9%，收報1.66元，升43.1%，每手賬面賺1,000元。

中國飛鶴月底路演 下月中掛牌

另外，市傳內地嬰幼兒配方奶粉公司中國飛鶴計劃10月底開始路演，11月中旬掛牌，集資額約10億美元以上（約78億港元）。中國飛鶴上半年純利按年增長60.4%至17.5億元（人民幣，下同）。公司去年全年純利22.42億元，按年增長93.26%。摩根大通、招商證券國際及建銀國際為聯席保薦人。

亞盛醫藥淨籌3億 3454元入場



■亞盛醫藥正招股，左起：首席醫學官翟一帆，首席財務官張甦，董事長、首席執行官兼聯合創始人楊大俊，總經理、首席運營官兼聯合創始人郭明。

香港文匯報訊（記者 莊程敏）新股浪接浪，臨床階段生物科技公司亞盛醫藥(6855)昨起至下周一(21日)招股，總發行股數1,218.1萬股，其中10%擬於本港公開發售，集資3.92億至4.17億元，招股價介乎

32.2元至34.2元，每手100股，入場費3,454.46元，將於本月28日掛牌上市。聯席保薦人為美銀美林及花旗。

中生製藥認購1.6億元

公司預計集資淨額為3.01億元，其中42%將用於研發及將核心產品HQP1351商業化，13%將用於APG-1252持續及規劃臨床試驗，19%將用於APG-2575持續及規劃臨床試驗，19%將用於APG-115持續及規劃臨床試驗，6%將用於APG-1387及APG-2449其餘臨床計劃的持續及規劃臨床試驗，餘下1%將用於營運資金及一般公司用途。集團引入中生製藥(1177)為基石投資者，認購2,000萬美元(約1.57億港元)的股份，禁售期6個月。