

SEA TO SKY 買家心聲

居於將軍澳的吳小姐

香港國安法對樓市負面影響非常有限，眼見即使法例實施後，依然有不少人大排長龍買新盤，與外間所說的悲觀想像有如「平行空間」一樣。今次斥資1,200萬元入市3房單位，用作投資收租。

從事餐飲業的林小姐

香港國安法為社會帶來穩定，對港人來說有一個穩定的家是最重要，並有利樓市長遠發展。是次用1,300萬購入3房單位。

買家馮小姐

今次以約1,200萬元入市，用作換樓自住，香港國安法對樓市影響不大。

國安法實施 市民入市投信心票

SEA TO SKY 熱賣189伙 買家：香港就是家



香港國安法正式實施，黑暴將無法肆虐本港，社會重現繁榮穩定，利好營商環境，市民安心「留低」，更以「重金」買入香港物業，對港投下信心一票。昨日由長實及港鐵發展的日出康城第8期項目SEA TO SKY次輪速銷189伙單位，不少80、90後年輕人入市。香港文匯報記者訪問了現場多位買家，皆一致認為「香港就是家」，並認同香港國安法帶來社會穩定，有利樓市長遠發展，故願意豪花逾千萬購入單位自住。買家入市意慾回升，發展商推盤信心亦增加，約3,955伙新供應或於今年第三季內推出。

圖／文：香港文匯報記者 黎梓田



香港國安法實施後首個周六，本港新盤市場氣氛即見升溫。日出康城SEA TO SKY次輪速銷逾180伙，買家用「真金白銀」投下信心一票；會德豐藍田項目KOKO HILLS（細圖）收票亦見理想，已超購逾6倍。

第3季有機會推出之新盤

項目	伙數	發展商	備註
新界	2,868		
大圍站項目1期	783	新世界、港鐵	短期獲批預售
屯門御海灣1期	263	新地	短期上載樓書，最快本月開售
屯門青山公路帝御·金灣	611	香港小輪、帝國集團	正待批預售
天水圍Wetland Seasons Park第3期	318	新地	正待批預售
將軍澳日出康城10期	893	南豐	正待批預售
九龍	588		
藍田KOKO HILLS	413	會德豐	已上載價單，料月中開售
何文田St. George's Mansions	175	信置、中電	正待批預售
港島	499		
西營盤藝里坊2期	265	恒地	舊契項目
中半山波老道項目	181	長實	擬現樓推售
東半山CENTRAL PEAK第1期	53	新地	擬現樓推售
總共	3,955		
資料來源：市場消息及發展商			製表：記者 黎梓田

香港國安法實施令社會回復平靜，不少買家對新盤需求強勁。會德豐地產旗下藍田項目KOKO HILLS於本季率先開價，涉及413伙，是為香港國安法實施後首個開價盤，為下半年頭炮新盤。昨日為該盤首日開放公眾展覽廳，該盤反應熱烈，會德豐董事黃光耀表示，香港國安法通過，不會影響新盤銷情，並有信心銷情理想。另外，項目昨晚推出2號價單涉及80伙，折實平均呎價20,993元。

發展商：港人剛需有增無減

綜合市場消息，截至昨晚11時30分，香港國安法生效首周六，全港新盤售出252伙。

另據市場消息指，長實及港鐵發展的SEA TO SKY在過去8日內共售出330套3、4房單位，以合約價計算套現共約43億元，估計可能是過去一年內售出最多3、4房戶的單一項目。發展商表示，如此好成績足證換樓熱潮再現，港人改善生活的剛性需求有增無減。

據香港文匯報記者現場所見，SEA TO SKY，昨於上午10時起展開336伙次

輪銷售。售樓處於上午9時許出現人流，等候區亦坐滿準買家。

買家：有穩定的家最重要

從事餐飲業的林小姐向香港文匯報記者表示，自己在港從事餐飲生意，及繼承家人事業。香港「始終係自己屋企」，而香港國安法為社會帶來穩定，對港人來說有一個穩定的家是最重要，並有利樓市長遠發展。是次斥資1,300萬購入3房單位，母親數日後生日，故購入上址贈予家人，而其父親早前已於同層購入2房單位，料之後會舉家遷入作自住之用。

居於將軍澳的吳小姐表示，自己從事金融行業，香港國安法對樓市負面影響非常有限，眼見即使法例實施後，依然有不少人大排長龍買新盤，與外間所說的悲觀想像有如「平行空間」一樣。今次斥資1,200萬元入市3房單位，用作投資收租，又認為單位間隔四正。另一買家馮小姐亦表示，今次以約1,200萬元入市，用作換樓自住，並認為香港國安法的實施對樓市影響不大。

本月一手成交料達230億

市民對樓市信心增加，發展商對前景看法樂觀。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，香港國安法通過，大局已定，發展商推盤意欲高漲，相信7月份物業市場較6月份暢旺，一手焦點落在將軍澳及九龍區，以1,000萬中價物業為主。昨日將軍新盤錄得一組客準備斥資約2,000餘萬元購入一伙3房及2房單位作自住用途。

他續說，承接年初中小型物業暢旺，換樓購買力於近月接力啟動，相信7月份一手中價市場承接力不俗，雖然本月一手成交量未必創新高，料全月達2,000宗，一手成交金額料可錄230億元，有機會刷新一年新高。

利嘉閣研究部主管陳海潮認為，一手市場處

「當頭起」之勢，隨着政治及社會情況趨穩定，預料發展商第三季會積極推盤，以收復上半年、甚至首季的失地，本季一手貨尾成交量將較上季有過之而無不及。

市場預計，新界區短期內將有5個新盤推出，涉約2,868伙。預計將短期推出的新世界大圍站項目1期亦相當值得關注。該盤提供783伙，間隔介乎1至4房，目前正待批預售樓花同意書，料客源可涵蓋上車客、家庭客及投資客。

早前已獲批預售的新地屯門御海灣1期，市場預計最快本月開售，項目涉及263伙，間隔涵蓋開放式至3房。而新地代理總經理張卓秀敏曾預告項目有機會於6月開價及開售，惟仍未見「聲氣」，市場預料有機會本月推售。

至於南豐日出康城第10期項目（涉及893伙）、新地天水圍Wetland Seasons Park第3期（涉及318伙）以及香港小輪與帝國集團合作發展的屯門帝御·金灣亦同樣待批預售，料有機會於本季推出。

港島兩半山盤矚目

港島的潛在新供應相對較少，料今季有約500伙可應市。市場焦點分別在新地東半山CENTRAL PEAK第1期，以及長實中半山波老道項目。兩項目原擬去年夏天推出，惟修例風波令社會氣氛惡化，令樓盤押後推出，如今兩盤有機會在季內登場。至於恒地藝里坊2期項目，為舊契項目，或於今季內隨時推出。

經濟難言明朗 三成銀主盤減價求售

新冠肺炎最近有爆發第二波的徵兆，加上各國矛盾不斷，今年全年經濟難言明朗。作為樓市寒暑表之一的銀主盤市場，近期更開始出現減價求售，包括住宅及工商舖物業，而且減價盤佔比更達到三成。有業界表示，銀行態度轉趨保守，料下半年會加快「Call Loan」，並維持銀主盤達到2,000個的預測。

有減幅就有成交

世紀21測量行董事蔡漢隆表示，最近的銀主盤有減價跡象，以近百個銀主盤為例，裏面便有30個減價，其中工業及商舖物業減價最多，約15%；而住宅則有7%至10%的減價。他又

提到，除了減價以外，銀行也有增加佣金，希望令物業盡快售出。

中小行收緊貸款

蔡漢隆又表示，銀行減價但市場同時亦有承接，基本上只要減幅吸引就會有成交，加上法庭服務尚未完全恢復，所以銀主盤的數量不會大增，加上在銀行「還息不還本」的保護傘下，估計今年的銀主盤數量保持大約100個或以下。不過，他表示，銀行的「還息不還本」只能持續一年，如果「到期」時疫情未完兼有經濟危機，他認為銀行始終都是「做生意」，之後會加快「Call Loan」，明年3月至6月份銀主

盤數量有可能出現明顯增長，料會有1,000至2,000個銀主盤出現，與早前的預測相若。

事實上，最近多間主要銀行上調按息，600萬元以下貸款額升0.1厘，至H加1.5厘，現金回贈由0.5%削至0.2%，部分中小銀行甚至有「生意都唔想做」，加上銀行減價求售銀主盤，一定程度上反映銀行對後市的不樂觀。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，銀行除了考慮風險以外，亦會考慮拖欠比率會否惡化，目前超過3個月的住宅按揭拖欠比率為0.04%，同比微升0.01個百分點。不過曹氏認為，在經濟下跌及失業率上升的情況下，拖欠比率有機會惡化，進一步影響銀行批核物業按揭的取態。

立法影響正面 專家料樓價再升半成



香港國安法通過並實施，社會有望

回到正軌，但有人對此仍有憂慮，擔心經濟影響樓價。有測量師認為，香港國安法的訂立對樓市具有正面作用，但須留意美國總統選舉後對華政策的轉變，令經濟大環境受影響，並預料今年下半年住宅造價會上升3%至5%。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，市場於第一季至第二季出現擔憂情緒，令樓價受壓，不過隨着新冠肺炎疫苗即將面世，加上全球量寬，勢必成為對物業資產價格的支持因素。

被問及有關市場對香港國安法的擔憂，他提到最近的日出康城新盤認購反應熱烈，反映市場認為香港國安法的訂立有正面效果又或影響有限。並預計屆時樓價升幅可能達到6%至6.5%。

張翹楚直言，美國最近的所謂「制裁」，對香港的實際影響有限。如要觀察樓市變化，大家應留意下半年第一季至第二

季的失業率，及今年11月的美國總統選舉後，新總統上台後的對華政策是否有重大改變，是樓市一個重大的不明朗因素。

至於各類物業的表現，他認為住宅表現將會繼續保持良好，但不會有大升或者大跌，料今年下半年樓市升幅大約3%-5%。其他物業方面，舖位因為網購加上疫情，已出現嚴重的結構性問題，故不看好此版塊；而酒店及服務式住宅，因為低基数效應，料下半年第3季至第4季的造價會上升約一至兩成。

學者：樓市經濟未必掛鉤

中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示，目前樓市呈現兩極化，出現一手旺、二手臂價的情況，不過亦反映一手樓市仍有追捧。他指，經濟表現實際上未必與樓市有太大掛鉤，這源於不少購買力都是來自中層，即使有人因經濟轉差而賣樓，但數量不會佔太多。

談到新冠肺炎疫情的影響，莊太量表示，全球也在發生同樣的事，即使移民賣樓也不一定有更好的選擇。政治事件方面，美國制裁香港只是一種談判籌碼，未來再加強制裁的可能性很低。展望下半年樓市，莊太量料樓價將繼續穩定，下半年將會有5%升幅，而一線工商舖或迎來大幅度的反彈。

香港文匯報記者 黎梓田