

憧憬樓市撒辣 買家兩極分化

剛需客趕入市 中高價物業觀望濃

新一份《施政報告》明日（25日）出爐，市場期待特區政府為樓市「減辣」或「撒辣」，部分用家趕於報告公布前入市。綜合四大代理數據，十大二手藍籌屋苑剛過去周六日（21日及22日）錄得5至10宗成交。地產代理表示，假期睇樓量不俗，但買家呈兩極分化。若計及重陽節，過去3日（21日至23日）十大二手屋苑則錄5至12宗成交。

中原地產於剛過去周六日錄10宗成交，較上周增加6宗或1.5倍。重陽節小長假共錄12宗成交，其中沙田第一城表現最佳，有5宗成交。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，不少用家擔心一旦落實「減辣」或「撒辣」後，議價空間減少，近日加快入市決定，帶動新界、九龍地區剛需樓盤成交。不過，中高價物業市場，買家仍以觀望為主，待新政策出台才作入市決定。

中原地產分行經理張志豪表示，荃灣愉景新城6座中層E室，實用面積610平方呎，屬3房套房間隔，業主叫價820萬元，終以750萬元成交，呎價12,295元。相對現時低層放盤叫價760萬元，是次成交屬偏低價。資料顯示，中銀(2388)對成交單位估價為777萬元，造價比估值低27萬元或3.47%。

美聯物業分行統計，十大藍籌屋苑在剛過去3天假期共錄12宗成交，若按周六及周日計則有10宗成交，按周增加4宗或66.7%。

施政報告左右後市

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，施政報告出爐在即，政府是否為樓市撒辣或減辣將左右後市走勢，目前買賣雙方多抱觀望態度，當中部分放盤多時業主，為盡快出貨減價才促成低價交投，樓市觀望氣氛濃厚，相信部分準買家待房



愉景新城有單位近日以低於銀行估價成交。

資料圖片

策明朗化後，始會作出入市決定，令二手交投持續低位徘徊。

布少明指，政策網綁加上受到高息環境影響，樓市現時已面臨轉角，全城期待施政報告提出有效措施。若報告未符合市場預期為樓市鬆綁，料第四季樓市交投繼續受挫，全年樓價甚至「倒跌」告終。

利嘉閣總裁廖偉強透露，十大屋苑在小長假共錄10宗成交。若以屋苑劃分，以美孚新邨及嘉湖山莊表現最佳，期內各錄3宗成交。

港置行政總裁馬泰陽認為，若施政報告能為樓市鬆綁，樓價有望止跌回穩，並

重振整體交投氣氛。該行過去3日共錄5宗成交。

一手交投顯著放緩

另外，一手觀望氛圍濃厚，交投顯著放緩。綜合市場數據，過去3日新盤僅沽出21伙尾貨。九建(0034)發展的將軍澳海茵莊園昨錄1宗開放式單位成交，單位實用面積215平方呎，成交價401萬元，呎價約18,651元。

佳明集團(1271)旗下青衣明翹匯以1,470萬元標售2座15樓A室，呎價18,193元，單位實用面積808平方呎。

啟德海灣最快今開價

由嘉華國際(0173)、會德豐地產及中國海外(0688)合作發展的啟德海灣上周四(19日)已上載樓書。嘉華營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明昨表示，過去周末接獲不少有興趣準買家查詢，項目或最快今天公布首張價單。

其他新盤方面，新地(0016)副董事總經理雷霆表示，集團旗下屯門NOVO LAND第2A期將推出CHARLOT第1A座及CHARLOT第1B座，共提供410伙，戶型包括1房至3房，另設特色單位。

NOVO施政報告後定價

新地代理總經理陳漢麟指，待《施政報告》公布後，NOVO按市場氣氛再作定價。

雷霆稱，新地計劃未來兩至三周推售大埔白石角University Hill餘貨，涉及200伙；下月中或推天水圍YOHO WEST；年內可能推售啟德協調道天璽·天第1期及天璽·海第1期。

雷霆認為，樓市「辣招」已不適合當前市況，希望政府作出調整。



雷霆(右)認為樓市「辣招」已不適合當前市況。

普拉達擬米蘭上市

普拉達(Prada, 1913)行政總裁Andrea Guerra表示，公司正考慮在米蘭證券交易所上市，惟強調這不是集團優先事項。

路透社引述Guerra出席時尚會議時指，未來3至5年，普拉達不需併購交易，繼續保持自身增長。

普拉達截至6月底止中期業績，收入按年升17.4%至22.32億元(歐元，下同)；純利升62.1%至3.05億元。

收入主要來自亞太區

集團總部雖設於意大利，但收入最大來自亞太區市場。今年上半年，收入按年增長21.2%至7.16億元，銷售佔比達36.2%；其次為歐洲市場，收入增長19.8%至5.82億元，佔比29.5%；美洲市場收入微增0.4%至3.61億元，佔比18.3%。

期內，日本收入同比增長38.5%至2.24億元，中東收入則增長15%至9,221萬元，佔比分別為11.3%及4.7%。

管理層料下半年經營利潤率維持逾22%。

業界倡「打風不停市」須釐清責任

李惟宏認為，新冠疫情催生「在家工作」模式，使不少交易工作都可透過電子方式處理，未必增加券商成本，若銀行可配合，未必會額外增加市場風險。

不過，港交所前董事許照中對上述方案有所保留，認為市場延遲結算和交收，銀行可能需在惡劣天氣後，處理大量積壓工作，由於股市交易純屬市場行為，不應以公帑擔保，監管機構須釐清當中責任問題。

恒指萬七料有支持

許照中認為，交收牽涉銀行與經紀或客戶間互動，目前看不到有關流程可完全在網上辦妥。最理想解決方法，相信是銀行與股市看齊，在惡劣天氣下一同如常營業，否則「打風不停市」要解決的技術問

題相當多，一兩年內未必可實現。

香港證券及期貨專業總會會長陳志華亦重申，業界在惡劣天氣下上班，相關電子化、保險等成本將會增加，擔心會得不償失。

另一方面，港股昨在重陽節假期休市，今日復市。過去一周恒指累跌641點，上周曾見去年11月低位，重返香港與內地復常通關前水平。分析指，巴以戰火陰霾仍籠罩金融市場，避險情緒高漲，加上港股積弱，不排除恒指有機會借勢下試16,000點水平。

耀才證券研究部總監植耀輝表示，市場關注地緣政局因素，持續影響港股後市表現，與此同時，美國債息抽升，加上A股走低，雖然相信港股在17,000點仍有較大支持，惟不宜期望有較顯著反彈。



李惟宏憂單邊停市令AH股價差風險累積。資料圖片

港交所(0388)正研究「打風不停市」安排，據悉，政府成立「搞旺港股」小組建議，容許小型券商選擇延遲結算和交收，相關風險將由港交所承擔，並由證監會和金管局負責為有關孖展額，提供一定程度擔保。

立法會金融服務界議員李惟宏昨表示，在互聯互通機制下，港股在惡劣天氣期間單邊停市，可能令AH股價差風險累積，期望當局推行惡劣天氣交易時，不要操之過急，必須平衡市場意見，政策不能只向券商、銀行傾斜，或只為易於監管。