

# 暴亂打擊信心 七成港人認為現非置業時機

## 經濟衰退風險增 大摩料樓價跌一成

近日社會暴力衝突不斷，本港經濟直接受到影響，樓價亦難免受壓。花旗銀行公布2019年第三季市民置業意向調查結果。調查結果顯示，超過一半受訪者（56%）認為香港樓價將在未來12個月下跌，較上季大升28個百分點，而比例亦自2019年第一季上升。置業興趣則與上季相差不大，當中44歲以下受訪者對置業的興趣較整體為高，另68%受訪者認為目前是較差或極差置業時機，與上季相若。

大公報記者 柴進祖

是次調查為花旗銀行委託香港大學社會科學研究中心，以隨機抽樣電話訪問形式，在2019年8月訪問超過500名香港市民。當時正值社會暴力衝突高峰期。

調查顯示，在2019年第三季，有20%的受訪者表示現時對置業非常感興趣或頗感興趣，數字與上季相約，未有因對樓市看法有太大轉變。而在年齡組別21至29歲的受訪者當中，有24%表示現時對置業非常感興趣或頗感興趣，年齡組別30至44歲的受訪者中興趣置業的比例為28%，相對2019年第三季整體比例高，反映44歲以下的受訪者置業意欲高。

### 置業欲受樓市回落影響微

認為現時是好／極好的置業時機的受訪者佔3%，認為現時屬差／極差的置業時機的受訪者由2019年第二季的71%稍降至2019年第三季的68%，仍佔比例中的大多數。

花旗銀行零售銀行業務主管李貴莊表示，調查結果發現，不少市民預期樓價持續回落，但整體置業意欲未有因對樓市看法而大幅轉變，當中44歲以下的受訪者仍

對置業保持較高興趣。他建議，有意置業的市民應全面評估個人的財務狀況及負擔，以自身的財政能力作預算，並選擇一個符合自己需要的按揭計劃。

### 大行紛紛看淡樓市

事實上，本港經濟增長疲弱，大行紛紛下調對本港GDP增長預測的同時，亦看淡本港樓市。摩根士丹利早前發表報告，全面看淡香港經濟、股市及樓市前景，將香港今年全年的經濟增長預測，由1%調低至負0.3%，同時估計未來9至12個月住宅樓價將下跌10%。

美銀美林亦預期，本港今年全年住宅樓價會跌2%，並估計明年第一季會進一步轉弱、料明年下半年將回穩，料明年全年樓價按年持平。星展香港料今年本港樓價仍升5%，意味下半年將會下跌，明年底則按年跌0至5%。

晉裕集團預期，樓價或於未來3個月內，從高位下調最多13%，預計樓價於今年底錄低單位數增長。戴德梁行稱，本港樓價有下滑跡象，第四季料再跌約10%，並抵銷上半年升幅，全年「打個和」。

## 長沙灣愛海頌下月初開賣

【大公報訊】繼新地（00016）南昌站上蓋匯璽II、合景（01813）夥龍湖（00960）啟德尚·津濱周四五分途搶客外，長實（01113）長沙灣愛海頌再預告周內上樓書，下月初接棒開賣。

長實助理首席經理（營業）何家欣指，愛海頌示範單位及售樓處工程近尾聲，竣工後旋即上樓書、開放示範單位及開價，最快10月初開賣，首批會以吸引價促銷。近日多個新盤銷情理想，可見市場需求強勁。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，多個新盤相繼推出，估計下月一手成

至1500宗。

## 嘉湖銀主1200萬沽 四個月跌14%

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓價尋底，細單位及特色戶均受壓。天水圍嘉湖山莊巨無霸複式戶，銀主劈價250萬終以1200萬元賣出，較同類貨4個月前造價急回14%。

中原分行經理杜官賜表示，嘉湖山莊麗湖居1座頂層戶，實用1407方呎，屬複式連天台特色戶，銀主剛以1200萬元沽出，實呎8529元為屋苑今年1月後新低。

據悉，原業主於1996年以502.9萬元買入上址，單位於2017年淪銀主貨，同年7月銀主以1450萬元放賣，因內籠殘舊，放盤2年仍未售出，銀主近日終降價250萬元易手。

### 中小型單位逐步跌穿六球

中原區域營業經理文家輝表示，嘉湖山莊大單位樓價較高位回落1成，刺激交投加快，本月暫錄41宗，較8月同期15宗急增1.7倍。

中小型單位劈價亦此起彼落，逐步跌穿600萬元，重回可承造8成按揭的水平。中原區域營業經理陳輝麟表示，青衣藍澄灣本月暫錄7宗買賣，全部造價600萬元或以下，其中3宗成交價不足600萬元，包括5座低層H室，實用451方呎，成交價590萬元，為屋苑近半年樓價新低。

香港置業高級聯席董事胡耀才說，大角咀利奧坊、曉岸1座低層G室，實用255方呎，減至539萬元成交，實呎21137元。據資料，同屋苑面積相若之單位，實用248至256方呎，過去2個月錄4宗買賣，造價企穩600萬元，今次造價回落10%。

此外，中原高級分行經理楊麗珍謂，青衣青華苑A座低層1室，實用351方呎，物業涉多個法庭命令，遺產執行人劈穿400萬以393萬元連地價沽出，實呎11197元，為屋苑同類單位今年新低價。

### 二手屋苑最新低價成交

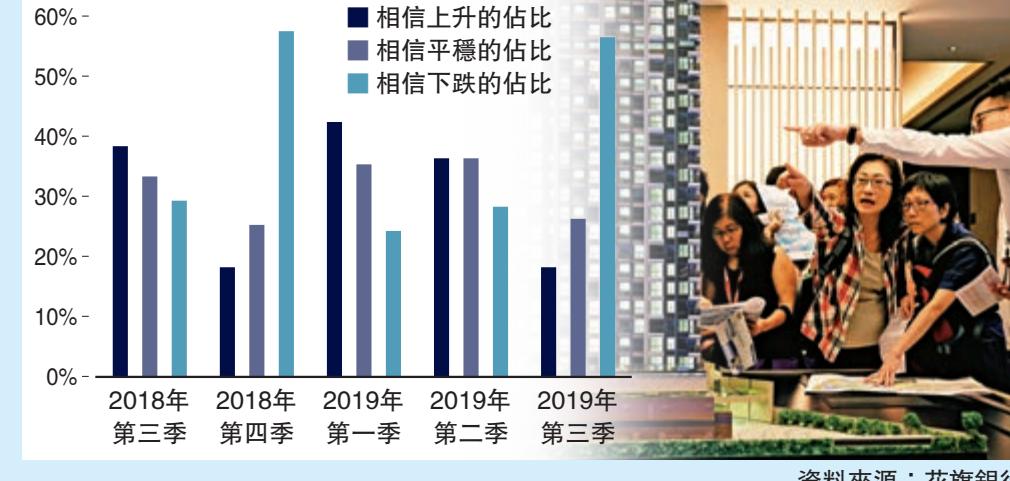
單位	實用面積(平方呎)	成交價(萬元)	成交呎價(元)
嘉湖山莊麗湖居1座頂層複式戶	1407	1200	8529
柴灣杏花邨47座高層03室	645	1100	17054
鯉魚涌康山花園2座高層C室	592	900	15203
大角咀利奧坊·曉岸1座低層G室	255	539	21137
青衣藍澄灣5座低層H室	451	590	13082

## 傳Forever 21旺角店結業

【大公報訊】暴亂不斷，打殘香港零售業。早前因流動資金不足擬申請破產的美國時裝品牌Forever 21，市傳旺角店突結業，撤出香港。Forever 21於2011年進駐香港，在銅鑼灣開設6層高旗艦店，其後在旺角增設3層高分店。2017年銅鑼

灣旗艦店結業，全港只剩一間旺角分店。消息指出，Forever 21旺角店舖面積19217方呎，2016年5月承租，簽7年租約。首2年月租196萬元，按年遞增，第3年加至約每月207萬元，今年租金增至每月約263萬元。

### 受訪者對樓價未來12個月走勢看法



資料來源：花旗銀行

### 大行對本港樓市預測

大行	本港樓市預測
摩根士丹利	• 估計未來9至12個月住宅樓價將下跌10%
美銀美林	• 今年住宅樓價會由年內高位至年底回落10%，全年料跌2%
星展香港	• 預期今年本港樓價仍升5%，明年底則按年跌0%至5%
戴德梁行	• 第四季料再跌約10%，並抵銷上半年升幅，變相全年「打個和」
晉裕集團	• 預計樓價於今年底錄低單位數增長

### 受訪者現時對置業的興趣

	2018年第三季度	2018年第四季度	2019年第一季度	2019年第二季度	2019年第三季度
非常感興趣/頗感興趣	21%	18%	26%	25%	20%
一般	33%	33%	29%	28%	29%
非常不感興趣/頗不感興趣	46%	49%	45%	47%	51%

資料來源：花旗銀行

## 諾獎得主：港收入不均致樓價高企

【大公報訊】瑞銀數碼平台諾貝爾視

角昨在港舉行論壇，並邀請三位諾貝爾經濟學獎得主特·勞勃·霍姆斯壯（Bengt R. Holmstrom）、羅拔·考科斯·默頓（Robert Merton）及米高·斯彭斯（Michael Spence）親臨香港，探討全球經濟環境。談及本港樓價高企，米高·斯彭斯認為，主要是收入差距不均所致，政府及商界應該互相合作解決問題。

霍姆斯壯也表示，樓價高企是高收入社會的普遍現象，令到大多數港人難以負擔。對於本港暴亂持續，衝擊經濟及金融市場，他認為，香港擁有良好法治優勢及國際地位，只要各界堅守「一國兩制」大

原則，港人最終可以走出困局。

談及中美貿易戰，默頓認為，這將會繼續成為全球關鍵風險因素，而中美關係將會進入新模式，預期有持久的「口水戰」，談判過程緩慢，時間越長對環球市場影響越大。

霍姆斯壯認為，全球政經前景不明朗，但部分產業仍會向好，建議投資科技、金融科技、健康、零售業等。斯彭斯看好科技、健康及零售方面的板塊。默頓則相信，一家優秀公司就有投資好機會，但更重要的是，要了解自己在投資什麼，是否了解風險。



▲左至右：Michael Spence、Robert C. Merton及Bengt R. Holmstrom  
大公報記者陳玉蓮攝

## 八成父母願助子女上車 預算256萬

【大公報訊】記者邵淑芬報道：近年「養兒防老」早不合時宜，取而代之是「成功靠父幹」。保誠一項調查發現，香港

### 香港父母盼資助子女三大事

#### 升讀大學

• 過半受訪父母表示讓子女到海外升學，當中90%會提供資助

• 實際所需資金為現有的3倍（實際所需費用可高達208.5萬元，預計資助150.1萬元，平均已儲蓄69.6萬元）

• 近9成父母已開始準備海外教育儲蓄，但僅有22%擁有100萬元或以上儲蓄

#### 籌辦婚禮

• 82%受訪父母資助子女婚禮支出，平均預計資助25.5萬元

• 當中45%尚未開始準備相關儲蓄

#### 上車置業

• 80%受父母表示會資助子女置業

• 現有儲蓄僅為目標的23%（平均預計資助256萬元，平均已儲蓄58.3萬元）

• 當中43%尚未開始準備相關儲蓄

#### 父母資助信心

• 父母儲蓄缺口或高達340萬元

• 逾4成父母對實現儲蓄目標，感到不確定或沒信心

父母希望為子女完成升讀大學、籌辦婚禮及上車置業等人生大事，但面臨所需費用時，儲蓄缺口高達340萬元，逾4成父母對實現儲蓄目標感到沒有信心。單是預期資助子女上車的費用就高達256萬元！

調查指，過半受訪父母表示會讓子女到海外升學，其中九成會提供資助，平均已儲蓄69.6萬元，預計資助150.1萬元；82%受訪父母平均資助子女婚禮25.5萬元。上車置業方面，80%受訪父母表示會資助子女上車，料平均資助256萬，但平均已儲蓄僅58.3萬元。

### 逾三成經濟支援至25歲後

此外，超過一半受訪父母有意在子女



▲左起：保誠首席客戶及市場拓展總監吳詩雅、保誠行政總裁容佳明、歌手陳慧琳及保誠產品管理高級總監黃麗珍  
大公報記者邵淑芬攝

## 七成年輕股民鍾情短炒

【大公報訊】調查顯示，七成18至29歲年輕投資者尋求短線交易，以快速獲取回報，但未有做足功課了解產品及市場情況。而股票和基金依然是最受零售投資者歡迎的證券投資工具，投資者對股票投資有高期望，平均預期回報每年18%，唯去年回報僅9%，只達預期一半。且每6名受訪者就有一人表示在過去一年錄得投資虧損。

投資者及理財教育委員會6月以面談形式訪問1013位年齡介乎18至69歲、曾於過去12個月投資金融市場的零售投資者

。調查發現大多數受訪者過去12個月曾投資股票（83%），其次是外匯（43%）和基金（23%）。雖然大多數受訪者的目標是長期資本增值（71%），近半卻尋求短線交易，以快速獲取回報（49%），當中18至29歲的年輕投資者（70%）尤其普遍。

調查發現年輕投資者對加密貨幣產品的興趣較高。18至29歲的受訪者中，3%表示過去12個月曾投資加密貨幣，4%表示有興趣未來12個月內投資。整體受訪者中，極少數（少於1%）過去12個月曾投資