

外部環境嚴峻 樓市壓力難消

剛剛過去的周六日，多個住宅新樓盤銷情不俗，合共售出六百多個單位，為近十個月以來最旺。本月累計成交的一手樓接近二千個單位，一時之間予人樓市小陽春來臨的感覺。

不過，近期新樓盤銷售速度加快，實際與地產發展商面對現實、採取低價開售策略有關，但此舉卻難免對二手樓市場進一步添加壓力，二手樓業主要擴大減價幅度，才能吸引買家入市承接，令近周二手樓價跌勢加劇。因此，儘管新樓盤銷售有所回暖，但對整體住宅樓市產生沖喜作用預期不大。

最重要的是，當前外部環境嚴峻，隨時飛出黑天鵝。美國總統特朗普與民主黨就興建美墨邊境圍牆的爭拗互不相讓，政府重新開門遙遙無期，加劇美國經濟衰退風險，再加上英國議會否決首相文翠珊與歐盟達成脫歐協議，呈現無序脫歐可能性進一步上升，威脅全球經濟與金融穩定，包括香港住宅樓市在內的環球資產價格下

行壓力實在難消。

迄今香港住宅樓市調整幅度溫和，令人憂心現水平樓價尚未充分反映潛在利淡因素，有理由相信樓市下行還會持續一段時間。

首先，住宅樓市動力顯著減弱。2018年一手樓成交宗數為一萬五千四百宗，較2017的一萬八千五百宗，下跌百分之十六，而涉及成交金額亦由二千四百億元減少百分之七至二千二百億元。這顯示住宅樓市動力減弱，可知道樓價見頂回落早已是有跡可尋。

其次，樓價與市民購買力依然嚴重脫節。即使住宅樓價從歷史高位回落接近一成，但目前樓價水平仍然偏高，較一九九七年高峰期高出了百分之一百一十二，普羅市民難以負擔得來。衡量市民置業能力的購買力指數，即按揭供款相對住戶入息的比率，在去年第三季上升至百分之七十四，遠高於長期平均的百分之四十四，反映樓價水平遠超市民負擔能力，樓市

泡沫化情況依然令人不安，成為當局堅持樓市辣招不「減辣」以及不放寬樓按成數的有力理據。

第三，住宅供應增加，市場承接力備受考驗。根據資料顯示，去年推出新樓盤合共有四十三個，涉及一萬八千個單位，但迄今售出約一萬個單位，仍有八千個單位有待出售，即售出率百分之五十五，可見積存新樓盤貨尾數目不少，估計受到樓市市況轉弱以及政府逐步增加資助出售房屋所影響，其中私樓部分買家會流向首置上車盤等資助出售房屋。

事實上，今年預計可供推出的新樓盤將比去年更多，涉及住宅單位約二萬五千個，這令轉弱之中的住宅樓市面臨更大考驗。

世界政經持續不明朗，香港經濟呈現放緩勢所難免，樓市進一步下行壓力更加不容低估。近月地產發展商接連推出樓花期接近三十個月的新樓盤，地產商心急出貨套現、趁高鎖定利潤的心態可見一斑。

三隧分流 勿「塞」良機

中環及灣仔繞道昨日通車，但真正考驗則是在今天，這條耗資三百六十億元建成的交通樞紐，能否在上下班車流高峰中發揮出應有的疏導作用，備受關注。有關部門應當密切留意隨時應變，以免出現「顧此失彼」的交通堵塞現象。

繞道通車後，若一切順利，則長期困擾香港交通的一個堵車黑點——西隧連接路的擠塞情況將會得到有效紓緩，這將造就善用西隧剩餘容量作分流的條件，合理分散三條隧道的交通流量，以從根本上化解香港的擁堵癥結。本周三的立法會，政府將動議有關「三隧分流」的議案，能否得到議員支持，不僅影響三條隧道的流量，更對香港長遠發展有密切關連。

香港交通堵塞，情況越來越嚴重，在不可能短期內建成新跨海隧道的情況下，有效理順現有交流資源，顯然是一個能即刻見效的最可行辦法。

從理論上而言，「三隧分流」方案能發揮四個好處：第一，能有效紓

緩過海交通擠塞；第二，能大幅減低對非過海車輛及乘客的影響；第三，鎖定駕駛者需付的西隧費用；最後，每年可節省約8億元社會成本，以及每年減少經車輛排放產生約四千公噸二氧化碳，改善香港的空氣污染。

當然，理論歸理論，一旦涉及實際利益時，難免會引來反對聲音。例如，對於一些不需要使用西隧的駕駛者來說，紅隧及東隧收費大增，負擔增加，勢必極力反對。而一些反對派政客，亦出於選票考慮，提出各種修訂，反對任何隧道加價的決定。

問題在於，如果此次「三隧分流」失敗的話，不僅意味着交通擁堵的情況無法得到改善，到2023年西隧專營權屆滿，市民將要面臨更大幅的隧道費加價壓力。是讓一個惡性循環不斷上演，還是採取一個對各方均有利的折衷方案？其實並不難作出選擇。

昨日繞道的開通，是為化解交通問題打開了一道便利之門，各方勿再「塞」良機矣！

清水河

低價搶灘 The Carmel首批沽九成

新盤周末成交640伙 近十個月最旺

發展商貼市價策略奏效，推動新盤爆發小陽春，過去周末同步出擊的三個新盤均熱銷。繼土瓜灣Downtown 38及大埔天鑽周六搶灘後，永泰地產（00369）屯門The Carmel昨日接力推售118伙，即日賣逾九成，過去周六日一手成交量近640伙，為近10個月最多新盤成交的周末。為延續旺勢，Downtown 38昨加推66伙，折實平均呎價19780元，調升約6.3%，發展商指價格反映樓層及景觀因素，今次屬原價加推。

大公報記者 林惠芳

屯門青山公路The Carmel昨日首輪發售118伙分層單位，挾入場門檻較低的優勢，吸引大批年輕客捧場，昨早十時已有逾百名準買家等候，據悉，發展商開售兩小時已沽80伙。永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖指出，The Carmel全日沽出108伙，佔可售單位逾九成，成交呎價由9488元至13408元，售價由332萬至1076.7萬元，連同日前售出的九幢洋房，項目累售117伙。消息指，The Carmel錄得兩組大手買家，分別斥資逾1300萬元購入三伙一房單位，以及斥資約800萬元購入兩伙一房單位。

Downtown 38加推66伙

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，The Carmel提供不少細銀碼上車選擇，大受市場歡迎，希望發展商於農曆年前加推，若加價克制，加價3%至5%亦會被市場接受。他預計，本月一手成交量可達2000宗。

另邊廂，新地（00016）今年以土瓜灣Downtown 38打響頭炮，周六首輪開售155伙極速沽清，發展商昨天加推66伙，折實平均呎價19780元，較上張價單調升約6.3%，個別單位加幅達8.4%。

新地副董事總經理雷霆表示，Downtown 38加推的66伙，單位多為向南座向，價格差別在於單位的樓層、景觀及座向的分別，所以屬原價加推，項目或本周公布銷售安排，

餘下的七伙特色戶有機會以招標形式推售。

據價單資料，加推66伙包括20伙兩房及46伙一房單位，入門戶為5樓K室，即供價565.38萬元，最高售價為27樓H室，即供價793.79萬元。個別單位定價調升，如21樓L室，面積309方呎，定價672.4萬元，呎價21761元，與五日前公布的20樓L室同呎戶定價620.2萬元比較，調升8.4%；若與首張價單的19樓L室定價563.8萬元比較，相隔兩層，今次定價高出19.3%。

逸瓏灣8收票超近三倍

新盤升溫，豪宅亦錄高價成交。新世界發展（00017）的尖沙咀名鑄66樓H室複式戶，實用3855方呎，屬項目壓軸逾3000方呎的複式戶，剛以招標方式沽出，成交價2.2億元，創項目新高，呎價57069元，暫為今年新盤市場最大額成交。

信置（00083）大埔白石角逸瓏灣8亦步亦趨，發展商周六加推60伙，本周三發售228伙（首三張價單內之單位）。信和置業營業部聯席董事田兆源表示，逸瓏灣8加推的60伙，包括首度推出的兩房連儲物房單位及連平台花園特色單位。消息指，項目截至昨晚八時半，暫收票約850張，以發售228伙計算，超額約2.6倍。

總結過去周末一手市場共錄近640宗成交，較對上一周471宗升約36%，並屬2018年3月10日及11日錄得約770伙成交後，近十個月新盤成交量最旺的周末。

Jerry：買樓自住不怕跌價

買家心聲

●「90後」買家Jerry表示，目前居於大埔區，之前曾經參觀屯門區新盤，惟因價錢太高所以未有入市，今次見The Carmel開價屬於自己能力可負擔範圍，所以購入一房單位自住，作為未來結婚新居，樓價約400萬元。對於目前樓市調整，他認為置業屬自住用途，所以不怕樓價下跌。



王先生：看好屯門發展前景



●「80後」買家王先生表示，目前居於九龍區，任職航空業，因為樓盤位置合適，方便上班，加上定價合理，所以買入一房單位與太太居住，樓價約400萬元。對於樓價下滑，他認為屯門區前景理想，看好樓市長遠會上升，自住樓影響不大。



▲屯門The Carmel昨日推售一百一十八伙，大批準買家到場排隊等候揀樓

新盤最新動向

大埔白石角逸瓏灣8	●本周三發售228伙，市傳暫收票850張
土瓜灣Downtown 38	●加推第三號價單涉66伙，折實平均呎價19780元
屯門青山公路The Carmel	●首輪推售118伙分層單位，即日沽逾9成
尖沙咀名鑄	●沽出壓軸逾3800方呎複式戶，成交價2.2億元創項目新高



▲The Carmel即日售逾九成單位。圖為永泰地產執董鍾志霖



▲雷霆（左）稱，加推單位多為向南及景觀較佳

ADR向上 港股今料高開

【大公報訊】記者邵淑芬報道：港股上周五成功企穩二萬七以上收盤，並收復150天平均線（27076點），分析指是大市氣氛受惠貿易談判及內地刺激經濟措施。不過，恒指已反彈回升至過去三個多月的波幅範圍上限水平，而內地今日將公布第四季GDP等經濟數據，若數據未如理想，或對港股帶來考驗。

內地公布上季GDP左右後市

上周港股累升423點，升幅約1.6%，並收復二萬七關口。上周五恒指收報27090點，抽升335點，國指則升124點，突破10636點。市場憧憬中美貿易談判將有突破，美股連升4日。港股ADR指數收報27280點，升189點，意味着恒指周一開局料進一步抽高。但隨後走勢，則很視乎於當日公布的中國去年第四季GDP、去年全年城鎮固定資產投資及去年12月零售銷售等。此外，雖然市場氣氛有所好轉，但投資者也不要漠視利淡風險，尤其英國提出的第二個脫

歐協議方案，以及美國政府停擺動向等。

細價股餘波未了勿沾手

第一上海首席策略師葉尚志表示，恒指已反彈回升至過去三個多月的波幅範圍上限水平，相信市場有出現多空搏弈的機會，但是在宏觀經濟未能確認出現好轉改善之前，恒指要一舉向上成功突破27000點關口阻力，仍將有相當難度。他續稱，今日公布的內地第四季GDP數據，估計將會對已彈高的港股帶來考驗，宜多加注意。永豐金融資產管理董事總經理涂國彬稱，恒指繼續走高，技術指標改善，上周五受到中美談判憧憬的帶動，終於創近一個半月高位，見27116點。他認為，短線而言，27000點水平還是有不俗的支持。農曆新年將至，他預期，恒指可能繼續靠穩，但要有特別大的突破並不容易。他續稱，早前細價股出現大震盪，提醒投資者近日對於細價股要特別謹慎，恐怕風波未平，故盡量不要沾手。

本周經濟大事

1月21日
●中國12月零售銷售
●中國12月規模以上工業增加值
●中國去年全年城鎮固定資產投資
●中國去年第四季實際GDP
1月22日
●歐元區1月ZEW經濟景氣指數
●美國12月成屋銷售
●香港去年12月CPI
1月23日
●日本央行公布議息結果
●美國1月里士滿聯儲製造業指數
1月24日
●歐洲央行議息結果
●美國1月Markit製造業PMI初值
●美國1月Markit服務業PMI初值
1月25日
●美國12月耐用品訂單
●美國12月新屋銷售