

# 銀紙貶值宜買樓 磚頭文化抬頭

大行  
觀點

內地十·一黃金周現已展開，過往酒店旅遊業、鐘錶珠寶業等的服務及零售行業最為受惠，但由於近年訪港的內地旅客持續減少，盛況不再。更有旅遊區的酒店接受訪問時坦承，今年黃金周訂房反應較慢，情況一年比一年差。對比零售及旅遊市道疲弱，樓市卻表現熾熱，新盤持續熱鬧之外，二手交投亦由年初的谷底逐步回升，反映磚頭文化受熱捧，資金流向實物資產。

## 零售弱 現金貶值風險

根據政府公布，今年8月零售業總銷貨價值的臨時估計為339億元，較去年同月下跌10.5%，其中又以珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷貨價值的跌幅較大，下跌約26.6%，較市場預期遜色。零售表現欠佳，除了受訪港旅客數字下跌所拖累之外，亦反映本地消費信心不足，在經濟前景不明朗的情況下，大部分市民的消费保持審慎。

消費意欲低、股市又風高浪急，假若長時間持有現金，又要

對抗現金貶值的風險，鑑於樓市相對表現穩定，加上低息環境持續，故此磚頭成為市場的資金避難所。一、二手住宅註冊量表現節節上升。

## 新盤連環推 樓市續熱鬧

據土地註冊處最新資料顯示，9月至今一、二手住宅（不包括一手公營房屋）註冊量暫錄約7,537宗，比8月同期的5,442宗升約38.5%。而註冊金額錄約530.3億元，較8月同期的約376.3億元升約40.9%，升幅較宗數高。



市，樓市持續熱鬧。新盤接力登場，預期吸引買家入市。（資料圖片）

下半年陸續有新盤登場，預期受新盤帶動之下，樓市會持續熱鬧。有鑑於此，近日不少銀行為追回上半年的生意，不時下調H按息口，甚至低見H加1.4厘搶客，按揭減價戰一觸即發，同時亦反映市場對港加息預期降溫，低息環境將持續。息口向來都是直接影響樓

價的重要因素之一，相信現時按揭息口低企，有利增加買家入市信心，樓市短期內將持續向好。

香港置業  
行政總裁  
李志成



## 美聯開班 教上車新手入市心法

美聯物業為上車置業初哥舉辦「上車新手入市竅門」，並邀得80後物業投資教練蔣一洪、聯同住宅部行政總裁布少明與首席分析師劉嘉輝等擔任星級導師，分享實戰經驗，傳授「貼地」上車基本功及置業心法，並吸引逾百市民出席，場面熱鬧。

布少明指出，剛性需求帶動，年內發展商推出不少上車盤，滿足置業初哥之餘，

亦深受長綫收租客垂青，故細價物業承接力持續強勁。劉嘉輝亦表示，未來5年平均每年家庭住戶增長與住宅落成量相若，供求可望達至平衡。由於現時本港失業率低企，按揭息率仍偏低，故預計短期內樓價具有支持，惟值得留意，若供應增加及經濟下滑，而失業率上升的話，配合加息周期的開始，對樓價仍會有一定影響。



代理  
動向

## 利嘉閣DSA CLUB 邀各行精英交流

利嘉閣地產 DSA CLUB 為一眾會員定期舉辦聚會，藉以讓他們互相交流，分享經驗。早前以 Brunch Meeting 模式舉行，並邀請保險界精英在會上分享，讓會員與不同行業精英互相交

流，從而吸收其他行業之長處，提升自我專業服務水平。

DSA CLUB 主席兼總裁廖偉強亦為座上客，聚會上讚賞在座各精英於 DSA 獲獎證明口才了得，若果加上堅持、努力，定能創出佳績。廖氏續指，勤奮對從業員最為重要，保持謙虛心態及用心實踐計劃，相信會員將能在行業上大放異彩。



網上  
智慧

## 買樓減「吃虧」 先了解品牌配套

買房，甚麼時候才不會吃虧？是房價下跌時候買房不吃虧，還是房價上漲買房不吃虧呢？這是所有購房者所需要的，或者想知道的答案。

首先，對於非投資性買房的剛需而言，買房只是一種正常的消費，而不是一種投資，既然不是投資，那麼就不存在「吃虧」一說；其次，買房既屬於「商品」交易，同時也是一種使用產品，因此，使用過的房子屬於「二手房」，都會存在貶值；最後，對於首套房自住剛需來說，就算房價上漲，或者下跌，既不會增加自己的存款，也不會減少自己的財富。

## 物業售後 靠管理維護

那麼，如何買房，才能不吃「虧」呢？需要注意哪些呢？在買房時機上，決定買房的基本動機，應該是購房者是否具有這個需求，而不是房價。

購房者一定要有識別品牌的能力，大品牌的開發商開發的樓盤比較多，經驗也豐富，產品品質上有保障。

購房者一定要了解清楚樓盤的配套。一般來說大盤的配套會好一點，教育、交通、商業都會比較齊全，還有就是政府有傾向性地打造的各項配套。

物業管理也和產品本身同樣重要，因為房子造好以後，後期發展都是要靠物業管理來維護。有價值的社區一定是離不開好的物業，它讓一個社區煥發出長久的生命力。

首先從家庭成員狀況、日常起居、工作、學習、家庭休閒、家庭社交等家居生活的基本層面來確定住房需求，以此為依據來考察現有的住宅在地理位置、交通狀況、房屋面積、戶型格局、房屋品質、物業服務、周邊配套尤其是學校的配套等幾個主要指標上能否滿足。如果現有住房在3個以上的指標上不能滿足需求了，那麼就需要考慮盡快購置一套能符合需求的房子了。

【節錄自張玉博文，原文連結：<http://blog.fang.com/20618056/18395840/articleDetail.htm>】

徵稿啟事

本版《樓市論壇》，歡迎讀者來稿為樓市發聲。電郵：[wslai@hket.com](mailto:wslai@hket.com)。