

中原：疫情影響樓價微 波幅料10%內

辣招抑制買賣 市場用家主導 對市場樂觀

武漢肺炎持續擴散，最近消息指本港也發現感染個案。對於疫情會否影響樓市？中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，目前疫情變化難以估計，但認為市場經歷過2003年沙士，社會警覺高，市民整體衛生意識加強。再者2003年樓市沒有辣招，投資炒賣風氣濃厚，遇上疫情令社會停擺，樓價跌幅較急，但現時樓市受辣招所限，物業以用家為主，就算遇上嚴重情況，相信樓價波幅仍可維持10%以內。

香港文匯報記者 顏倫樂

今年影響樓市的因素眾多，雖然預期市場長遠供應存在缺口，但更多負面消息正在發酵。好像最近受新型肺炎影響，樓市反覆回落。不過，陳永傑被問到後市看法時仍然較樂觀，料農曆新年後樓市交投將見底回升，成交量先升，待「平盤」消化後，樓價再緊隨向升，首季樓價有望上升2%至3%，上半年可望升5%。

購買力漸釋放利大市

他解釋，最近中美剛簽署貿易協議，香港社會運動亦稍見緩和，令去年下半年累積的購買力逐漸釋放，預料農曆新年後，樓市交投氣氛會穩步回升，2月全月有望錄1,800宗至2,000宗一手成交。但他亦坦言，這個預測是建基於武漢肺炎疫情未有大规模惡化、低息環境持續、香港未有大规模走資，及中美貿易關係和社會事件改善等的環境下。

高成數按揭或需較憂心

陳永傑回憶，2003年本港受沙士影響，

不少經濟活動停頓，部分地方更遭封鎖，若是次疫情影響分行無法經營，則相信是「神仙難救」。但他補充，若樓價因此下跌，早前利用放寬按揭上車的買家不必擔心，反而選用發展商的高成數按揭比較憂心，因為他們沒有經過壓力測試，但他相信該批業主出現負資產而被發展商追討差額僅屬個別。

籲政府加快棕地改劃

另一方面，本港土地供應不足情況已到期不容緩地，中原測量師行執行董事張競達表示，2019年政府在土地供應的問題上基本上是寸進，由於近年主要土地供應庫已接近耗盡。而一些大型的填海項目短期內實行的機會不大，因此要解決中短期土地供應問題，建議政府應加快改變及整合棕地，以及盡快推出公私營土地共享計劃。

張競達說，香港土地短缺問題持續惡化，本年度的私人房屋土地供應按年大跌19%至11,850伙單位。與此同時，2019年

發展商補地價金額亦只有158億元，較2018年的261.5億元下跌4成，相比2017年高峰時期的400.03億元更大幅下跌超過六成。但這種情況下，政府仍減慢推地，在公私營七三比的情況下，下年度私宅土地供應目標料跌至1.29萬伙。

「動盪」稍緩私樓需求

雖然政府大幅削減私樓土地供應量，但由於2019年社會動盪，整體需求亦下降，令供求失衡情況有所緩和，加上未來3年至4年的一手私樓潛在供應仍有9.3萬伙，故市場仍未感受到實質變化，未來幾年私樓亦不會面臨「無樓可賣」的問題。市場留意的是再往後的供地變化。

張競達指，由於近年主要土地供應庫的啟德土地已完全推出，在多幅土地「轉私為公」的情況下，私樓土地儲備較一年前已大幅減少。但同時大型填海項目如「明日大嶼」等可以短期內實行的機會不大，因此要即時解決土地問題尤其是中短期的土地供應



中短期土地供應建議

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑（左）及中原測量師行執行董事張競達。

- ◆ 加快改變及整合棕地
- ◆ 盡快推出公私營土地共享計劃

問題，避免出現供應斷層，就唯有加快改變及整合棕地及盡快推出公私營土地共享計劃。

他又表示，雖然2019年政府賣地曾經發生流標及撻訂的事件，但只限於商業地皮，

住宅地皮整體氣氛穩定，發展商之間的競爭尚算激烈，個別地皮成功投標價比第二高的價錢都在10%以內，反映發展商並不是一窩蜂的看淡後市。

趕過年套現 映灣園減230萬



東涌映灣園915方呎3房高層單位放售約半年，終獲區內首置客出價承接。資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）農曆新年將至，各大屋苑交投逐漸放緩，業主為過年前套現紛紛減價求售。東涌映灣園有高層海景3房單位放售半年，議價後減價230萬元，以970萬元出售單位，減幅接近兩成；以灣河逸濤灣亦有中層海景3房減價逾百萬後沽出，造價1,968萬元。

美聯物業張少勳表示，剛錄得東涌映灣園10座高層A室減價易手，面積915方呎，屬3房套連儲物房間隔，

享開揚海景。原業主叫價約1,200萬元放售約半年，新近獲區內首置客出價承接，數度議價後終以970萬元成交，累減230萬元或19.2%，折合呎價10,601元。

9年賬面獲利83.7%

原業主於2011年1月以約528萬元購入物業，賬面獲利約442萬元或83.7%。

同屬新界區，利嘉閣地產黃靜顏透

露，上水新都廣場2座中層B室，面積413方呎，2房間隔，原開價608萬元，因業主急於放售，放盤僅兩天便減價38萬元或約6%，最終以570萬元沽出，呎價13,801元。原業主持貨15年賬面獲利405.2萬元或2.5倍。

上水新都廣場2天平6%

黃靜顏補充，上述為新都廣場本月首宗二手成交個案，現時約有21個單位放售，最低入場費由630萬元起。

逸濤灣3房減價132萬

港島區方面，美聯物業余錦驊表示，西灣河逸濤灣錄得第3座秋盈閣中層D室成交，面積860方呎，為3房連套房間隔，望海景，原業主叫價約2,100萬元，議價後減至1,968萬元易手，減價132萬元或6.3%，折合呎價22,884元。原業主於2004年2月份以約630萬元購入物業，是次賬面獲利1,338萬元或212%。

利嘉閣地產吳玉蘭表示，近期市場氣氛漸趨活躍，近日錄得鯉魚涌康怡花園B座低層6室單位成交個案，面積502方呎，2房間隔。單位於近日由叫價880萬元減價至832萬元獲承接，減價48萬元或約5%，呎價16,574元。原業主2015年4月以648.8萬元購入物業，賬面獲利183.2萬元或28%。

北角糖水道舊樓招標

香港文匯報訊 市區用地需求殷切，香港島北角糖水道12及14號物業100%不可分割業權份數之業權目前正對外招標出售，3月13日下午三時截標。

物業位處糖水道與馬寶道交界，與北角港鐵站相距僅約5分鐘路程，地盤面積約1,939方呎，現址為1幢住宅及商舖物業，於1954年落成。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，項目面向兩邊街道，可重建作商業發展，並將有效利用地積比率。由於市區重建項目潛力優厚，加上是次為100%不可分割業權份數之業權，市場極罕有，預料將受到不同類型發展商及投資者青睞。



北角糖水道12及14號招標。

中原CSI升穿好淡分界線

香港文匯報訊 中原經紀人指數CSI最新報50.64點，較上周上升1.42點。指數連升4周共8.33點，兼於農曆新年前順利升上50點好淡分界線。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，數據反映市場氣氛持續向好，前線經紀人情緒亦逐步趨向樂觀。如果指數持續企穩50點以上水平，預示樓市可以順利進入季節性旺季，樓價可能止跌回穩，因此未來數周走勢相當關鍵。

上一次CSI由低位向上升穿50點好淡分界線兼走勢持續向升，是2019年1月。當時CSI由40.23點升至54.24點，4周累升14.01點。CSI升穿50點後，同期樓價止跌回穩，CCL連續5周

企穩170點。新春前後旺市，CSI平穩上升，其後連升11周，連破60點，70點及80點水平。同期樓價明顯轉勢上升，CCL全面展開升浪，連升14周共10.9%。

施政報告後，CSI上升2周至61.25點後，連跌4周至42.15點，累跌18.75點。其後CSI單周升至47.15點，但未能升穿50點好淡分界線，CSI再度連跌4周。CSI由47.15點跌至42.31點，跌幅輕微，4周僅跌4.84點，兼未有跌穿上次低位42.15點。近4周CSI持續向上，擺脫早前窄幅徘徊於45點好淡分界區間下限，顯示前線經紀人情緒有轉好的跡象，兼預告樓價正在醞釀轉變，新春前後有機會出現突破性方向。

歲晚逛商場 未致一潭死水

修例風波持續逾半年，本港零售業陷入一片蕭條。趁農曆新年來臨之際，香港文匯報記者特意走訪部分本港商場，包括新開的荃灣海之戀商場，及剛於上周四(16日)重開的九龍塘又一城商場，發覺客流量及商戶經營情況尚可。惟春節銷售旺季過後，市況將怎樣發展，則有待觀察。

海之戀靠「驚安」吸人流

海之戀商場去年8月開始試業，位於長實集團(1113)旗下荃灣海之戀住宅項目的基座，共4層。記者上週三(15日)下午3時許到達商場，經荃灣西站C出口連接商場通道進入，行程中人流不算多，多數為學生。商場最大賣點引入日本連鎖百貨店驚安之殿堂，坐落2樓2001舖，成為該商場吸人流的主要來源。記者所見驚安之殿堂當日下午人流不絕，雖未至於週六日人迫人的情況，但也氣氛熱鬧。

記者向該店理貨店員了解。他指，平日人流暢旺但不至於企滿，加上店內有逾20台收銀機，每台也有兩個店員負責，所以基本上

平日是不用排隊就可以付款，即使在假日也只需排隊等待約10分鐘至15分鐘便可付款。週六日人流較為擠擁，部分時段如下午2時至4時有可能需要略為輪候方可進場，惟也只需等約10分鐘。驚安之殿堂另一特色是設有堂食座位，供顧客享用從店內購買的熟食，記者當日下午4時左右所見，約八成坐滿，不少是學生和婦女。

除驚安之殿堂人流較多外，商場其他店舖或食店人流一般，未見需要等位的情況，而且不少舖位仍然封上圍板，部分在裝修中，而與驚安之殿堂同位於2樓的店舖尚有酒家彩軒軒，3樓則大多數為與教育相關的補習社或琴行等。

長實料年中全面開業

海之戀商場總樓面約43萬方呎，共有約300個商舖。長實地產投資董事黃衍行表示，第一期出租的樓面佔逾30萬方呎，全數已獲承租，其中佔約四成樓面為食肆。至於第二期約10餘萬方呎樓面，已租出八成，預計整個商場在年中或第三季全面開業。

圖/文：香港文匯報記者殷考玲



荃灣海之戀店員指，店舖週六日較為擠擁。



海之戀商場不少舖位仍然封上圍板。

又一城重開 顧客購物講折扣

去年11月受到嚴重破壞的九龍塘又一城商場，上週四(16日)完成修復後重開，香港文匯報記者在重開第二天(17日)約下午3時到訪，從九龍塘地鐵站C出口直達，作為地鐵站連接又一城的一層，人流不絕，與未受破壞前情況無異，但就有穿着反光衣的工作人員站崗。

保安加強 美食廣場人多

記者走完又一城各層，觀察到營業商戶接近九成五，僅得一兩個舖位封了圍板，頂樓的美食廣場目測有八成入座率。至於早前受到破壞的玻璃圍欄，則以鐵圍欄暫時封起。大部分扶手電梯也可以正常使用，僅得一兩部圍起膠布封住，而商場通往城市大學的扶手電梯也未能使用。至於商場各層明顯多物業管理人員巡邏，保安明顯加強。

消費謹慎 人多惟幫襯少

記者雖留意到各層人流不斷，但各商戶的顧客未見太多，如化妝品店，

平均每間只有1位至2位顧客，僅得Apple專門店客流較多。記者向L2層一間童裝店店員了解，指商場重開後第二天，人流約為之前的六成至七成。由於平日一般人流也較少，她期望重開後首個週六日人流可以回復未受破壞前的水平。該店也做一些優惠以冀增加生意額，但她個人留意到與去年農曆新年前的辦年貨時間相比，今年客人消費意慾較謹慎，會查詢是否有折扣或優惠才考慮購買。

香港文匯報記者 殷考玲



又一城商場人流不絕。



又一城美食廣場有八成入座率。