

負資產上季 128宗

倍增

肺疫恐加快樓市下調 有按揭拒接600萬以上樓

中美貿易戰及暴力衝突事件夾擊下，本港經濟陷入衰退，去年第四季樓價下跌2%至3%，個別單位樓價由高位回落一成，令採用高成數按揭的負資產個案於去年第四季按季倍增至128宗。如今又受肺炎疫情困擾，及傳出有按揭保險公司暫停批出樓價600萬元以上物業按揭，反映樓價風險相當高。市場人士估計，今年首季樓價會再回落約3%至5%，負資產個案或有機會倍升，突破2018年第四季的262宗。

香港文匯報記者 梁悅琴

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明表示，踏入2020年，雖然中美達成首階段貿易協議，對經濟發揮了積極作用，但現時因受新冠病毒肺炎疫情影响，為香港以至全球經濟帶來重大隱憂。預計第一季本港樓價會有所回落，負資產個案亦繼續有上升的空間，或有機會突破2018年第四季的262宗。有意置業之人士亦要量力而為。

他建議打算選用發展商提供的高成數按揭計劃或二按的業主，仔細考慮及計算個人負擔及供款能力，一旦樓市出現逆轉，此類業主會比較容易出現負資產狀況。

首季負資產數字勢必上升

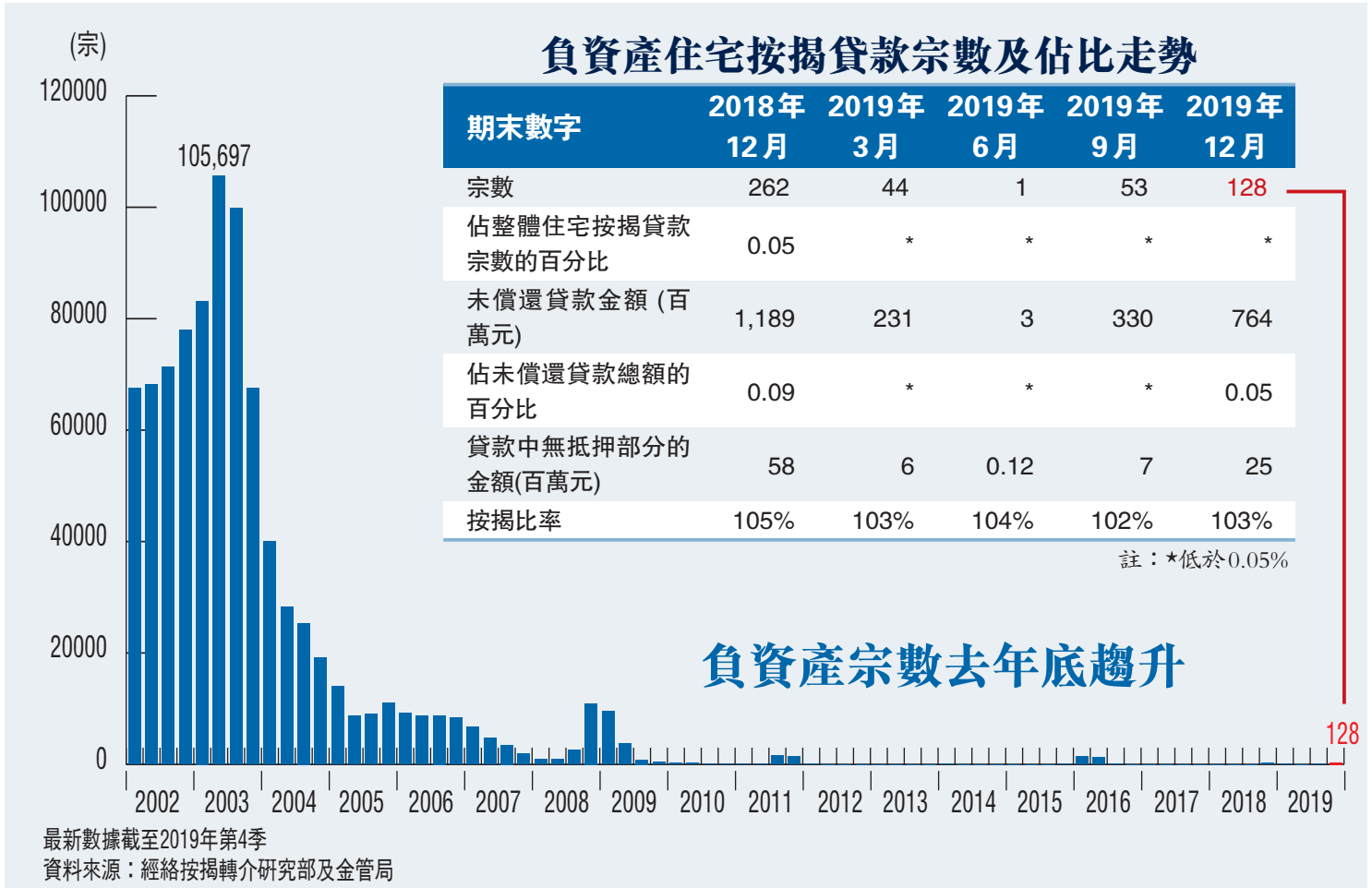
中原按揭董事總經理王美鳳認為，若新疫情持續樓價進一步下跌，首季負資產數字將無可避免地上升，惟去年10月中新按揭修訂後客戶大多在去年底至今才陸續取用按揭貸款，樓價在今年續跌10%才會令新九成按揭用家跌入負資產，相信疫情對首季樓市交投量影響較大，樓價跌幅平均僅約2%至3%，疫情見頂後樓市反彈機會大，故此首季負資產數字雖有很大機會增加但仍處於甚低水平。

置業者須預留充足首期

此外，昨日市場有報道指昆士蘭按揭保險公司縮減為合作銀行提供高成數按揭的樓價上限，降至600萬元以下物業。曹德明表示，按揭公司現時仍有為1,000萬以下物業提供高成數按揭，相信鑒於近日樓市氣氛轉弱及成交量下跌所致，按揭公司對於高成數的批核一向謹慎，但銀行估價有機會隨之收緊，估價相差5至10個百分點，申請按揭人士要預留充足資金作首期。

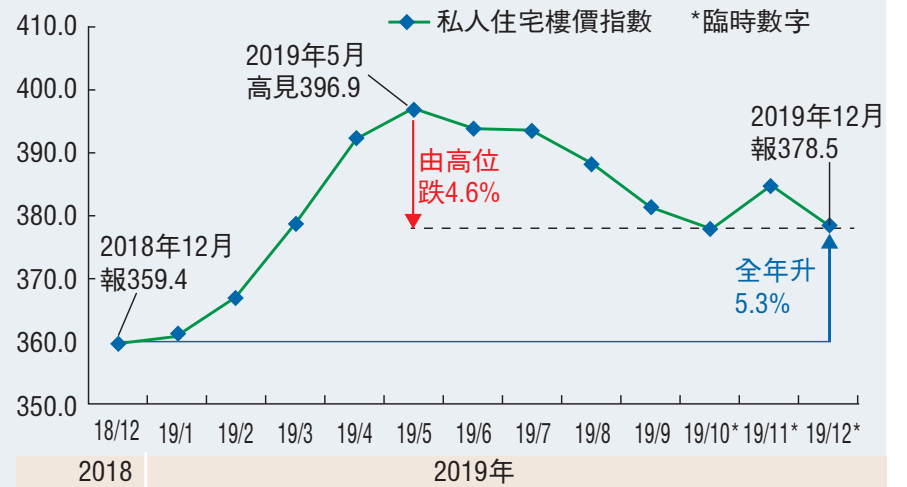
曹德明補充，只要客入有足夠的入息證明、稅單和良好信貸及強積金紀錄，符合資格的個案亦可成功批出按揭貸款。料未來按揭公司仍會積極處理高成數按揭申請，對使用高成數按揭的買家影響不大。

據資料，去年10月中，政府為首置人士放寬按揭樓價上限，按揭公司旗下按揭保險公司推出高成數按揭保險計劃，為銀行提供高成數按揭保險。昆士蘭按揭保險隨後亦嘗試開拓同類型的按揭保險計劃，在試行一段時間後，該保險公司因現時市況以及風險評估，於本月初暫停審批600萬以上之按揭保險計劃。



負資產宗數去年底趨升

差估署樓價指數2019年升5.3%



曹德明。資料圖片

長實叫停海之戀車位發售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)肺炎疫情影响，發展商亦不敢鬆懈，甚至叫停開售計劃。長實發言人昨表示，鑑於近日確診個案不斷增加，考慮到準買家和員工的安全，決定取消原定2月15日發售荃灣海之戀的住客停車位/住客單車停車位，直至另行通知。

新世界延長彈性上班

新世界發展昨決定延長員工彈性上班安排，由2月3日至9日員工可選擇回公司或在家工作，至2月10日才可回復正常上班。至於與服務市民相關的崗位，則會維持正常服務。

新世界發展執行副主席兼總經理鄭志剛表示，員工是集團的重要資產，為了讓他們方便照顧孩子及家庭，決定延長員工彈性上班安排，同時減低病毒在社區傳播的機會，為抗疫盡一點綿力。該集團亦會為前線同事提供足夠防疫用品，確保員工安全繼續服務市民。

信和置業副主席黃永光前日亦向集團員工發表書面寄語，強調員工的安全

和健康是集團一貫首要考慮。

信置續多方防控疫情

他指出，集團除作出彈性工作外，採購、行政和物業團隊，須即時採取防疫衛生措施，包括加強公用地方清潔以及出入量體溫、通報過去14天外遊記錄等等防疫措施。

上月新盤累錄逾21 撻訂

市場前景再增添不明朗，新盤屢現撻訂個案，1月份主要新盤累積錄得逾21宗撻訂個案。最新一宗為長實旗下長沙灣愛海頌第3座17樓F室，實用面積506方呎，兩房戶，於1月20日、即新春假期前以917.7萬元售出，但買家現最終取消交易，料遭沒收5%訂金涉約46萬元。愛海頌自去年10月開售至今累積錄得5宗撻訂。恒地西半山羅便臣道THE RICHMOND亦錄得首宗撻訂個案，實用面積283方呎，1月21日以856.8萬元售出，買家最終取消交易，料遭沒收5%訂金涉約43萬元。

差估指數去年12月轉跌1.66%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)去年本港樓市在中美貿易戰及修例風波雙重影響下，下半年樓價反覆下瀉，差估署昨日最新數據顯示，去年樓價由年中高位至年底，一共下跌4.64%，惟全年仍錄得5%升幅。業內人士指，受到最近新冠病毒肺炎疫情影响，預料本港樓價將繼續下跌約3%至5%，曾經預計出現的「小陽春」不會出現，反之成交量在未來一至兩個月料急瀉25%至35%。

大單位樓價跌幅最大

差餉物業估價署昨日公佈私人住宅售價指數，去年12月報378.5點，按月再跌1.66%。翻看資料，當時武漢疫情仍然未算嚴重，相關樓價下跌的原因，估計因為當時市場仍然受到中美貿易戰惡化、以及修例風波引發的暴力示威所影響，導致樓市於該月表現未有

起色。根據資料，去年12月所有單位類別的樓價全線下跌，當中跌幅最大的類別為實用面積1,076方呎至1,721方呎的D類單位，當時報322.4點，按月大跌2.48%，而面積430方呎或以下、最細的A類單位，仍屬跌幅較大的類別，該月報419.3點，按月跌2.35%。其餘B、C、E類則分別跌1.07%、0.99%、2.26%。

疫情襲港「小陽春」恐流產

而回顧去年樓價，樓價於5月時曾升至396.9點的歷史新高，但之後7個月反覆回落(11月因應政府公佈放寬按揭措施曾上升)，其間跌幅達4.64%。不過，總結去年全年，因為首5個月升幅較多，令全年單計樓價仍然錄得5.3%上升，相比2018年的3.4%升幅更大。

萊坊執行董事兼估價及諮詢部主管林浩文表示，經濟衰退加上疫情影响，樓市雪上加霜，估計未來2至3個月樓市或出現結業潮、裁員潮等，未來1至2個月樓價指數料繼續向下調整。他又提到，之前曾預計農曆新年後會出現「小陽春」，但在「疫情」變壞的情況下，相信「小陽春」不會出現，而住宅成交量在未來1至2個月更有機會下跌25-35%。

林浩文表示，早前受惠新按揭政策，部分新界地區的屋苑(如屯門、元朗及天水圍)曾出現一陣升浪，在現今疫情下，這類物業有回吐壓力，直至疫情穩定或完結。但他估計，除非疫情變成完全失控，否則樓市不會像2003年SARS般的大跌，因現時業主的持貨能力較當年好，年紀大的群眾及投資者亦有相關經歷及經驗。

參考沙士 疫症過後大單位先彈



肺炎疫情日趨嚴峻，不少人將之與2003年沙士相比。我們看前一步，疫症過後哪類單位率先反彈?根據差估署數據，由03年1月至7月期間，樓價指數由64.8點下跌至谷底58.34點，跌幅約10%。而之後首先反彈的類別為實用面積1,076方呎至1,721方呎的D類單位，之後7個月，樓價不僅快速收復失地，相較沙士最低位更急升逾三成。

沙士7個月內樓價跌10%

差估署資料顯示，由03年1月SARS爆發前，樓價指數本已在低位，而沙士的出現，對樓價造成「雪上加霜」的影響，由03年1月至7月期間，樓價指數由64.8點直瀉到58.4點，短短7個月內樓價下跌10%。當中D類大單位跌幅最大，其間跌幅達11.2%，而面積430

方呎或以下A類上車細單位亦下跌9.7%，B類及C類下跌10.2%及8.8%。

大單位對市道更敏感

沙士纏擾本港樓市長達半年多，至2003年中才完結。之後樓市進入復原期，復原速度相當快，據署方資料，由03年8月至04年2月的7個月時間，樓價由58.4點低谷彈升至78.1點，升幅達33.7%。而當中首先回升的類別為D類大單位，業界相信，此類物業之前跌幅較大，加上持有者多屬投資或富有人士，對市道變化較敏感，故此升勢亦相對較快。

細單位反彈升勢緩慢

而7個月內，C、D、E類單位的升幅都超過三成，升得最多的D類單位，升幅達33.8%。反觀細單位升勢緩慢，A類及B類單位於7個月內只上升22.3%及24.2%。

但值得留意，雖然同為肺炎疫症，但沙士期間的樓市沒有辣招，換言之，當年投資者、炒家等的數量亦較多，加速樓市下行速度，而今日在買家印花稅、額外印花稅、加強版從價印花稅等限制下，投資者數量已經大跌，現時樓市以用家為主，加上現時低息環境持續，業界普遍預料，今次樓市受到的衝擊或不如當初大。

今日局勢較03年複雜

然而，視乎疫情變化，能否仍以當年視角來看今天樓市，仍然有待商榷。回顧當年沙士過後，7月底本港即實施內地居民來港自由行提振經濟，令樓市急速反彈。但反觀今天政經局勢較當年複雜得多，多項因素影響下，政府於沙士過後有何提振措施仍未可知，而提振效果亦可能因為複雜局勢而被打折扣。

香港文匯報記者 顏倫樂

申請酒牌續期公告 雙魚亭

現特通告：馮忠信其地址為新界上水智昌路3號上水中心1037至1038地下，現向酒牌局申請位於新界上水智昌路3號上水中心1037至1038號雙魚亭的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2020年2月1日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE PISCES RESTAURANT

Notice is hereby given that Fung Chung Shun of G/F., 1037-1038 Sheung Shui Centre, 3 Chi Cheong Road, Sheung Shui, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Pisces Restaurant situated at Shop 1037-1038 Sheung Shui Centre, 3 Chi Cheong Road, Sheung Shui, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 1st February 2020

CCL月中反映肺炎影響

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新型肺炎疫情爆發，市場觀望氣氛濃厚，說好的「小陽春」變成「小寒冬」，惟由於時間差，疫情的影響未反映在數據滯後兩星期的坊間樓價指數上。中原城市領先指數CCL最新報177.58點，按周升0.28%，四大整體指數齊升兩周。該行認為，指數上升反映部分用家搶先入市，樓價新春前短暫回穩，但並非轉勢向上，料肺炎疫症對樓價的影響將於2月中反映。

CCL本周上升0.28%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL四大整體指數齊升兩周，反映新春前部分用家搶先入市，二手交投增加，樓價於新春前短暫回穩，但並非轉勢向上。當中CCL Mass 累升1.08%、CCL(中小型單位)累升1.04%、CCL 累升0.97%及CCL(大型單位)累升0.61%。今周為新春長假期，加上肺炎疫症的威脅，對樓價走勢相當關鍵，將於2月中旬CCL開始反映。

美聯樓價指數周升0.23%

根據「美聯樓價指數」，最新1月22日至1月28日報164.96點，按周輕微回升約0.23%，帶動今年1月樓價僅累跌約0.02%，跌勢明顯較12月份按月跌約1.29%收窄。至於新型肺炎對樓價的影響，相信要待2月份樓價指數才可反映出來。上周「美聯樓價指數」回升，主要來自九龍及港島區帶動。