武漢新盤價上月疫市升0.4%

2月料迎疫情衝擊 湖北三市僅宜昌跌0.5%

國家統計局昨公佈的70個大中城市商品住宅銷售價格變動數據顯示，今年1月一線城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格均環比上漲，三四線城市樓市有所降溫。新冠肺炎疫情未有影響當月內地樓市，重災區湖北省三個列榜城市，僅宜昌新盤樓價環比跌0.5%，武漢新盤樓價環比上漲0.4%，襄陽新盤樓價環比更升0.6%。不過，業內預計疫情對內地樓市的衝擊將在2月明顯顯現，料降價潮或會出現，出台支持政策提振樓市的呼聲頗高。官方則重申「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」。

■香港文匯報記者 海巖 北京報道

■上月一線城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格均環比上漲。圖為北京一處樓盤。 資料圖片

上月一線城房價雙漲

城市	環比(%)	同比(%)
北京	–	+4.1
上海	+0.5	+2.7
廣州	+0.3	+4.2
深圳	+0.5	+4.3

資料來源：國家統計局

上月湖北三市房價漲幅回落

城市	環比(%)	同比(%)
武漢	+0.4	+11.5
襄陽	+0.6	+1.0
宜昌	–0.5	+0.1

資料來源：國家統計局

無論是新房還是二手房，一線城市價格漲幅均呈現擴大勢頭。國家統計局初步測算，1月份，4個一線城市新建商品住宅銷售價格環比漲0.4%，漲幅比上月擴大0.2個百分點；二手住宅銷售價格環比漲0.5%，漲幅比上月擴大0.1個百分點。

上月一線城樓價全漲

二三線城市房價則整體持平或下降。31個二線城市新建商品住宅銷售價格環比漲0.2%，漲幅比上月回落0.1個百分點；二手住宅銷售價格環比持平，上月為漲0.1%。

其中，湖北省武漢市1月新房銷售價格按月漲0.4%，漲幅為近16個月以來最低；同比按年漲11.5%，漲幅為近12個月新低。二手房價格延續了此前數月下跌的態勢，按月下跌0.4%，跌幅比上月擴大0.3個百分點；按年跌2.2%，跌幅比上月擴大0.7個百分點。相信一定程度上是由於1月下旬受到了疫情影響。

35個三線城市新建商品住宅銷售價格環比上漲0.4%，漲幅比上月回落0.2個百分點；二手住宅銷售價格環比上漲0.2%，漲幅與上月相同。

中原地產分析師張大偉認為，因為疫情從1月下旬開始影響市場，整體看，1月房價未反映出疫情影響，2月份肯定會出現內地大面積降價現象。他表示，目前各地售樓處基本關閉，工地也都停工，這種情況下，現有的房地產政策肯定已不合時宜。對內地市場來說，應該在房住不炒的基礎上，放開剛需和改善購房。

近期，河北、天津、重慶、浙江、上海、西安、福州等10多個省市密集出台涉房地產的支持政策，意在緩解房地產企業資金周轉壓力，還有30多個城市針對公積金政策在疫情下出台寬鬆政策。張大偉表示，這些政策一定程度上緩解了房地產企業的資金壓力，特別是暫緩土地出讓金交付，對於拿地企業是利好。當前開發商面臨最大的問題還是資金壓力，特別是到期債務問題。一旦銷售不能快速恢復，房企到3月份將面臨普遍性的資金壓力。

需放開剛需及改善購房

政府為應對疫情加大政策支持力度，貨幣環境整體寬鬆，引導市場利率下降，而房地產作為經濟支柱之一，政府會否放鬆樓市調控引人關注。中國指數研究院報告建議，對市場調整壓力較大的城市以及受疫情影響嚴重的區域，可以針對需求端出台適度支持性政策，提振市場置業信心，促進剛需和改善型需求入市，包括對居民新購住房進行補貼，降低契稅等，擴大人才購房補貼範圍，下調房地產貸款利率。

或補貼疫區居民購新房

不過，國家統計局強調，當前各地堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，不將房地產作為短期刺激經濟的手段，全面落實城市主體責任，房地產市場保持總體平穩態勢。

疫市愁滋味 港地產界籲減辣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新冠肺炎疫情影響下，香港經濟進一步轉弱，樓市交投量大減，樓價亦有向下壓力。地產界人士齊呼籲稱，政府應是時候檢討過去多年推出的樓市辣招措施作出調整，包括進一步放寬按揭保險樓價上限門檻至2,000萬元以便活化換樓鏈、降低甚至撤銷購入第二層樓稅率劃一收15%的從價印花稅以刺激投資意慾，以及放寬SSD三年禁售期限制。

提高按保樓價上限至2000萬

物業住宅部行政總裁布少明指出，本港去年下半年受社會事件影響，及今年初再受新冠肺炎疫情影響，令一、二手樓交投量都大減，樓價亦已有向下壓力，縱然去年10月政府放寬按揭保險樓價上限至1,000萬元，曾令1,000萬元以下一二手樓交投轉活，可惜受社會運動影響及新冠肺炎疫情夾擊，如今樓市交投已冰封。

面對市況轉弱，他認為，政府應是時候檢討過去多年推出的樓市辣招措施作出調整，包括進一步放寬按揭保險樓價上限門檻至2,000萬元，以便活化換樓鏈，皆因早前放寬按保至1,000萬元，只能令上車客受受惠，1,000萬元至2,000萬元的換樓鏈其實仍斷了，因此建議進一步放寬按揭保險樓價上限至2,000萬元。

另外，政府於2016年向購入第二層樓稅率劃一收15%的從價印花稅，稅率太高，令部分有意買多一層樓收租養老的投資意慾減少 ，因而令市場出現不少借子女等名義入市的首置個案，他建議政府應降低甚至撤銷第二層樓稅率劃一收15%的從價印花稅。同時，SSD三年禁售期亦令盤源減少，令上車客難以入市，亦令樓市不健康，因而他建議政府應放寬SSD三年禁售期限制。

放寬逾千萬物業按揭成數

利嘉閣地產總裁廖偉強亦認為，目前是適合時機對過去政府推出的樓市辣招措施作出調整，並建議政府考慮撤銷購入第二個住宅物業時需要支付的從價印花稅，以刺激投資需求。同時，建議政府應放寬樓價逾千萬元以上的物業按揭成數，以推動換樓鏈。他認為，若政府願意適度調整辣招，可讓樓價走勢轉趨平穩，避免出現大波動。

■新冠肺炎疫情影響樓市，地產界人士齊呼籲政府檢討過去多年推出的樓市辣招措施。 資料圖片

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民指出，疫情令樓市面臨好大下行壓力，並已對其他行業造成傷害，政府應考慮對樓市減辣，以釋放市場購買力，尤其是應先行減少壓抑本地買家需求的措施。

佳明集團控股營業及市務總監顏景鳳認為，疫情已令樓市交投減慢，政府應根據市場走勢調整樓市政策，以刺激市場需求。

睇齊即供 屯門上源建期折扣率增至8%

■長沙灣現樓 WEST PARK新增一年成交期。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新冠肺炎疫情打擊下，2月樓市交投疲弱，部分發展商調整付款辦法吸客。萬科(香港)旗下屯門掃管笏上源昨更新價單，建築期付款折扣優惠由樓價4%增至8%，連同其他優惠在內，總折扣由12%增至16%，與選用120天即供付款法的最高折扣率看齊，力吸受惠新按保措施客源，本周五生效。

發展商指，由於上源臨近交付，故作出此調整。資料顯示，上源預計在今年6月底落成。發展商又稱，項目自2018年10月開售至今累售1,030個單位，佔可供出售單位超過九成。

興勝創建旗下長沙灣現樓WEST PARK亦更新付款辦法，為項目實用493方呎B室2房連書房間隔之買家，新增「特惠靈活付款計劃」，選用該計劃可減樓價8%折扣，與120日付款計劃之折扣率相同，買家先分兩次(每次5%)支付訂金，餘下90%於明年2月19日或之前清付，成交期達一年，同時，買家可選擇「先住後付」，並只需要付1元許可期之費用。

至於購買該盤A、C單位之買家，則維持提供120天、150天及180天成交期，折扣率分別為8%、7%及6%。

先住後付 WEST PARK增一年成交期

信置牽頭發展的觀塘凱滙再新增1宗撻大訂個案。根據成交紀錄冊資料顯示，凱滙2期第3座32樓K室，實用面積569方呎，原於2019年1月以1,250.53萬元售出，買家並已簽署正式買賣合約，但昨日取消交易撻大訂，若以成交價10%計，料遭殺訂125萬元，為樓盤近期第3宗撻大訂。

此外，受惠加佣及發展商提供首期只須5%付款方法，新世界旗下元朗臻頤銷情加快，昨單日再沽14伙，過去三日合共售出28伙。

「大好友」料港上半年樓價或跌一成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新冠肺炎擴散對樓市的破壞力亦不容忽視，樓市大好友急「轉軚」，由睇升轉睇跌。祥益地產總裁汪敦敬昨出席電台節目後表示，新冠肺炎疫情持續擴散，打擊樓市成交，原先預計4月至6月樓市會有上升動力，惟疫情可能要多階段發展，預計樓市上半年會再跌一成。事實上，二手市場已開始反映疫情負面影響頻現蝕讓個案，大圍金獅花園有2房額印貨以500萬元沽出，業主實蝕約138萬元。

七成業主供滿 沙士劈價潮難再

祥益地產總裁汪敦敬昨表示，新冠肺炎疫情持續擴散，樓市成交受到打擊，現時業主減價幅度約為半成至一成，減價幅度吸引，市場亦很快有反應，對不貪心者而言是入市時機。惟現時七成業主已經供滿樓，持貨能力強，難以重現2003年沙士劈價潮。

汪敦敬認為，今年樓市將會先跌後回升，原先預計4月至6月時，樓市會有上升動力，但現時疫情可能要多段時間發展，屆時將會面對失業率及結業潮的問題。他預計，樓市上半年也會處於調整期，樓價有機會再跌一成，樓價要到下半年才有機會出現上升動力。

金獅花園2房500萬沽 蝕近25%

對於近日多間本地銀行推出還息不還本等紓困措施。他認為，此舉能夠避免收入受影響、缺乏儲蓄人士變成負資產，對樓市很有幫助。被問及設立檢疫中心對有關地區樓價的影響，他指不會造成各區樓價差異，而市民的恐慌程度亦未足以影響樓市信心。

新冠肺炎疫情持續，業主要沽售物業套現自保，蝕讓成交頻現。市場消息指，大圍金獅花園2期金滿閣高層8室，實用面積321方呎，屬2房間隔，最新以500萬元售出，實用呎價15,576元。

資料顯示，原業主於2018年8月以560萬元購入，持貨一年多，賬面蝕60萬元或近11%，由於持貨未夠三年，原業主需付樓價一成額印50萬元，連同其他使費，料實蝕約138萬元，實際蝕幅近25%。

政憂疫患 港全年樓市或步低谷

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港樓市由去年中開始持續受到各項負面因素衝擊，物業成交量大瀉。外電引述房地產資本分析公司Real Capital Analytics(RCA)數據顯示，香港去年下半年的房地產投資額跌至10年來最低，料今年上半年投資活動將進一步放緩，2020年香港的房地產投資活動很有可能會遠低於其長期平均水平。

港樓價全球仍最高

RCA最新發佈的《2019年亞太資本趨勢報告》顯示，自去年6月香港爆發了政治動盪，交易和投資者信心受挫，香港房地產投資額下跌，與2018年相比，2019年全年交易額下跌42%至152億美元；但在可預見的未來，香港仍可能是全球價格最高的市場。

而亞太地區2019年總投資額同比下降8%，為1,585億美元，但仍為有記錄以來的第三高。投資者撤退主要發生在某些弱勢地區，相比之下，最大的幾個國家市場相對仍未受到經濟逆向形勢的負面影響。跨境交易呈現出回升趨勢，市場份額方面，投資者湧向最大、流動性最高的「避風港」大都市。

疫情影響尚難預料

RCA亞太區董事總經理David Green-Morgan表示，即使面對着中美貿易戰、日韓貿易爭端，以及因政治動盪而受到重創的香港投資市場，亞太地區大城市市場仍然表現良好。至於最近新冠肺炎問題，他認為，由於房地產投資的交付時間長，對於今年新冠肺炎疫情可能會對亞太市場造成什麼影響，目前作出判斷為時尚早。

至於香港今年上半年的房地產投資活動料將進一步放緩，他表示，香港2017年至2018年的投資活動異常強勁，年交易額超過250億美元，但這種勢頭難以持續很久，因香港市場的商業房地產存量規模並不及全球其他城市，故2019年回復正常在預料之中。不過，去年6月起持續的政治動盪，加劇了香港經濟放緩的趨勢，而且進行中的大筆交易不多，所以2020年香港的投資活動很有可能會大大低於其長期平均水平。

餐飲業避疫 佳景暫關港9食肆

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）疫情影響下，部分食肆要暫時停業。佳景集團(0703)昨公佈，由於最近自1月中旬起爆發新型冠狀病毒肺炎傳染病，影響內地、澳門及香港等多個城市，故集團決定自2月17日至3月1日暫時關閉位於香港之16間餐廳/美食廣場中的9間餐廳，隨後如有需要會再行延長，此舉將削減其於本年度第一季度之收益貢獻。公司將適時就該等香港餐廳恢復營運日期另作公佈。

佳景集團目前在香港擁有7個品牌食肆，包括霸嗎拉麵、風雲丸、亞蘇爾澳門菜、Mad for Garlic、首首．韓式小館及小島．澳門菜。