

# 疫情趨緩「平貨」渴市 6客爭1銀主盤 嘉亨灣「13按」單位低開價3%成交

疫情轉趨緩和，市民再度四出睇樓覓筍盤，更出現多組客一齊爭盤的場面，二手市場平盤買少見少，部分買家轉向銀主盤埋手。西灣河嘉亨灣一個「13按」銀主盤，放盤約一個月，吸引至少6名買家出價洽購，惟最終成交價較銀行開價低約3%。

■香港文匯報記者 梁悅琴



■疫情趨緩，二手市場平盤買少見少，部分買家轉向銀主盤埋手。嘉亨灣「13按」銀主盤近日以1,688萬元成交。資料圖片

據區內代理透露，嘉亨灣第5座中層B室「13按」銀主盤，實用面積749方呎，屬三房間隔，享全海景，上月由渣打銀行接管放售，原叫價1,743萬元，據聞最少六組客出價洽購，最終由出價最高的一名買家以1,688萬元購入，較銀主開價低3.1%，呎價22,537元。然而，今次成交價屬市價，另位於6座高層B室，實用面積759方呎，今年2月以1,700萬元售出，呎價22,697元。

## 屬市價成交 呎售22537元

該嘉亨灣銀主盤的何姓業主，2008年12月爆發金融海嘯後以698萬元撈低買入，呎價9,319元，單位近12年升值1.4倍。土地註冊處資料，該何姓

業主購入嘉亨灣後，先後按揭13次，包括渣打銀行、靚華押業、易按揭、廣東信貸、毅昇財務等，去年6月向高誠融資承按1,700萬元，惟最終被渣打收回，淪為銀主盤。

## 牽晴間2房「零讓價」537萬沽

粉嶺牽晴間一個兩房戶獲兩組客搶購，終以零讓價537萬元沽出。利嘉閣地產郭敏輝表示，牽晴間6座高層H室，實用面積約381呎，兩房間隔，望高層開揚景，由於近期疫情好轉，買家開始四出睇樓，該單位因位處高層，景觀開揚，引來兩組客搶購，最終單位以零讓價537萬元成功沽出，呎價約14,094元。據悉，原業主於2010年11月，以約208萬元購入

上述單位，持貨約9年，現轉手賬面獲利約329萬元，物業升值約1.6倍。

## 昇薈2房放盤20分鐘獲承接

東涌昇薈大兩房單位因缺盤，又有數名客人正等候此類單位放盤，近日錄得昇薈大兩房放盤僅20分鐘，即獲區內買家承接。中原王鴻琴表示，昇薈第5座中層D室，實用面積704平方呎，大2房間隔，向東南。業主一放盤，幾名代理即通知手上客人，區內買家收到消息後即馬上出動。由於買家對昇薈大兩房間隔及景觀等資料十分了解，故不用睇樓。業主叫價800萬元，最終以788萬元將單位交吉易手，呎價11,193元。原業主於2014年1月以532萬元買

入單位，持貨6年，賬面獲利256萬元，單位升值48%。

大埔比華利山別墅繼續錄得蝕讓成交。中原地產吳日榮表示，大埔比華利山別墅翠樟道單號屋，實用面積1,606平方呎，以1,690萬元易手，呎價10,523元。原業主於2011年以1,813萬元購入單位，持貨9年賬面蝕讓約123萬元離場。

堅尼地城加多近山亦錄蝕本貨。美聯周秀梅表示，加多近山中層C室，實用面積377方呎，一房間隔，設開放式廚房，以950萬元沽出，呎價25,199元。原業主於2015年11月以1,043.2萬元一手購入，持貨約5年賬面蝕讓93.2萬元，若連同入市稅項、使費計，料實際損手約140萬元。



■圖為忠誠拍賣會現場，準買家幾乎企滿現場，大約有30至40人出席。記者黎梓田攝

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港新冠肺炎疫情開始受控，物業市場氣氛回暖。有「尋寶地」之稱的拍賣會漸見人頭湧湧，但仍「旺丁不旺財」，而黃開基拍賣行及忠誠拍賣行昨日推拍共39項物業，惟前者僅有一項灣仔永德大廈連平台住宅銀主盤拍出，以501萬元成交，而後者全數物業因未達底價或沒人出價而收回。

## 兩拍賣行推39物業僅1宗成交

黃開基拍賣行營業經理蔡文錦表示，是次推拍28項物業，香港堅拿道西15號永德大廈1字樓B5室及平台，實用面積357方呎連443方呎平台，屬銀主盤，開價480萬元，多人競價下搶高4.4%至501萬元售出，實用呎價14,034元。至於元朗公庵路68號漆柏114號車位(連約)則於拍賣前以133萬元售出。蔡文錦補充，今次拍賣反應不俗，出席人數有約30人。

另一邊廂，忠誠拍賣行是次推拍11項物業，包括5項銀主盤，而馬鞍山錦英苑銀主盤因文件問題於拍賣前取消。據記者現場所見，除了座位爆滿，出席拍賣會的準買家幾乎企滿，大約有30至40人出席，據悉有不少準買家打算競投馬鞍山錦英苑物業而出席拍賣會，惟今次要空手而回。

## 樓市入轉角 買賣方料需「磨合」

其中，西營盤第一街後景閣19樓A單位，屬銀主盤，實用面積464方呎，開價820萬元，每口價10萬元，獲多組買家競價，搶高11%至910萬元，惟因未到底價而收回。其餘物業因無人出價而收回，該拍賣行已連續數周錄得零成交。

拍賣部總經理鄭世傑表示，是次出席人數較預期多，稱「估唔到咁多人」，不過仍是「旺丁不旺財」。樓市進入轉角階段，現時仍是買賣雙方的「磨合」的時間，估計未來業主叫價將有所調整。鄭世傑又指，業主仍然不想賤賣物業，有個別業主更調高底價，是次人數眾多亦反映買家「餓盤」已久，預計1至2場拍賣會後成交增加。

## 特稿

自從新冠肺炎爆發以來，不少人都在等沙士價出現，但實情讓不少人失望，據中原地產發佈的城市領先指數(CCL)，樓價由2003年8月的低位31.77點，升至2020年4月17日的174.86點。17年過後，新冠肺炎對香港經濟帶來重大考驗，樓市出現大量劈價盤。但絕處總有生機，近日有學生由父母資助下入市710萬的物業，樓市是否已結束調整？

自去年12月以來，差估署樓價指數連跌3個月，3月底公佈的私人住宅售價指數為370.7點，按季下跌2.1%，

## 大學生入市撈底

並跌至接近去年2月水平，樓價指數累計下跌3.79%。樓價累積跌幅仍處低個位數，似未有崩塌或斷崖式碎市跡象。

樓市經過短暫下調後，疫情開始緩和，出現零確診，本港樓市氣氛回暖，不少餓盤已久的買家開始尋覓筍盤。其中有地產代理發現近日睇樓的客人明顯增加，而這批睇樓的主力是年輕人，他們都想趁樓市回調撈底。

## 大學生710萬買樓 父母界七成

該地產代理透露，最近有一個20歲的大學生找他安排睇樓，覺得樓價

## 樓市調整結束？

大幅下跌機會好細，而且全球各大中央銀行都在放水，未來資產價格可能繼續上升，趁起市場有減價盤揀，又有父母金錢上支持，便決定買樓。最後得償所願，在4月初成為業主。買入一個710萬的2房單位，實用面積為438方呎。她這次入市是由父母幫她畀七成樓價。

另一位80後本地買家也表示，最近樓市業主加大減價幅度，自己與家人在將軍澳不斷睇樓，又指一天睇7至8個樓盤，主要目標集中在將軍澳，預算在800萬元以內，而賣家的降價幅度一般在幾十萬元左右。該名代理分

析，香港私人住宅供應有結構性的短缺，加上低息環境、去年放寬按揭保險等因素，都為樓價帶來支持，所以樓價未必有太大的下調空間，這同時是大部分買家的想法。

## 買家回歸 4月成交料破5000宗

成交數據也顯示，「暫時離場」的買家正在回歸。截至4月15日，4月香港樓宇買賣合約登記暫錄2,569宗及199.6億元。有業內人士估計，4月整個月的樓宇買賣將首次突破5,000宗及400億元，並創下5個月新高。

■香港文匯報記者 黎梓田

## 暴疫雙擊 中環甲廈租金按季跌4.1%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）黑暴及新冠肺炎疫情重創本港金融中心中環的寫字樓及商舖租務表現，而在家工作趨勢或會令寫字樓中長線需求出現調整。世邦魏理仕發表《2020年第一季市場觀點》顯示，今年首季大中環區甲級寫字樓租金降幅最大，租金按季下跌4.1%；同期中環街舖的空置率高達14.9%，屬四個核心零售區中最高。

## 灣仔寫字樓租賃率料最多跌15%

世邦魏理仕發表《2020年第一季市場觀點》顯示，本港甲級寫字樓連續兩季出現吸納量負增長，今年首季負吸納達逾46萬平方呎，為2002年第二季以來新低。由於空置率上升，核心區的租金下降速度明顯加快，其中大中環區租金降幅最大，租金按季下跌4.1%，惟港島東表現較穩健，季內跌0.9%。

## 在家辦公或改變長遠需求

世邦魏理仕香港顧問及交易服務寫

字樓部執行董事駱應銘表示，灣仔及銅鑼灣區首季寫字樓租賃率下跌4.5%，中環區跌4.1%，相信中環、銅鑼灣，及灣仔區今年租賃率將跌10%至15%。

疫情爆發期間，多間企業採納推行在家辦公或靈活辦公安排，他相信，企業長遠需審視其房地產策略，對寫字樓條件將有所改變，包括要求更高的衛生標準及加強對員工身心健康的關注。到2022/2023年，將會有達660萬方呎樓面的新建甲級寫字樓落成完工。基於供應量將顯著增加，建議租戶可以趁現在為潛在的租賃選擇作出早期階段評估，並在目前市場中尋求吸引的交易。

## 核心區舖租全年料跌逾20%

他又指，今年首季商廈成交量近乎錄得零成交，按年跌近70%，惟成交金額下跌7.7%，反映業主持貨力強，因此難出現大幅減價求售的情況，由於香港借貸比較低、市場資金充裕，因此投資者仍有足夠「子彈」尋覓

「筍盤」，故令買賣雙方都持審慎態度。儘管香港商廈投資回報率約3%，屬亞太區內較低，然而短期利率及借貸成本仍處於低水平，因此本港商業市場對投資者仍具吸引力。

疫情肆虐重創旅遊及零售業，對商舖市道打擊更深，名店陸續撤出核心區。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務商舖部資深董事溫運強表示，商舖租賃市場活動幾乎停滯，部分零售商決定暫時或永久關閉實體店，一線街道舖位的整體空置率攀升至8.6%，為四年來最高，當中中環空置率高達14.9%，屬四個核心零售區中最高。整體租金首季較去年同期下降10.3%，超越去年第四季按季跌9.7%的幅度，預計全年租金將下跌約20%至25%。



■駱應銘（左三）建議租戶趁現在為潛在的租賃選擇作出早期階段評估，在目前市場中尋求吸引的交易。

## 口罩廠帶動 首季租逾10萬呎工廈

疫情帶動抗疫品需求，報告指出，口罩工廠的興起帶動工廈需求，在首季租用超過10萬平方呎的工業空間。然而，香港對外商品貿易總計在今年首兩個月較去年同期下跌10.6%，形成可能五個季度連續下降，工業及物流於首季的租賃需求減弱，倉庫空置率微升0.7%，至3.3%，增加對整體倉庫租金的下行壓力，按季下跌3%，是自2014年第一季以來的最大跌幅。

## 旺角小型宅地周五截標 估值4.85億

香港文匯報訊 旺角玻璃街與上海街交界地皮將於本周五(4月24日)截標，美聯測量師行董事林子彬表示，是次推出截標之地皮，為本月第二幅政府招標的旺角區住宅地，由於規模大小算適中，加上位處街道單邊位置，剪裁發展較容易，潛力不俗，料備受中小型發展商垂青。惟因應近月投資氣氛受壓，加上同區地皮日前以震撼低價成交，因此下調項目估值2成至約4.85億元。

## 規模適中 中小型發展商料垂青

是次項目地段屬九龍內地段第11240號，位處旺角玻璃街與上海街交界，可建樓面約60,596平方呎(包括政府設施面積)，林子彬稱，需預留不少樓面用作政府設施，經濟效益或有所影響，料有關影響將反映在出價上。然而，項目規模大小及剪裁較好，料提供約100多伙中小型單位，主打開放式、1房或2房戶型，相信可吸引中小型發展商入標，若以每平方呎樓面地價8,000元計算，項目最新估值約4.85億元。他預期，項目落成後將吸引首置上車客及投資客捧場。

## 香港寬頻中期少賺34% 派息37仙

香港文匯報訊（記者 殷考玲）香港寬頻(1310)昨日公佈截至2月底中期業績，期內利潤按年跌34%，至1.31億元，雖然利潤下跌但每股派中期息則按年增加9%，每股37仙。香港寬頻執行副主席楊主光昨於電話會議中表示，因應疫情推出的豁免住宅、商業客戶1個月月費計劃，有接近一半客戶申請，預期對集團盈利有「少少影響」，但不會影響全年派息。

## 用戶日間上網流量增50%

該集團早前宣佈，疫情下公司為客戶減免一個月月費的措施，住宅客上限為200元，企業客上限則為500元，楊主光稱大約有一半客戶申請減免，由於疫情影響下大部分選擇留在家中，雖然此段期間較難接觸新客戶，但用戶上網流量是有所增加，從公司數據顯示，日間住宅上網流量較

疫情前增加50%，晚上流量則升了25%，當中有不少客戶將寬頻計劃升級和提升网速，集團亦會因應流量增加，而增加資源來升級基建等設施以應付需求。楊主光又稱，疫情對小型商業客戶影響較大，預期最壞情況可能有2,000個小型企業客戶流失，更有可能成為壞賬，此數目相當客戶總數約2%，但有關收入在商業客戶佔比只有約1%，他相信影響有限。

## 5G具商機 提供建設服務

被問及5G前景，楊主光稱5G發展對集團來說無疑是商機，因為部分商業夥伴的5G建設等都是由香港寬頻提供服務。對於是否推出5G流動服務，他認為目前5G發展仍屬初期階段，因為5G月費計劃、手機及網絡覆蓋等仍未齊備。香港寬頻昨日收報13.08元，升2.5%。



■香港寬頻表示，疫情影響下大部分人選擇留在家中，較難接觸新客戶，但用戶上網流量有所增加。資料圖片