

差估指數微跌 疫情影響恐未完

中美角力添不明朗 市場料轉趨觀望

新冠肺炎疫情影響下，本港樓市過去幾個月交投下滑，但樓價跌幅則相對輕微。差餉物業估價署昨日公布，4月樓價指數最新報376點，按月僅輕微回落0.13%。回顧過去4個月，樓價亦只跌0.84%。雖然樓價於疫情期間跌幅小，但業界認為不應掉以輕心，因數據主要反映3月下旬及4月上旬的實際市況。踏入5月底及6月，本地市場受中美角力影響，不明朗因素頓生，後市有待觀察。

■香港文匯報記者 顏倫樂

差估署昨日公布，4月私人住宅售價指數報376點，較3月的376.5點微跌0.13%。總結今年首4個月，樓價隨新冠病毒疫情嚴峻及緩和而出現反覆波動的走勢，但樓價期間跌幅不算大，只下跌0.84%。若與去年5月份歷史高位396.9點比較，樓價則累跌5.27%。

利嘉閣料政局影響將發酵

值得留意是，4月售價指數主要反映3月下旬及4月上旬的實際市況，當時本地增添不少海外回港人士傳入的個案，令疫情出現第二波爆發，加上當局於3月底開始實施「限聚令」，窒礙市場氣氛，導致樓價指數再次受壓。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮亦表示，踏入5月底及6月，本地市場瞬息萬變，「港區國安法」即將推行，最新情況受着政治及經濟氛圍影響，且更進一步牽涉中美角力的國際層面，市場料將轉趨觀望，樓市走勢尚待進一步觀察。

惟因差估署樓價指數有一定滯後，下次公布的5月指數仍只反映4月中旬之後本地疫情有較明顯好轉的情況，當時一二手買家入市均見積極，帶動

價量齊升。故此，該行預期5月指數將回升逾1%。

大單位跌幅較明顯

根據差估署資料，4月各類型單位樓價都錄跌幅，以大單位跌幅較明顯，1,076方呎或以上的D類及E類單位，按月下跌0.68%。反觀A至C類中小型單位售價指數跌幅較細，平均下跌0.18%。當中，面積430方呎或以下、面積最細的A類單位最新報416.4點，按月跌0.38%；431方呎至752方呎之間的B類單位則跌0.14%，753方呎至1,075方呎的C類單位跌0.09%。

租金指數跌1.37%

差估署同時公布最新4月私人住宅租金指數，報180點，較上月182.5點，按月跌1.37%。疫情下，指數今年首四個月累跌5.1%，並連跌8個月，共累跌10%。數據反映近1年租金跌幅較樓價多。

美聯物業首席分析師劉嘉輝分析，箇中原因相信與目前利率低企有關，持貨力較強的業主寧願減租將單位租出，亦未必會減價沽貨。



■4月中小型單位租金跌幅較多，A至C類中小型單位租金指數報183.5點，按月跌1.4%，而D及E類單位租金指數報146.9點，跌0.6%。 中通社

「中美」指數齊升

香港文匯報訊（記者 黎梓田）反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報178.54點，按周升0.56%，為約3個半月以來新高。至於美聯樓價指數5連升，最新報162.8點，較4月低位累升1.81%。

CCL創14周新高

本周CCL四大整體指數齊升。CCL報178.54點，創14周新高，按周升0.56%。大型屋苑領先指數CCL Mass報181.92點，創26周新高，升0.65%。CCL(中小型單位)報179.46點，創23周新高，升0.48%。CCL(大型單位)報172.79點，創7周新高，升0.52%，連續13周於172點窄幅徘徊。

中原地產研究部高級聯席董事黃良

昇指出，五一長假後，樓市展開新一轮升浪，樓價見底回升，預期CCL升勢持續。該行又指，近日社會事件再起，以及5月27日鴨脷洲海旁道住宅地皮以13.328億元批出，對香港樓價的影響將會在2020年6月下旬公佈的CCL才開始反映。

美聯指數連升5周

另一邊廂，美聯樓價指數最新報162.8點，與4月低位比較亦升約1.81%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨着疫情緩和，多個新盤空群而出，但發展商未有大幅減價搶客，一手銷情理想。與此同時，二手減價盤亦見減少，業主信心穩步回升，而美聯樓價指數連升5周，累積上升約1.83%。

樓市短期料好淡爭持

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港今年政經局勢波譎雲詭，業界分析，疫情終將過去，惟樓市調整期仍未完結，擔心暴力示威持續下，對樓市增添多一項不穩定因素，加上5月底中美兩國關係趨緊張，大市受制彼此角力，料將處於好淡爭持局面。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，剛公布的差估署樓價指數雖然微跌，但表現較預期情況好。不過他提醒，這並不代表樓價已「止跌回升」，相信樓市調整期仍未完結。

萊坊：示威添不穩定

他又指出，近年許多政經因素不斷影響樓市，像去年修例風波、中美貿易戰，到近期新冠肺炎疫情及港區國安法等，未來中美關係亦對樓市帶來影響。他表示，疫情等因素終將過去，但會較擔心社會示威持續，對樓市增添不穩定因素。惟相信樓市不會大跌，在各項因素下，全年樓市估計下調5%至10%。

另一方面，香港置業行政總裁李志成認為，昨日公布之差估署樓價指數，主要反映疫情的負面影響，當時二手市場頻錄低市價成交，樓價輕微調整屬意料之事。他指，香港疫情自4月中起漸趨穩定，樓市交投明顯改善，加上按揭利率徘徊低水平，成交呈報復式反彈，樓價亦有支持，相信反映上述市況的5月私宅售價指數將會靠穩。

港置料受制中美角力

然而，5月底中美兩國關係趨緊張，大市受制中美角力，現時樓市處於好淡爭持局面，加上多個市區新盤入場門檻降低，與二手比較甚具競爭力，吸納不少購買力，二手市場觀望情緒升溫。李志成估計6月二手交投有機會跌至不足4,000宗，若業主願意擴大議價空間，樓價下調壓力將會有所增加。



■公屋呎價首破2萬元。 資料圖片

景林邨呎售逾2萬 公屋新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新冠肺炎疫情緩和，二手樓現破紀錄成交。市場消息昨指，將軍澳公屋景林邨有單位以呎價逾2萬元售出，創全港公屋呎價新高。

原業主付辣稅止賺

市場消息稱，景林邨景桃樓一高層單位，面積153方呎，已補地價，早前叫

價320萬元，經議價後以313萬元易手，呎價20,458元，為全港公屋呎價首破2萬元。原業主於2017年8月以已補地價約235萬元購入單位，賬面獲利78萬元，但因持貨不足3年，須支付樓價10%即31.3萬元的額外印花稅。

私宅方面，早前傳出永倫集團以天價易手的鯽魚涌太古城春櫻閣頂層複式連天台戶，最終落實成交。美聯物業范浩

銘表示，單位面積1,277呎，原業主開價約4,800萬元，其後減價至4,030萬元獲一見鍾情買家承接，呎價31,558元，售價及呎價均創屋苑新高。

太古城複式4030萬沽

原業主永倫集團早於1986年以175萬元購入，一直作收租用途，持貨34年賬面獲利3,855萬元或22倍。

舖位連錄蝕讓 投資者再撈貨

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近期舖位成交大增，不乏蝕讓個案。市場人士透露，不少為資深投資者認為「港區國安法」能阻止示威活動，故於近期密密入市。

登打士街細舖蝕620萬

市場消息指，旺角登打士街43號H02號舖，建築面積150方呎，實用面積約100方呎，現由椰汁大王以每月約13萬元租用。原業主以3,680萬元售出，較原叫價6,000萬元減近四成，按2012年高峰期4,300萬元買入價計，賬面蝕620萬元。

荃灣地舖5年蝕讓兩成

另消息指，荃灣大河道22至28號榮安大廈地下A2舖亦蝕讓，建築面積約200方呎，成交價約2,000萬元，較原業主叫價2,900萬元劈逾三成，低市值一成。原業主2015年1月2,520萬買入，賬面蝕520萬元。該舖租客為許氏兄弟找換店，月租6.38萬元至2021年11月。

有市場人士透露，不計劃場舖及樓上舖，粗略估計本周舖位成交至少有10宗以上，對比以往疫情最嚴重時每周1-2宗增加至少4倍以上，而且大多為資深投資者，原因與「港區國安法」通過有關。他們認為國安法能阻止示威活動，使零售及旅遊行業好轉，對舖市有利，故近期密密入市。

巴丙頓山加推 折實呎價高見5.3萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）英皇國際開售樓花盤半山捌號之際，新地夥新世界合作已為現樓、同屬西半山的巴丙頓山昨日加推24伙，包括曾於去年5月以相同價錢招標售出惟最終撻定的21及22樓頂層B室特色戶，面積1,604方呎，連707方呎天台，折實價8,501.2萬元，呎價達53,000元，挑戰項目新高售價及呎價。

巴丙頓山加推的24伙，面積500至

1,604方呎，售價1,934.3萬至9,715.7萬元，以180日最高折扣12.5%計，折實價1,692.5萬至8,501.2萬元，折實呎價32,500至53,000元。

提供最高80%一按

發展商將提供最高80%一按或25%二按。該盤將於下周二發售新價單其中9伙標準戶。至於萬科香港旗下長沙灣The

Campton昨再提價加推47伙，並於下周二發售次輪94伙，另推出11伙於6月12日起招標發售。

Campton加推47伙

加推的47伙單位，面積369至761方呎，包括首次推出三房平台戶及三房半平台戶，折實價676.2萬至1,337.5萬元，折實呎價17,455元至20,304元。若撇除景觀、座向及樓層

因素，較上一張價單售價微調整2%至3%。

曦岸成交價創新高

新盤成交方面，恒基地產旗下旺角利奧坊，曦岸昨日進行次輪銷售36伙，截至昨晚7時已有6伙獲認購。項目第2座16樓B室，面積413呎，以1,044.34萬元沽出，呎價25,287元，創項目成交價新高。

申請酒牌續期公告 嘆住食

現特通告：陳偉進其地址為香港薄扶林華富邨華清樓1027室，現向酒牌局申請位於香港山道39號富賢閣地舖嘆住食的酒牌續期。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年5月30日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TIME FOR BREAK

Notice is hereby given that CHAN Wai Chun of Room 1027, Wah Ching House, Wah Fu Estate, Pok Fu Lam, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Time For Break situated at G/F., Fu Yin Court, No. 39 Hill Road, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th May 2020

申請酒牌續期公告 聖地娛樂卡拉OK夜總會

現特通告：吳志偉其地址為九龍彌敦道733號振宜大廈2樓，現向酒牌局申請位於九龍彌敦道733號振宜大廈2樓聖地娛樂卡拉OK夜總會的酒牌續期，其附加批註為酒吧。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年5月30日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE SING TEI YUE LOK KARAOKE NIGHT CLUB

Notice is hereby given that Ng Chi Wai of 2/F., Chun Yee Building, 733 Nathan Road, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of SING TEI YUE LOK KARAOKE NIGHT CLUB situated at 2/F., Chun Yee Building, 733 Nathan Road, Kowloon with endorsement of bar. 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., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th May 2020

申請酒牌續期公告 海豹OK夜總會

現特通告：張秀筠其地址為九龍油麻地上海街364-368號2字樓，現向酒牌局申請位於九龍油麻地上海街364-368號2字樓海豹OK夜總會的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年5月30日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE SEAL OK NIGHTCLUB

Notice is hereby given that Cheung Sau Kwan Wendy of 2/F., 364-368 Shanghai Street, Yau Ma Tei, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of SEAL OK NIGHTCLUB situated at 2/F., 364-368 Shanghai Street, Yau Ma Tei, Kowloon. 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., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th May 2020

申請新酒牌公告 金鳳大餐廳

現特通告：王美茵其地址為新界荃灣青山公路388號地下G1舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣青山公路388號地下G1舖金鳳大餐廳的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年5月30日

寻李真

见字后请即致电内地电话：13268160986或香港电话：(852)2835 7560与香港国际社会服务社社工孔小姐联络，以商讨在香港出生两个小孩的抚养及福利事宜。该位两位小孩于2014年4月18日及2015年9月22日出生。

