

減辣作用有限 舖市旺丁不旺財

業界料交投量升15% 造價仍有下調壓力

去年下半年以來，工商舖物業連番受暴力示威及疫情影響，舖市跌幅尤其顯著，空置率急升。金管局日前出手減辣，宣布將目前非住宅物業按揭成數一律提升10個百分點。業界相信，措施對舖位買賣市場屬正面幫助，然而舖位目前面對估價不足情況仍然嚴重，業主多趁利好氣氛盡快出貨，估計短期內舖位成交量會有10%至15%升幅，價格則會有下調壓力。

■香港文匯報記者 顏倫樂

綜合市場資訊，自從金管局上周三公布提升工商舖物業按揭成數上限後，對舖市成交帶來一定刺激作用，市場近日已連續錄得多宗成交，但大部分均屬於減價，普遍減幅均超過一成半。其中一宗減幅較大的個案，來自深水埗青山道永勝大樓地下B號舖，建築面積約1,000方呎，業主原叫價2,500萬元，但最後以1,700萬元成交，減價800萬元或32%。

業主紛紛趁機沽貨套現

中原（工商舖）商舖部董事黃偉基表示，新措施無疑為市場帶來好消息，因為會令買家財務上更具彈性，有助刺激入市意慾，預料2,000萬元或以下舖位最為受惠，會令更多以往投資住宅的投資客入市舖位尋寶。然而，由於措施僅屬輕微「撒辣」，目前整體投資意慾仍然偏低，加上銀行對舖位物業估價保守，出現估價不足情況，不少業主也趁利好消息盡快沽貨套現。他預料短期內舖位交投量會有10%至15%升幅，而價格則仍會有下調壓力。

市場屢錄減價蝕讓成交

事實上，受到疫情影響，最近各個核心區舖位空置情況嚴峻。根據中原（工商舖）統計，核心區（包括中環、灣仔、銅鑼灣、尖沙咀及旺角區）7月份商舖空置率均達雙位數水平，當中以中環區數字高企，最新空置率錄得約20.39%，對比今年1月約8.05%上升超過一倍。

另一消費旺區銅鑼灣7月空置率約11.53%，翻查資料，該區自2018年起最高舖位空置率亦只有約5%水平，足見現時吉舖情況相當嚴重。至於九龍核心區方面，尖沙咀及旺角最新商舖空置率分別錄得16.47%及12.24%。在商舖空置率高企下，成交價無疑會添壓，導致市場現時屢錄得減價成交，甚至蝕讓個案。

蝕讓個案或將陸續湧現

美聯旺舖董事盧展豪亦指出，金管局宣布放寬非住宅物業的按揭上限，雖然長遠而言對後市起到正面作用，但本港第三波疫情持續，限聚令和禁堂食等措施下，令零售及飲食業界生意大減。部分業主或因資金周轉問題，需要大幅劈價蝕讓舖位，令市場有機會出現更多蝕讓成交個案。由於疫情並未完全受控，舖市前景仍然嚴峻，也需要一段時間恢復，所以「減辣」措施未必能阻止商舖蝕讓情況惡化。

據美聯工商舖資料，反映價格走勢的「美聯旺舖四核心區一線街售價指數」7月份報173.6點，按月下跌1.9%，較去年的高位累跌30.3%。



■自金管局上周三公布提升工商舖物業按揭成數上限後，市場連續多宗減價成交個案，普遍減幅均超過一成半。

按揭放寬後錄得之部分工商舖成交

物業位置	用途	面積(方呎)	成交價(元)	備註
深水埗青山道永勝大樓地下B號舖	地舖	約1,000	1,700萬	減價800萬元或32%
筲箕灣愛禮街2號地下14號舖	地舖	379	1,080萬	減價500萬元或31%
西營盤德輔道西199號地下	地舖	約870	1,800萬	減價700萬元或28%
油麻地新填地街228號	地舖	約800	1,500萬	減價500萬元或25%
西環皇后大道西420至424號冠華大廈地下B舖連閣樓	地舖	約1,300	2,000萬	減價500萬元或20%
荃灣繁地坊80至84號華成樓B座地下B1舖	地舖	約1,000	2,280萬	減價520萬元或19%
尖沙咀漆咸道南121至123號地下A舖	地舖	約400	1,000萬	減價200萬元或17%
佐敦炮台街37號全幢	地舖連住宅	3,733	3,380萬	減價600萬元或15%

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

新盤帶旺 二手睇樓量回升

香港文匯報訊（記者 殷考玲）剛過去周末有新盤推出刺激之下，周末及周日（8月22日至23日）二手維持雙位數成交。香港置業行政總裁李志成昨表示，在過去一周，本港抗疫工作漸見成效，疫情有緩和之勢，各區睇樓量普遍回升，加上近期業主議價幅度有上升之勢，刺激買家趁樓價回調入市，倘若減價幅度持續增加，二手樓市有望進一步轉旺。

個別業主擴議價空間

香港置業周末及周日兩日合共錄17宗成交，與上周末的7宗增逾1.4倍，並創14周新高。美聯於同時間內合共錄得21宗二手成交，按周升約5%，並連升3周，創出10周新高。美聯物業住宅部

行政總裁布少明表示，上周末再有大型新盤第三輪銷售，市場反應持續熱烈，可見買家入市意慾高漲，加上本港疫情已連續21日確診數字低於百宗，而且個別業主亦擴闊議價空間，因此帶動二手交投有所回升。

不過，中原和利嘉閣周末二手成交則錄得下跌，分別跌15%、11%，為17及16宗。

OCEAN MARINI再沽兩伙

至於周末新盤銷情，The LOHAS康城商場首階段昨日正式開幕，令區內生活配套更完善，同時亦刺激O'East日出康城MARINI系列的銷情。OCEAN MARINI周末售出2伙，套現逾2,800萬元。至於MARINI、GRAND MARINI及OCEAN

MARINI開售至今共售出1,554伙單位，佔可售1,651單位近94%，共套現逾142億元。現三期只尚餘單位不足一百伙。

為配合商場首階段的開幕，發展商正部署新一輪銷售及有機會削減部分優惠。長實地產投資董事郭子威表示，旗下日出康城SEA TO SKY準備於下月展開新一輪銷售，但強調會配合政府的防疫安排。

中國恒大（3333）旗下屯門掃管笏「恒大·珺灣灣EMERALD BAY」，周末合共錄得14宗成交，整個項目累計售982伙，套現約47億元。此外，由資本策略等發展商開發的渣甸山皇府昨日錄得一宗成交，成交單位為10及11A室，呎數為2,846方呎，成交價2億元，平均呎價70,274元。

央行監測重點內房企融資

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）住房城鄉建設部和人民銀行日前在北京召開重點房地產企業座談會，研究進一步落實房地產長效機制。央行首次提及，會議上形成了重點房地產企業資金監測和融資管理規則。早前市傳房地產債務融資將設三條「紅線」，此次央行未公開具體監管規則，但業內估計，在審慎監管下維持市場穩定，開發商融資收緊、控制債務擴張是政策所向。

擬設三條紅線收緊融資

央行表示，此舉是為實施好房地產金融審慎管理制度，增強房地產企業融資的市場化、規則化和透明度，有利於房地產企業形成穩定的金融政策預期，合理安排經營活動和融資行為，增強自身抗風險能力，也有利於推動房地產行業長期穩健運行，防範化解房地產金融風險。央行並重申，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，堅持不將房地產作為短期刺激經濟的手段，落實城市主體責任。

有關開發商融資政策收緊的傳聞上周已在市場發酵。市傳為控制房地產企業有息債務規模，將設置三條「紅線」：即剔除預收款後的資產負債率大於70%、淨負債率大於100%、現金短債比小於1倍，若相關指標超過這三條紅線，開發商有息負債規模將以2019年6月底為上限不得增加。

僅少數央企符合新指標

國信證券數據顯示，內地排名前30的地產商中，包括融創（1918）、恒大（3333）等約四成公司三條紅線全超標，約一成不超紅線，主要是中海、招商地產等少數央企，這意味着九成開發商從金融機構或債務市場進行低息融資受到限制。另外值得關注的是，最高法近期將民間融資的利率上限下降至15.4%，這也可能使得開發商另一個融資渠道高息融資受阻。中國恒大等公開數據顯示，目前其借款利率在18%至24%之間，民間借貸利率下調無法覆蓋風險，可能令開發商很難獲得融資。

國信證券認為，後續房企難以通過舉借債務擴大經營規模，並且部分債務的償還也需要依靠銷售回款，此舉直接影響到房企外部現金流及經營決策，促使房企加快現金回款，降低槓桿，對高負債率房企以及依賴債券融資的房企來說影響較大，對頭部穩健房企的償債能力影響則相對有限。

業內人士多認為，若嚴格按三條紅線收緊融資，可能令多數開發商現金流緊張引發市場波動，因此政策收緊執行的力度仍有待觀察。不過業內呼籲房地產金融政策執行中應考慮到國企民企公平對待的問題，民企在信用抵押、獲得資金方面明顯弱勢，不應一刀切搞規模控制，更應以金融創新讓風險真正實現市場標價，從而實現穩定市場的目的。



■業界認為，若嚴格按三條紅線收緊融資，可能令房企現金流緊張。資料圖片

七夕臨近 雲南鮮花交易創新高

香港文匯報訊（記者 譚旻煦 昆明報道）今年疫情影響遭受重創的雲南鮮切花產業，終於在七夕節到來之前「揚眉吐氣」，從離七夕還有一周起，就開啟了交易高峰模式，離七夕還有5天的8月20日，昆明國際花卉拍賣交易中心（KIFA）成交量和均價雙雙創下單日歷史新高。

結束近兩個月的淡季，花市步入七夕節備貨期。隨著七夕節的臨近，市場開始迎來上漲行情。所有數據表明，今年七夕節即將迎來「幸福坡度」（供貨量、成交量、成交價、成交率等）指數的上揚。

花價續漲 市場迎「復甦」

據KIFA副總經理鄧玉娟介紹，七夕是一個傳統的交易高峰期，今年從8月18日進入備貨高峰期開始，市場迎來一波又一波的上漲，以8月20日成交數據為例，早場均價達到每枝1.74元（人民幣，下同），較前日上漲了27%；多頭玫瑰最高價達到8.75元，均價1.52元，漲幅25%。21日早場均價漲到1.92元，單頭玫瑰最高價格8.07元，均價1.95元，多頭玫瑰均價也漲到1.65元。

8月20日成交額達到1,100萬元、均價達到每枝2.05元，雙雙創下單日歷史新高。8月18至20日三天總交易量達到了1,558萬枝，而從目前的情況來看，每過一個小時，行情指數就被推動向前持續抬升，行情上漲仍將持續。

今年初的疫情給鮮切花產業帶來巨大損失，整個行業損失近100億元。隨後疫情放緩，4、5月間鮮花

消費略有回升，6、7月份又是花卉的淡季，所以一直以來整個行業都還處於比較艱難的時期。直到8月份的這幾天，整個市場一下子火起來，「應該是算得上真正的復甦了」，雲秀花卉總經理段金輝說。

連場暴雨 花卉供不應求

雲南錦秀農業科技有限公司李晟介紹說，這幾天每天供應市場的花大約有2,000枝，價格在3元左右，比去年要高。段金輝說：「這些天我們每天供應量穩定在7萬枝至8萬枝左右，來要花的人很多，都供不應求了」。每年的七夕節都是高峰期，從他們公司的情況來看，與去年差不多。不過今年受到此前疫情影響，加之前幾天出現暴雨，一些基地的花遭受到損失，所以這幾天價格一下子就上去了，市場上還出現了「搶花」的現象。

這兩天，花市上出現了供不應求的情況，一些花店從供應商那裏「搶花」的視頻在朋友圈內出現。「來我們那裏要花的很多，都不夠供」，段金輝告訴記者。

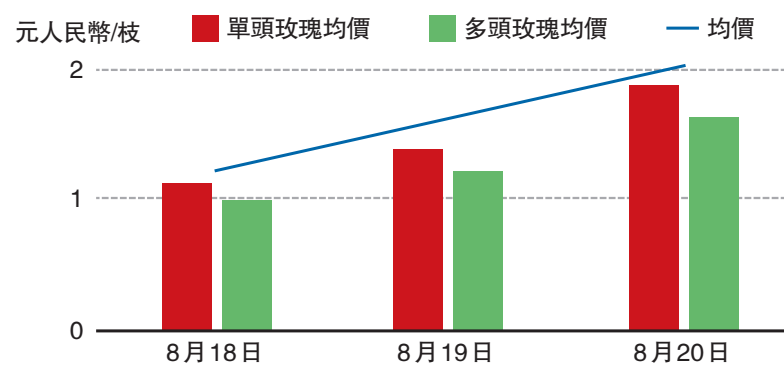
據KIFA數據，8月11日至17日供貨總量2,700萬枝，成交量2,606萬枝，成交均價每枝0.93元，進場購買商數量4,888戶。分析指出，出現這一波上揚行情，主要是因為七夕與婚慶慶重需求疊加，加上又遇到前幾天降雨致使部分花卉受損所致。

為配合七夕高峰，KIFA增加了拍賣交易場次，8月18日至23日每天兩場，第一場10:30、第二場17:00；8月24日一場多次，從12:00開始至交易結束。



■今年七夕前，鮮花供不應求。昆明花拍中心供圖

KIFA 近日玫瑰均價



香港文匯報訊（記者 譚旻煦 昆明報道）若星花卉公司從2011年開始出口雲南花卉到香港，總經理丁輝介紹，七夕節對於供港花卉沒有什麼影響，但是今年疫情對供應香港以及東南亞市場的影響就比較大，疫情以來供港的花卉量下降了約有40%，而且到目前並沒有轉好的跡象。

雖然這幾天行情很好，市場消費情緒高漲，行業復甦回暖，但對於像雲秀花卉一樣的企業來說，要挽回全年的損失基本上很難。段金輝說，今年他公司主要產品玫瑰和繡球的損失加起來有近1,000萬元（人民幣，下同），「今年很難了，對我們來說，能穩住正常運作就算是最好的了。」李晟說，今年2月份公司損失了大概有30萬元，七夕前期他們選擇換苗，希望來年能有好的收成。

供港花減40% 全年計難回本