

疫情打擊置業活動 二手按揭縮逾22% 經絡料今年按揭宗數四年最少

受新冠肺炎疫情、中美關係以及社會事件等隱憂影響，本港樓市氣氛大幅減弱，根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處數據顯示，今年首8個月無論是現樓按揭宗數還是樓花按揭宗數均出現顯著下跌。雖然近日樓市回穩，未來幾個月有機會追落後，但全年現樓按揭宗數和樓花按揭宗數仍將錄得負增長。

香港文匯報記者 顏倫樂



疫情之下的限聚令和口罩令，抑制市民置業意慾，令今年按揭宗數和金額大減。資料圖片

該行指，今年首8個月現樓按揭宗數為52,515宗，比去年同期的68,060宗減少15,545宗或22.8%；料全年現樓按揭宗數只得79,000宗，按年回落幅度將達兩成，跌破八萬宗水平外，並將創4年新低。

優惠減 轉按宗數6年最少

除了現樓按揭宗數回落，經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，樓花宗數方面，因疫情加上政府收緊限聚令影響發展商推新盤計劃，今年首8個月樓花按揭宗數為5,058宗，比去年的8,679宗減少3,621宗或41.7%，已創四年新低。雖然隨着近日疫情緩和，發展商計劃重新推盤以收復失地，料本年樓花按揭宗數將按年回落約四成至8,000宗以下。

轉按方面，銀行一直收緊按揭息

率以及相關優惠，使轉按誘因大減。資料顯示，今年首7個月新批轉按貸款金額及宗數分別為390.79億元及10,939宗，宗數創6年新低。料本年轉按宗數將按年大跌逾五成，全年轉按宗數跌破20,000宗以下，重返2014年前的低位，即銀行未有積極爭取轉按業務前的水平。

2020年新批轉按宗數佔新批貸款比例料由2019年高峰的平均35.1%減至逾兩成，主要由少量加按套現、除名及發展商高成數按揭轉按慳息業主作支撐。

事實上，自2019年下半年起，銀行對按揭業務的取態趨趨審慎，近月已有多間銀行調整按揭計劃優惠，相信今年全年新取用按揭宗數及金額將下跌約兩成至66,000宗及2,700億元左右，挑戰4年新低。

H按選用率料持續高企

另外，自去年10月政府放寬按揭保險計劃的樓價上限。根據香港按揭證券有限公司資料顯示，今年7月新取用貸款宗數及金額創近10年新高，平均每宗貸款金額曾創該行有記錄以來的新高。今年5月，經絡按揭客戶選用六成以上的按揭成數比例佔整體申請更攀升逾五年的新高(41%)。預料若未來疫情緩和及經濟漸見起色，配合現時的低息環境，預計更多首置客及換樓人士選用高成數按揭入市，高成數按揭比例將挑戰近四成的高位。

至於H按方面，在低息環境下，對樓市有穩定作用，選用H按人士可因而受惠，並且節省更多利息開支，該行預料H按選用率將繼續徘徊九成附近水平。

ST. GEORGE'S MANSIONS 招標 信置：料誕九龍新樓王

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情緩和，信和置業重新啟動今年賣樓計劃，信和置業集團聯席董事田兆源接受訪問時表示，今年底前集團將有5個新盤部署推售，涉及1,192伙。其中已開售中的何文田嘉道理道ST. GEORGE'S MANSIONS會繼續以招標形式發售，並因應疫情緩和和逐漸放寬預約參觀時段，頂層特色戶的呎價有望挑戰九龍區新高。

信置於2017年12月中標夥拍中電合作重建中電前總部大樓，並會保留鐘樓建築作翻新保育用途，轉眼接近3年，變身興建中的何文田嘉道理道ST. GEORGE'S MANSIONS。該盤共有175伙，由3座住宅大廈組成，每層2至3伙，涵蓋兩房至五房戶型，實用面積764至3,695方呎，主打三及四房戶；另有頂層5伙特色戶。

已售2伙 呎價逾5.3萬

該盤7月已推出首批36伙招標，至今已售出2伙，其中第1座16樓A樓單單位以1.15億元成交，創今年九龍分層標準戶做價新高，單位實用面積2,140方呎，呎價53,738元。田兆源稱，該盤未來會繼續以招標形式推售，當中頂層3,695方呎特色戶呎價有望挑戰九龍區新高，而整個樓盤市值逾百億元。

同樣正以招標方式發售中的西貢133 PORTOFINO已獲批入伙紙，預計本月有機會開放現樓予公眾參觀及以現樓形式推售。該盤共有33伙，包括7座洋房及26伙分層住宅，分層單位實用面

積704方呎至1,239方呎，洋房實用面積2,373方呎至3,491方呎，至今售出2伙。

田兆源又稱，集團於馬鞍山烏溪沙Sliversands仍待批預售樓花同意書，計劃第四季推售，項目共有160伙，包括一至四房戶，實用面積約300至1,200方呎，鄰近沙灘及地鐵站。此外，集團夥莊士及市建局合作旺角新填地街的項目，正準備申請預售樓花同意書，爭取第四季推售，項目共有300伙，主打一房戶，實用面積約300方呎。至於集團夥會德豐、世茂房地產、嘉華及爪哇合作發展長沙灣GRAND VICTORIA第1期計劃下季推售，項目共有524伙，包括開放式至四房戶。他坦言，疫情令新盤銷售步伐放慢，今年首8個月集團售出108個住宅單位，套現17億元，除了全新盤ST. GEORGE'S MANSIONS及133 PORTOFINO各售出2伙外，其他主要來自系內其他樓盤餘貨特色戶。

看好港豪宅市場發展

展望本港樓市前景，他認為，近期市場上新盤推售數量不算多，惟整體銷情不錯，部分新盤更是每一輪都沽清，反映市場需求及積聚的購買力相當大，相信本港整體樓價會平穩發展。另外，由於本港豪宅供應少，資金持續流入香港，低息環境持續，近期股票市場上升引發的財富效應，都令近月來逾億元豪宅頻錄成交，相對而言，中關關係緊張對樓市的影響已不大，料豪宅市道及樓價會持續向好。



中電總部大樓於1940年建成，當年已命名為ST. GEORGE'S MANSIONS。

信和置業集團聯席董事田兆源介紹何文田嘉道理道ST. GEORGE'S MANSIONS的2,140呎四房兩套連裝修示範單位。香港文匯報記者攝

前世今生

豪宅沿用中電總部名稱

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)ST. GEORGE'S MANSIONS屬於本港傳統豪宅區加多利山的一部分。中電大股東嘉道理家族於1931年買下整個加多利山，以花園城市布局，興建約94幢洋房，至今尚有86幢洋房只租不賣。

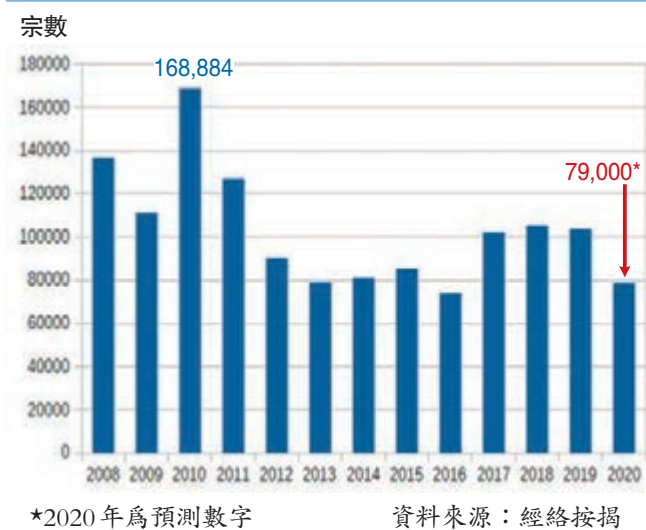
保留鐘樓 設博物館

與此同時，嘉道理家族亦於加多利山興建一幢原名同為「St. George's Mansions」的住宅大廈，供中電高層居住。後來中電將該幢住宅大廈改建成為中電總部大樓。今次發展商特意沿用同一名字，象徵傳承歷史。中電總部大樓於1940年建成，為一座樓高5

層、兩翼對稱的紅磚樓房，而鐘樓位處大樓兩翼中央，成為建築特色，2009年，中電總部大樓被古物古蹟辦事處建議評為一級歷史建築。2011年9月，中電申請建議以保育連發展模式重建，保留鐘樓建築，並設立博物館，2012年中電將總部遷往紅磡。

由於ST. GEORGE'S MANSIONS位處九龍區傳統豪宅區，為了突顯其豪宅地標，信置副主席黃永光於項目發展初期專程飛往紐約，邀請國際建築師Robert A. M. Stern作為該盤設計，又派專人前往葡萄牙石礦挑選石材，廚房家電及廚櫃亦採購最頂級品牌，每方呎建築費亦是集團新高。

銀行承造現樓按揭宗數



*2020年為預測數字

資料來源：經絡按揭



經絡按揭料今年按揭數字大減，左為轉介營運總監張顯曠、右為首席副總裁曹德明(右)。

中芯或列制裁黑名單 科技工業股陰霾密布

香港文匯報訊(記者 周紹基)美國納指上周創新高後，當地科技股遂成為資金獲利沽貨對象，上周四經歷大跌後，雖然上周五美股略為回穩，但不少科技股續成為跌市重災區。媒體就引述消息指，日本軟銀在過去1個月大手買入美股期權，交易規模為10年來最大。市場人士認為，在美股正處高位時買入期權對沖風險無可厚非，但勢必加劇市場波動，更反映財團認為股市已過高，需要加強風險管理。至於有關的波動會否影響到港股，則要視乎本港的投資者對科技股的估值會否同樣出現顧慮。

ADR平穩 港股或輕微低開

由於美股上周五跌勢暫緩，港股在美國的預託證券(ADR)也平穩，預計今日恒指低開約80點，測試24,600點的支持力

度。不過，《路透社》報道，美國政府正考慮將中國最大的芯片製造商中芯(0981)列入貿易制裁黑名單，以加大對中國公司的打擊力度。預計有關消息會打擊中芯、中興(0763)、舜宇(2382)、瑞聲(2018)等高科技工業股短期的投資氣氛。股票分析師協會副主席郭思治預計，恒指在9月份的波幅將會大於8月，至於本周市況，由於恒指已連續兩天低於10天、20天及50天線，故走勢上將會進一步下試低位，而100天線(24,640點)將是首個重要支持位。

外國媒體報道，軟銀購買了「數以十億美元計」的期權，但並未有透露有關期權屬認購期權還是認沽期權，以及牽涉哪些股票。報道引述高盛的數據指，過去兩周，美股認購期權的交投日均達3,350億美元，是2017至2019年平均水平的3倍有多，該行分析認為，由於期權的交易規

模太大，應該不是由散戶所推動。而期權交易量急升也意味股市波動會增大，且市場風險正在上升。

港股也有同類指數，恒指公司早年推出了恒指波幅指數(VHSI)，反映投資者投資情緒的領先指標。不過，相關產品成交暫時不高，相信與較少投資者以此為風險管理工具有關，但VHSI的走勢有助投資者了解市場風險。

聯儲局月中議息主宰後市

目前投資者界普遍認為，短期後市的走向，要視乎9月份的聯儲局議息會議後美匯的變化而定。建行金融市場部研究處處長張濤在報告中表示，聯儲局將在9月15-16日召開「新政策框架」生效後的首次議息會議。新政策框架是該局將2%的通脹目標調整為平均通脹目標(AIT)，因

此聯儲局很可能在9月會議上，按照新政策框架對現時執行的「零下限利率政策」，給出進一步前瞻性指引。

由於聯儲局尚未對平均通脹目標中「平均」的概念作出準確界定，換言之，當通脹超過2%後，美國利率政策究竟如何把握通脹超過2%的幅度和時間，尚待明確。若聯儲局給出了有關指引，那麼必將對美股、美債和美元市場產生影響。

張濤認為，美股未來一段時間仍會獲得政策上的支持。美股自3月份以來大幅反彈，聯儲局的資產餘額也由4.2萬億美元，激增至7萬億美元以上，累漲超過65%。雖然近日美股大跌，但從標普500指數和恐慌指數(VIX)同步變化的歷史數據來看，目前美股尚未到達大跌的周期。聯儲局繼續強化低利率政策，將為美股提供政策支持。

港股ADR上周五表現

股份	折合港元	比港升跌(%)
滙控(0005)	33.13	+0.08
中移動(0941)	53.26	+0.21
中海油(0883)	8.27	-1.13
中石化(0386)	3.41	-0.67
國壽(2628)	18.37	-0.17
中石油(0857)	2.58	+0.24
建行(0939)	5.39	-0.98
港交所(0388)	379.77	-0.22
友邦(1299)	77.70	-0.39
騰訊(0700)	519.67	+0.32
阿里巴巴(9988)	272.61	-0.51
京東(9618)	310.02	+0.72

製表：記者 周紹基