青兼失業樓市心雄轉

花旗調查:有意置業者僅17% 望樓價再跌兩成

新冠肺炎持續三波爆發,肆虐本港大半 年,失業大軍增多,令市民置業信心轉 弱。花旗銀行昨日發表第三季市民置業意 向調查,探討疫情對市民置業取態的影 響。結果顯示,43%受訪者認為未來一年 樓價向下,比6月時增加10個百分點, 受訪者預期樓價跌幅最多8%;而有置業 意慾的受訪者亦再回落至17%,在疫情 下置業興趣增加的市民大多數仍在觀望 中,期望樓價再跌兩成才入市。

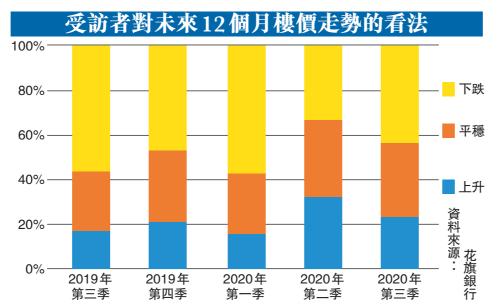
■香港文匯報記者 黎梓田

★★ 旗銀行零售銀行業務主管李貴莊表示, **1** 根據調查結果,市民對未來一年樓價的 看法跟隨疫情數字反覆上落。9月的調查結果 顯示,認為未來一年樓價向下的人數(43%) 比 持相反看法的人數(23%)較多,比6月時較看 淡樓市,但比3月時較看好。

樓價料跌8% 幅度低過沙士

第三季有四成多受訪者認為香港樓價將在 未來12個月下跌,人數比例較上季多,但比 第一季少,可見受訪者對樓價的展望與疫情 走勢相當吻合。是次調查亦以2003年沙士疫 情下樓價下跌10%為參考,訪問受訪者對新 冠肺炎疫情下樓市走勢的看法。結果顯示受 訪者預計今年年底比年初樓價跌幅中位數為 5%,最大預期跌幅為8%,比沙士期間樓價實 際跌幅10%至12%為輕。

李貴莊又表示,於6月疫情稍為緩和時,有 21%受訪者表示有置業意慾, 回到上年第三 季的水平,但9月時有置業意慾的受訪者再回 落至17%,與年初相若。疫情下置業興趣增 加的市民大多數仍在觀望中,期望樓價再跌 兩成才入市。至於業主則仍維持信心,只有



5%業主有興趣現在出售物業

近40萬人睇樓 年升谕五成

不過該行指,在今年首三季,平均有約十 分之一市民認為是置業好時機,人數是有紀 錄以來的高位。調查結果推算出今年第二季 有近50萬人於受訪前一個月內有參觀樓盤, 是2013年以來最多人數,第三季數字雖回落 至近40萬人,但人數比上年同期仍高出五成 多,反映出市民的置業興趣。

李貴莊提到,調查結果顯示,樓市氣氛隨 着疫情發展反覆變化,市民在第二季開始重 拾置業信心,至第三季疫情反彈而變得較為 謹慎,但仍有不少人認為是置業好時機,更 見有為數不少的市民參觀樓盤,反映累積的 置業需求仍有待釋放。她建議有意置業的市 民全面評估個人的財務狀況,選擇最能切合 個人所需的按揭計劃。

李貴莊補充,雖然看到失業率在第一、二 及三季向上,分別是4.2%、6.2%及6.4%。本 地生產總值無論第一、二季較去年下跌,不 過樓價仍然相若,大環境都會讓他們想清楚 何時入市。



■調查指,有約十分之一市民認為現在是置業 好時機。至於第三季料有近40萬人於受訪前 一個月內有參觀樓盤

是項調查為花旗銀行委託香港大學社會科 學研究中心,以隨機抽樣電話訪問形式,在9 月訪問超過500名香港市民。自2010年開 始,該行進行季度置業意向調查,以評估香 港市民置業情況、了解其置業意向及對未來 樓價走勢的意見。

田)在多輪限聚令措施下,飲 食業界一直捱打,甚至大集團 也要賣產救亡。市場人士指 太興集團 (6811) 出售一籃子 舖位物業,涉及至少3間港島 區舖位,其中北角七姊妹道兆 華大廈地舖以5,000萬元售 出,持貨5年賬面勁蝕約 2,200萬元,另外兩舖亦隨時 各蝕逾千萬元易手。 北角舖5年蝕2200萬

業

蝕

太興放售舖位以北角舖位 最令人注目,盛滙商舖基金 李根興表示,北角七姊妹道 116-122號兆華大廈地下C舖 連1樓,包括300呎地舖及 5,500 呎 1 樓,現租客為 24 小 時健身店,租金20萬元。市 傳以5,000萬元成交,據悉原 業主於2015年以約7,200萬以 公司形式買入,賬面蝕2,200 萬元,新買家享租金回報約

亦於8月以4,800萬元買入英

香港文匯報訊(記者 黎梓 2號舖,當時原業主也是大蝕 讓(2012年11月以6,500萬元 買入)。

> 翻查資料,太興對上一單蝕 讓為旺角通菜街(俗稱金魚街) 162號的自用舖,該舖面積 1,000方呎,由2015年太興老 闆陳永安等人以5,150萬元買 入,2020年7月以4,900萬元 沽出,賬面蝕讓250萬元。

中環銅鑼灣舖料見紅

李根興透露,目前太興正放 售一籃子舖位物業,除上述蝕 讓的北角七姊妹道地舖外,還 有正放售的中環威靈頓街 174-178號低層地下C號舖, 現叫價5,500萬元,可還價至 4,380萬元。他預計可能4,000 萬元以下賣出,或蝕讓逾千

另外,太興正在放售的物業 還有銅鑼灣怡和街22號3樓 301-303 號樓上舖,面積2,237 方呎。該物業由太興在2017 市傳新買家為施正懷,施氏 年以5,000萬元買入,現叫價 4,000萬元,可還價至3,600萬 元,料同樣蝕讓過千萬



■北角七姊妹道116-122號兆華大廈地下C舖連1樓,市傳以 5,000萬元成交,賬面蝕2,200萬

康城13期收9標書符預期



■南豐盧子豪表示,會因應對區內 的認識出價。 香港文匯報記者 攝

香港文匯報訊(記者 顔倫樂)本 港疫情月內漸見緩和,加上住宅需 求強勁,發展商積極競投住宅用 地。日出康城第13期昨日截標,港 鐵公布收到9份標書,與今年初第 12期睇齊,區內有發展項目的發展 商均有落標,反應理想。綜合市場 資料,入標財團包括長實、新地、 遠東發展合資入標,嘉華亦夥拍信 置、嘉里及招商局置地共4間發展 商合資入標。



■港鐵鄧智輝認為,發展商會根據 市場價格出標。香港文匯報記者 攝

經理盧子豪表示,集團有投得第6 和10期的經驗,會因應對區內的認 識出價,亦期望把握最後一期的機 會,發展中小型住宅單位。

南豐:把握最後一期機會

他指,日出康城商場開幕後人流 暢旺,加上2年後會有連接調景嶺 恒地、會德豐及南豐,另新世界與 的大橋落成,隨着交通基建日漸成 熟,日出康城樓價已追貼將軍澳 區,對項目的樓價走勢有信心。

嘉華香港地產發展及租務總監尹 南豐發展地產發展部及銷售部總 紫薇亦表示,地盤有海景,加上整 投,出價最少5億元,價高者得。 情況在預期內。

個社區越趨成熟,認為最後一期項 目有很大發展空間,將按市場出

萊坊執行董事林浩文表示,相信 各大發展商對住宅後市仍有信心, 但部分發展商可能覺得「勝算機會 細」,所以沒有入標,認為入標人 數較預期少。他指,區內商業配套 日漸完善,估計項目落成後每呎可 賣 19,000 元起,將是日出康城新 高。中原測量師行張競達則認為, 項目招標反應合乎預期,認為區內 發展漸見成熟,吸引多家發展商入 標,把握區內最後一個發展機會。

目最後一期,位於康城站西北面, 是15年來規模最大的一期,可建樓 面上限約154.7萬方呎。招標文件提

市場估計,項目連同補地價,估值 約85.1億至154.67億元,每方呎樓 面地價約5,500至10,000元。

黃竹坑站5期擬年底招標

港鐵物業總監鄧智輝昨於招標現 場表示,隨着13期招標工作完成, 日出康城所有住宅招標工作告一段 落。對於地皮補地價創區內新高, 他認為發展商計數很精明,會根據 市場價格出標。他又指,港鐵下一 個招標項目為黃竹坑站第5期,希 望在今年底招標。

他亦提到康城商場,指商場第2 日出康城第13期為整個康城站項 階段在11月1日開放,涉及整個商 場三分二面積,而連接商場的康城 站港鐵站B出口及附近公共交通交 匯處屆時同步開幕。整個商場則在 到,項目可分兩期發展,提供單位 今年底全面開放,目前仍有20%店 介乎 1,667 伙至 2,550 伙。消息指, 舖未出租, 仍欠珠寶鐘錶、服裝及 項目補地價為55.68億元,每呎補地 化妝品等受疫情嚴重影響的零售板 價約3,600元,補地呎價創下區內新 塊。他指,明白疫情困擾零售市 高。項目固定分紅比例為15%或以 道,租戶對開新分店有保留,相信 上,而發展商須再出「入場費」競 隨着疫情緩和,會逐步租出,目前

地監局主席梁永祥離任

日於傳媒茶敘上透露,將於明日離任。他分享自己過去6年擔任 主席工作的點滴,指其間有少數從業員不尊重自己的專業,為私 利屢次犯規,令行業名聲受損,對此感到痛心。局方過去在從業 員罰則及資格下了不少功夫,希望未來會令從業員更愛惜牌照。

告誡代理不要「搵人笨」

梁永祥指出,過去6年地產代理投訴宗數由2014年的399宗, 下降至2019年的299宗;被處分或採取行動的人數也由2014年 的457宗,減至2019年的258宗,反映業界的水平有所改善。他 表示,作為地監局主席要作出平衡,不可影響代理做生意之餘, 但也要有底線,假如代理為了做生意「搵人笨」,就絕對不可 以,認為忠誠是甚為重要。

地監局2018年曾因為以廣告宣傳回佣知識,而被地產代理界 投訴。問到過去6年與地產代理之間的關係,他表示,希望對局 方做法有意見的代理屬少數,指過去市場上確實出現地產代理回 佣問題,有代理承諾回佣卻反口的情況,認為從業員應該公道,

問到最近航空業界裁員,他相信部分員工會轉行地產代理,不 過以目前經濟環境,行業難以完全吸納。他又指,航空業界要入 行,首先要考地產代理牌照,地監局會因應市場趨勢舉行代理考 試,但亦要視乎疫情及租場等問題,會盡量做到滿足市場需要。



■地產代理 監管局主席 梁永祥將於 明日離任。

顔倫樂 攝

西營盤尚瓏最快12月開售

香港文匯報訊 由富豪酒店集團 售。范統指,項目目前仍未定價, 發展的西營盤皇后大道西 160 號單 將參考市場氣氛及同區售價。 幢項目,昨日命名為尚瓏(The QUEENS)。項目涉及130伙單位, 戶型由開放式至3房間隔,另設少 量特色單位,最快12月開售。另一 方面,計劃周日開售的帝國集團及 記,超額逾11倍。

尚瓏或下月中開放參觀

百利保執行董事兼首席營運官范 統表示,西營盤尚瓏主打1房及2房 戶,佔整體單位一半以上。單位面 積由200多方呎至488方呎不等。而 示範單位仍在準備中,有機會在11 月中開放予公眾參觀,最快12月開

范統認為,額外印花税(SSD) 禁售期應減至兩年;而第二個物業 的雙倍印花税 (DSD) 也應由 15% 降至與首置税率看齊。

同屬港島區,新地東半山豪宅 香港小輪旗下的帝御·星濤(帝御第 Central Peak公布最新銷售安排,推 2期),截至昨晚8時累收3,179宗登 出4個分層單位12月1日起招標,分 別為Alpex I 3樓 Manor A及B室, 以及 Everex II 5 樓 Manor A 及 B 日) 中午12時截票。首輪單位未有 室。發展商早前表示,物業價錢將參 考附近開售豪宅, 呎價介乎7萬至逾 10萬元。發展商將開放現樓示範單 位,睇樓客需準備200萬元本票。

帝御・星濤登記逾11倍

另一邊廂,帝國集團及香港小輪

合作發展、恒基負責銷售的帝御,星 濤(帝御第2期)首張價單連加推價單 共248伙,該批單位將於周日開售, 開放式價錢由約298萬元起步,帝 御·星濤示範單位地址位於美麗華廣 場1期5樓。該盤截至昨晚8時累收 3,179登記,當中地產代理中介人票 佔59登記,共超額逾11倍。

恒基物業代理公司營業(一)部總經 理林達民指,將於本周六(10月31 特色單位,將保留於次輪銷售推 出,有機會下周公布次輪銷售的價 單,料11月中前會進行次輪銷售。 首輪單位包括首3張價單,包括66 伙開放式、133伙1房、39伙2房、 6伙3房及4伙4房。

眼見一手市場活躍,長實旗下沙 相信次輪售價將「拾級而上」。



■西營盤尚瓏提供130伙單位

田名日・九肚山預告次輪推出單位將 加價或削車位認購優惠。該盤早前落 實本周六首度開售98伙,折實價 762.8 萬元起,長實地產投資董事黃 思聰指,已錄足額認購,情況理想, 會視乎周六銷售狀況,再決定加推,

利嘉閣向旅遊業招手

香港文匯報訊 新冠肺炎疫情持續,各國旅遊業受到嚴重打 擊,再有本地旅行社要求員工停薪留職計劃,可見業界短期前景 相當嚴峻。利嘉閣地產總裁廖偉強表示,該行有見及此,會主動 向旅遊業從業員提供轉職協助,可以免費報讀其舉辦之「新晉營 業員專業培訓課程」,以便能夠考取專業地產代理牌照或營業員 牌照,在地產行業發展事業。

廖偉強指出,為應對樓市發展,公司已重啟招聘計劃,預計今 年內增加300名前線員工職位。而早前為航空及服務業人士特別 設立的招聘專組及熱線,推出後市場反應理想,至今接獲的查詢 和申請合共錄得近200宗,部分求職者已獲聘用,入職人士包括 曾任職空中服務員、地勤人員及航空公司後勤員工等。