

疫情重挫樓價 業主劈價賣樓 上季負資產宗數急飆56%

受到7月份本地第三波疫情影響，第三季部分二手業主大劈價賣樓，導致樓價回落，亦令採用高成數按揭的銀行職員以及部分新造九成按揭保險計劃的業主跌入負資產界線。香港金融管理局昨公布，今年第三季末負資產住宅按揭貸款宗數按季增加72宗至199宗，增幅達56.7%。涉及的負資產住宅按揭貸款金額按季升58.8%，由第二季末的7.27億元增加至第三季末的11.55億元，當中無抵押部分的金額增至3,300萬元，按季升50%。業界預計，本港失業人數及整體經濟仍有惡化的跡象，屆時樓價或有下調空間令負資產宗數增加。

■香港文匯報記者 梁悅琴

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，新冠肺炎疫情已肆虐接近一年，重挫全球以至本港經濟，香港失業率已升至6.4%並創16年新高，多個行業面臨裁員甚至倒閉潮，雖然近日疫情漸見曙光，但料經濟狀況未能於一時三刻改善。根據經絡按揭轉介研究部及差餉物業估價署的最新數據顯示，第三季私人住宅售價指數平均錄得382.9點，按季下跌0.5點或0.1%，對比去年同期亦減少4.8點或1.2%，但以月度來看，9月份的私人住宅樓價指數則按月增加1.6點或0.4%。

經絡：樓價具下調空間

他認為，新按揭政策支持了二手交投增加，加上發展商加快了銷售步伐，令樓價仍保持穩定，負資產宗數未見大升。不過，未來經濟問題將陸續浮現，加上政府未有計劃再推第三期的「保就業計劃」，預計失業人數及整體經濟仍有惡化的跡象，屆時樓價或有下調空間令負資產宗數增加。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，7月份本地在第三波疫情下，第三季樓價輕微調整後，對比去年高位下跌約6%，導致一些高成數按揭銀行職員個案以及部分新造不久的九成按揭業主跌入負資產界線。她預料，第四季新盤推售步伐加快可帶動樓市氣氛，若疫情持續受控，樓價有機會擺脫窄幅上落格局而稍為回升，帶動第四季負資產數字於現時低水平下再度回落。

中原：負資產風險仍低

王美鳳續指，自政府於去年10月中放寬按揭後，八成或以上高成數按揭個案使用率增加，放寬按揭有助買家上車，由於按揭個案增加，按揭市場佔比亦提高，若樓價出現調整及下跌幅度超於一成以上，負資產個案會較顯著增加；然而，她預料樓價走勢較平穩，而根據金管局統計數字，最新平均按揭成數僅約57%，明顯較措施前約63%至64%為低，目前亦無錄得任何拖欠3個月以上的負資產貸款，反映負資產風險仍低。

不過，她提醒稱，最新失業率升至6.4%之16年新高，應對負資產首重保持持續性供款能力，故此買家入市前宜先衡量供款能力的穩定性及將供款佔入息比率定於較低之健康水平為佳。



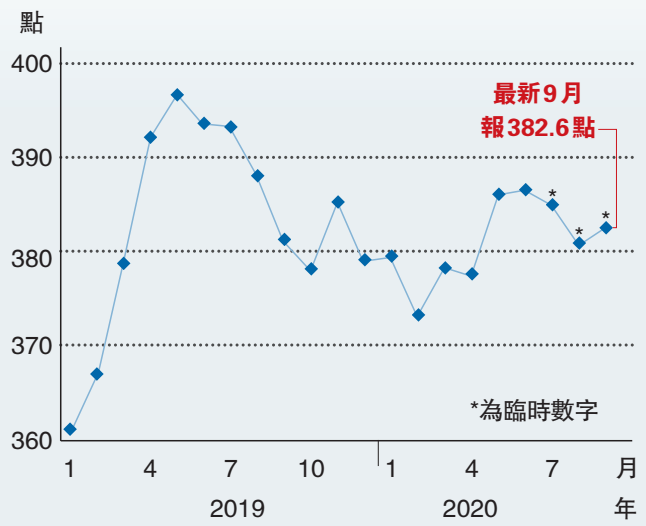
經絡按揭轉介首席副總裁
曹德明

預計失業人數及整體經濟仍有惡化的跡象，屆時樓價或有下調空間令負資產宗數增加。

中原按揭董事總經理
王美鳳

若疫情持續受控，樓價有機會擺脫窄幅上落格局而稍為回升。

差估署樓價指數升0.42%



差估署指數終止兩連跌

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）疫情持續緩和，帶動樓價回升。差估署最新數據顯示，9月份私人住宅售價指數報382.6點，較8月份的381點上升0.42%，扭轉過去連續兩月的跌勢；總結第三季，縱然在第三波疫情衝擊下，樓價季內亦只累跌1.1%，而今年首9個月，售價指數仍錄得0.9%的升幅。業界分析，疫情退卻並維持穩定，資金充裕及低息環境下，資金仍傾向流入供不應求的住宅市場，推動樓價穩中向好。

新盤熱賣帶旺樓市

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，差估署9月份售價指數主要反

映8月下旬及9月上旬的實際市況，當時疫情已逐見好轉，每日確診宗數徐徐回落，加上當局分階段持續放寬限聚措施，令市場氣氛回暖，帶動樓價止跌回升。此外，9月中旬之後，新盤轉趨熱鬧，銷售反應理想，進一步刺激樓市氣氛，因此預期下次公布的10月份樓價指數可望持續上升近1%，而只要疫情維持穩定，料11月份升幅將更大。

陳海潮續稱，在疫情最嚴峻的第三季，樓價亦只累跌約1%，反映樓市抗疫力強勁，主因是環球量寬令市場資金充裕，配合長期低息環境及供不應求的狀況下，令資金持續流入實物資產市場的方向不變。目前失業率主

要見於航空、旅遊、零售及飲食等相對較低收入的行業，並非樓市的主要參與者，故未對樓市構成重大壓力，展望第四季樓價仍可望錄得約3%的升幅，而全年樓價則料可升約4%。

但萊坊執行董事林浩文有不同意見，他認為9月份樓價升幅為預期之外，估計樓市調整仍然持續。他續說，第四季重要因素是本港經濟何時可以復甦及本港就業情況，預期今年調整跌幅約2%至3%，比預期為少。他希望政府可以放寬額外印花稅，增加二手供應量，亦可避免買家湧向一手市場，以及可以協助有現金流壓力的業主套現或減輕負債。他希望政府可以在非常時期，用非傳統思維去審

視房地產市場，並認為現市況下，傳統機制未必可解決現時的問題。

CCL四區樓價齊升

至於中原城市領先指數CCL，最新報176.84點，按周微跌0.01%，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL四區樓價指數本周更齊升，是近23周首見，樓價有見底回升的跡象。當中新界東樓價指數最新報192點，創13周新高，按周升1.04%，升幅為6周最大，連升3周共1.91%。顯示大圍新盤推售，刺激新界東樓價向升。九龍CCL Mass報175.33點，創6周新高，按周升0.14%，連升2周共1.6%；新界西CCL Mass報164.19點，按周升0.38%，連升2周共0.5%；港島CCL Mass報186.17點，按周升0.1%。



■受疫情影響，私人住宅施工量與落成量按季同告下滑。

資料圖片

私宅施工量與落成量大減

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）運輸及房屋局公布，截至今年9月底，未來3至4年的一手私宅潛在供應量約為9.2萬個單位，與今年6月底數字9.2萬伙一樣，繼續為逾4年來新低。值得注意的是，受疫情影響，私人住宅施工量與落成量皆放慢進度，令兩項數字同告下滑，

按季分別下跌五成及七成。

資料顯示，第三季施工量為3,500伙，較今年第二季7,200伙減少51%；而今年首三季私樓施工數目11,600伙，相對於去年首三季錄14,500伙，按年減少2,900伙或20%。至於私宅落成量，第三季亦只有2,300伙，較今年第二季7,600

伙按季減少5,300伙或70%，而今年首三季落成量13,700伙，相對於去年首三季錄10,100伙，按年則增加3,600伙或36%。運房局發言人稱，未來一手住宅供應的9.2萬伙中，包括1.1萬伙現樓貨尾、6.2萬伙未售樓花、以及1.9萬伙已批出土地（熟地）上可隨時動工興建的單位。

信置等財團奪日出康城第13期

香港文匯報訊（記者 黎梓田）剛於本周四截標的港鐵將軍澳日出康城第13期物業發展項目，亦是日出康城規模最大的一期，最終由信和置業、嘉里建設、嘉華國際夥拍招商局置地合組的財團投得。項目為整個康城站最後一期發展，補地價金額約55.68億元，每方呎補價約3,600元，最多興建2,550伙。

最多可建2550伙住宅

信和置業副主席黃永光表示，非常高興合組之公司投得珍罕用地。繼早前投得日出康城第11期物業發展項目，信置再度夥拍嘉華國際集團及招商局置地，並連同嘉里建設的新合組公司，以不同經驗帶動區內協同效應，攜手建造提供2,550個住宅單位的嶄新優質住宅項目。項目臨海地段位置優越，配套完善，發展蓬勃，加上新開幕大型商場，極具潛力，為該財團組合的土地儲備增添一幅上佳的地皮。該財團組合將興建優質海濱

住宅項目，精工細造，並引入園境及環保建築特色、智能家居設計以及康體健身設施等，建構美好臨海健康生活。

日出康城第13期為整個康城站項目最後一期，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。招標文件提到，項目可分兩期發展，提供單位介乎1,667伙至2,550伙。據悉，項目補地價為55.68億元，每方呎補地價約3,600元，補地呎價創下區內新高。

項目固定分紅比例為15%或以上，而發展商須再出「入場費」競投，出價最少5億元，價高者得。市場估計，項目連同補地價，市場估值約85.1億至154.67億元，每方呎樓面地價約5,500至1萬元。

日後呎價料逾1.6萬元

中原測量師行張競達表示，隨著第三波疫情緩和，經濟活動逐步恢復，樓市交投亦全面復甦，加上近日新盤錄得理想銷

情，增添發展商投地信心。日出康城壓軸一期最終由信置及嘉華等合組財團投得，財團中部分發展商曾一同投得日出康城第11期項目，兩地具一定協同效應，估計第13期項目住宅部分落成後，實呎售價可達逾16,000元。

事實上，隨著日出康城第13期物業發展項目的推出，加上日出康城48萬方呎商場The LOHAS的落成啟用，整個將軍澳日出康城項目的規劃已到尾聲階段。根據資料，日出康城項目（不計峻澄）包括今年已入伙的晉海II和MALIBU，已提供單位約1.18萬伙，人口約5萬。

根據規劃文件，第6期至第13期預計最快於2025年或之前全部完成，目前約有1.39萬伙未入伙或落成，預計整個日出康城項目總共提供約2.55萬伙以上的單位。值得注意的是，連接將軍澳調景嶺、6號幹線及日出康城的跨灣大橋亦正在興建中，預計最快2022年落成。



■龍子豪(中)稱，The LOHAS康城投入服務的商戶將會超過70間。香港文匯報記者 攝

費滿800元，即可獲得港鐵商場100元現金禮券；由11月4日開始，再加碼推出額外優惠，於場內消費滿200元即可獲得3倍MTR積分。

康城商場明起推消費優惠

香港文匯報訊（記者 周曉菁）港鐵（0066）旗下將軍澳日出康城商場「The LOHAS 康城」第二階段將於11月1日（星期日）開放，包括50間全新食肆、區內最大戲院、一系列智能客戶服務，及數碼互動娛樂體驗區等。屆時，與商場緊連的港鐵康城站B出口以及公共交通交匯處亦會開放。

港鐵總經理——投資物業龍子豪透露，連同早前已開業的商戶，投入服務的商戶將會超過70間，樓面面積合共約31萬方呎，佔整個商場面積超過約六成半。

值得注意的是，佔地近1萬方呎的期間限定店專區「The LOHAS Collect」，首輪商戶集本地創作、文青小店、生活家品及特色飲料等超過20個品牌。龍子豪介紹，該區域打破傳統租務框架，商戶的分成比例比正常店舖高，以鼓勵本地初創商店在線下推廣和發展。

買滿800元送100元禮券

商場亦會推出一連串優惠活動，由11月1日至30日，MTR Mobile登記用戶於The LOHAS康城指定商舖，即日累積消