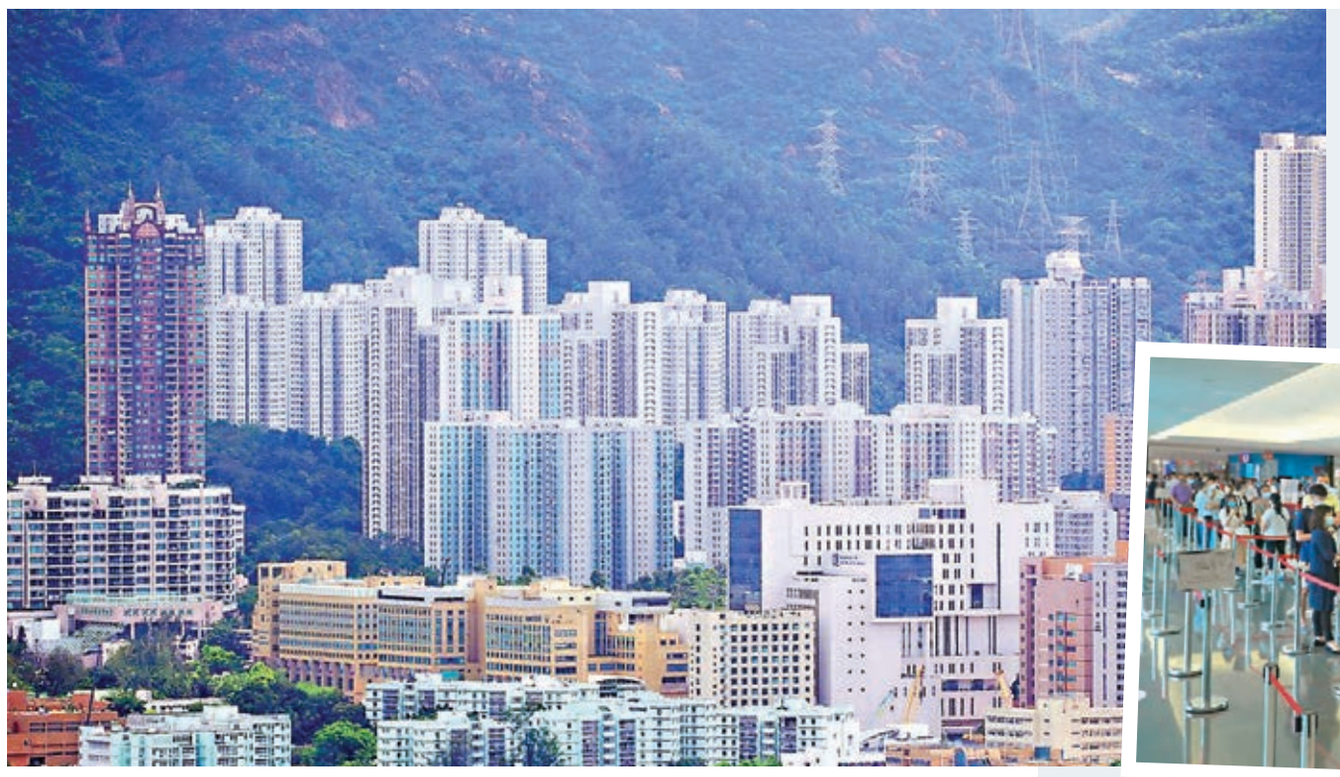
裁員結業潮至 樓市警號響起

新盤6日錄30撻訂 二手至少10蝕讓 學者籲勿見減就買

新冠肺炎疫情衝擊下，持續有香港企業選擇結業或大規模裁員，樓市近日已響起警號，「一手撻訂、二手蝕讓」潮浮現。更令人擔憂的，美國大選後的訴訟戰可能引起全球金融市場出現「亂象」，有機會放大本港疫情和修例風波對經濟造成的負面影響。有學者和投資者預料在今年底至明年首季將出現經濟蕭條，呼籲市民在物業市場上要「輕裝上陣」，別急於見減就買。

■香港文匯報記者 黎梓田



■雖然本港新盤銷情仍見暢旺，但隨着企業倒閉數量及失業大軍數量漸增，「一手撻訂、二手蝕讓」潮已浮現。 資料圖片

在本月首6日內，一手市場已連環錄得至少30宗撻訂個案，超過10月全月的21宗。其中元朗Grand YOHO 2期更出現大量撻訂個案，單日新增13宗撻大訂。據成交紀錄冊顯示，該批單位於2018年8月至9月成交，成交價介乎約851萬至1,659.7萬元，涉及成交總額達1.6億元，同日（11月4日）終止交易，估計發展商殺訂約1,600萬元。

柏傲莊I驚見「7連撻」

至於屢開紅盤的大圍站上蓋項目柏傲莊I進行次輪銷售後，所有單位於短短兩日內沽清。不過，據成交紀錄冊顯示，本月初項目新錄得7宗連續撻訂，撻訂單位分布2A座及3B座，由於買家最終撻訂，料遭沒收5%樓價訂金，金額介乎約37.2萬元至97.9萬元，涉款共約422萬元。二手業主蝕讓離場按月增加，上月錄得至少21宗蝕讓，本月蝕讓個案於首6日已錄至少10宗，已是上月的一半。其中備受追捧的市區樓盤都陸續冒出蝕讓，包括位於九龍區旺段的物業。

隨着樓市出現一浪大於一浪的「一手撻訂、二手蝕讓」，專家和投資者皆建議小市民要看清大環境和自身經濟能力，勿急於見減就買。

香港大學房地產及建設系講座教授鄒廣榮表示，即使美國總統「換人」對本港樓市不會有直接影響，而拜登本人「無咁神經刀、比較正常」，如果他順利上任，相信美國的低息政策和量寬措施會持續一段時間，美國政府短期內亦因應付疫情而減少針對中國製造麻煩，但疫情拖累經濟處於下行的趨勢，兩者加起來的影響會偏向中性。

美國大選或現亂局

但鄒廣榮提醒，由於特朗普團隊將對投票結果展開訴訟，美國大選後仍有一定風險或出現亂局，例如總統選舉結果需要面對訴訟，甚至處於一個「無總統」或代理總統的狀態，對於金融方面會造成一定震盪；而亂局本身亦會衍生出美國國內的暴動，如果暴動時間較長的話也會令美國疫情傳播加劇，造成新一輪的衝擊。

對於本港的裁員潮，鄒廣榮認為「國泰裁員效應」有機會蔓延開去，但他相信香港的疫情最終能夠受控，而經濟上亦需要依靠內地，如果內地與香港在短期通關，將對本港經濟有一定支持作用，樓價也會企穩。

香港難以獨善其身

資深投資者吳賢德表示，如果美國大選後出現動亂，對本港樓市肯定有影響。他指，樓市過去的升勢主要依靠用家需求及投資需求，當政治出現動盪，導致本地及外來人口的置業需求減少，樓市將會出現問題。

吳賢德指，美國作為世界大國，可謂「牽一髮動全身」，所有政治變化都會影響香港，預期在疫情和美國訴訟戰的影響下，香港難以獨善其身，暴亂和疫情的負面影響將被放大，預計年底至明年第一季會出現蕭條。他提到，物業升值講求「穩定」二字，即使美國再啟動印銀紙（量化寬鬆），也不見得會流入香港樓市，最有可能是流入不可取代的貴金屬市場。

香港大學房地產及建設系講座教授
鄒廣榮

「國泰裁員效應」有機會蔓延開去，但他相信香港的疫情最終能夠受控，而經濟上亦需要依靠內地，如果內地與香港在短期通關，將對本港經濟有一定支持作用，樓價也會企穩。

資深投資者
吳賢德

美國作為世界大國，可謂「牽一髮動全身」，所有政治變化都會影響香港，預期在疫情和美國訴訟戰的影響下，香港難以獨善其身，暴亂和疫情的負面影響將被放大，預計年底至明年第一季會出現蕭條。

航空業裁員 東涌現放售潮

香港文匯報訊（記者 黎梓田）國泰、怡中等航空公司大裁員，機組人員等相關航空業員工的放盤增加，美聯物業方吉和表示，東涌區內有不少從事機組人員行業的業主，故國泰裁員對區內產生影響。東涌區放盤量約有600-700間，相較以前增加大約3%-5%，而整體叫價亦有相應下調1%-2%。不過，由於業主議價空間增加，加上新盤效應，吸引不少買家趁平入市，10月份錄得87宗成交，較9月增加一成以上。

方吉和透露，日前錄得映灣園6座高層D室成交，實用面積約706方呎。據悉，原業主為菲律賓籍國泰空姐，雖然她沒有被裁員，但航班停飛下只得底薪收入，故賣樓套現，並計劃年尾回菲律賓。原業主於10月起放盤，叫價800萬元，議價後減至780萬元沽出，實用呎價約11,048元。

映灣園三房呎價跌穿一萬

同屋苑亦錄得一個套三房單位成交，減價後以906萬港元售出，成交呎價再跌穿一萬元。中原唐啟樂稱，該盤3座中層A室，實用面積941方呎，7月時叫價950萬元放售，已屬市價，後來減44萬元，即獲同屋苑業主買入，呎價僅約9,628元。

另外，近日也有飛機師業主套現。由外籍機師持有的東涌昇薈2座高層D室，實用面積1,160方呎，採3房1套間隔，本來叫價1,400萬元，終以1,275萬沽出，呎價10,991元，低市價約5%，買家為同區租客。原業主於2015年以1,049.4萬一手價購入，持貨5年賬面獲利225.6萬，期內升值約21%。

美聯物業黎景南也向記者透露，近期錄得非本地機組人員業主放盤成交，單位為藍天海岸6座中層F室，實用面積約388方呎，採2房間隔，原業主為台灣人，現職國泰空姐，雖不是被裁員工，但亦已被停薪留職多月，所以決定賣出單位回台灣居住。原業主2010年以210萬買入，並於10月23日以560萬放盤，放盤2日即成交。買家買入作自住用途。

柏傲莊 II加推343伙

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新世界發展與港鐵旗下的大圍站上蓋柏傲莊II，昨日首輪銷售涉337伙，並首度推出開放式戶，入場費少於600萬元。截至昨日傍晚，全數337伙已被揀選，9小時內火速沽清。有見向隅客眾多，發展商更昨日更加推343伙單位應市。

第二號價單涉及343伙，包括38伙一房戶、190伙兩房戶及115伙三房戶，實用面積由330至866平方呎。以180天現金優惠付款計劃、折扣優惠為20%計算，新批單位折價售價由699.2萬元至1,765萬元，折實呎價由17,868元至22,994元。

鄭志剛：柏傲莊套現逾118億

新世界發展執行副主席兼行政總裁鄭志剛表示：「柏傲莊熱潮持續，連同是次售出總值約34億元單位，不足一個月套現超過118億元，累售逾千伙單位，反映市場對優質盤情有獨鍾。」至於昨日沽出單位客源分布。消息指，約六成買家來自新界區，九龍區及港島區分別佔三成及一成；約65%買家選用建築期付款及420天現金優惠付款計劃，餘下35%為180天現金優惠付款計劃。

此外，其餘新盤錄至少26宗成交，全港昨共約363宗一手成交。

蝕讓潮蔓延 市區盤難逃厄運

香港文匯報訊 由於近期多個大型新盤推售，二手屋苑市場焦點被分散，個別急於套現業主蝕讓離場，上月錄得至少20宗蝕讓，而本月蝕讓個案出現頻率增加，首6日已錄至少10宗蝕讓個案，已追過上月的一半。其中備受追捧的市區樓盤都陸續冒出蝕讓，包括位於九龍區旺段的物業。

市場消息透露，近期錄得尖沙咀棉登徑凱譽高層A室，實用面積445方呎，屬於2房間隔，業主原本叫價1,100萬放盤，議價後以約1,000萬元易手，呎價約22,472元。資料顯示，原業主於2015年以約1,121萬元購入，是次易手賬面損手121萬元，若連厘印費及代理佣金等雜項支出，估計損失約170萬元離場。

另消息指，何文田半山壹號錄得雙號連天台單位，擁私人泳池，實用面積1,252方呎，三房套間隔連工人套房。單位早於7月時曾叫價4,000萬元放售，但淡市下無人承接，劈價1,000萬元後，市傳以3,000萬元售出，呎價23,962元。原業主早於2008年以3,600萬元購入單位，其間賬面跌價約16.6%或600萬元。

近日港島樓蝕讓亦見嚴重。中原地產林龍南稱，北角維港頌6座高層B室1房戶，實用面積432方呎，以1,160萬元易手，呎價26,852元，原業主持貨約3年賬面蝕約27萬元，未計及購入時有機會獲得的優惠。

北角盤罕見「3球有找」

林龍南指，近期北角區內業主心態放軟，並出現下調叫價和擴大議價幅度的情況，銀碼大的（2,000萬至3,000萬元）的有大約5%減幅，而1,000餘萬元或以下的大約有3%減幅，近日甚至出現3球有找的低價成交，成交價較不少車位更低。林續指，本來北角區甚少銀主盤，但由於疫情影響，近半年來周邊的銀主盤也出現8至10間，最新銀主放盤為天后雅景樓中層B室，實用面積776方呎，屬於「無契樓」，由財務公司放盤，之前曾經流拍，現以1,050萬元放售，叫價較市價1,200萬至1,300萬元低兩成左右。

新界豪宅同樣遭遭殃，「蟹貨重災區」上水天巒也錄得蘇黎世大道雙號屋蝕讓成交，實用面積2,454方呎，開價約4,800萬元，議價後以4,138萬元獲承接，累減662萬元，實用呎價16,862元。

天巒雙號屋蝕讓1915萬

買家為用家，原業主於2010年以6,053萬元一手購入單位，將單位作投資收租用，持貨10年，是次沽出單位蝕讓1,915萬元。

不少明星入市的清水灣傲瀧也錄蝕讓成交。有代理稱，傲瀧16座低層E室，實用968方呎，以1,650萬元易手，實用呎價約17,045元。據了解，原業主於2018年5月，以1,680萬元購入，現賬面微蝕30萬元，惟持貨未滿3年，要付額外印花稅，若連其他雜費，料蝕逾200萬元。

▶上水天巒。 資料圖片

宜輕裝上陣 吼4球盤上車

香港文匯報訊（記者 黎梓田）雖然近期銀行估值輕微下跌，但因滯後仍未能追上近日局勢變化，其中北角區納米樓業主擔憂美國大選後出現亂局，故以不足300萬的超低價沽出單位，作價比起銀行估值更低24%，成為近期最筍成交個案，有意入市者可以多留意400萬以下放盤，輕裝上陣減低借貸風險。

銀行批按揭仍審慎

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，雖然美國總統大選未能塵埃落定，但外界預計美國對華政策不會有太大改變。曹德明相信，民主黨會傾向優先處理國內經濟問題，但不排除美國短期的波動局勢影響環球經濟。

曹德明指，由於時間尚早，暫未見銀行對於美國大選有任何反應，加上螞蟻集團未能上市，市場資金回流到市場，銀行資金亦相對充裕，估計會在明年初搶推按揭，但強調銀行批按揭仍然審慎。

大型屋苑鯽魚涌太古城部分成交出現估價不足，美聯范浩銘透露，本月初錄得太古城興安閣中層G室單位成交，單位實用面積約506方呎，為2房間隔，以約1,000萬元成交。中銀對上址估價為938萬元，較成交價低6.2%。

屯門400萬以下放盤漸增

至於民生上車區之一的元朗，中原王勤學指，美國大選後成交驟降，區內在11月3日-4日只錄得1宗成交，成交屋苑為映御，單位2座低層A室，面積396方呎，以528萬元成交，較市價低約2%-3%。而中銀對物業估值542萬元，高於成交價約2.7%。

在經濟下滑的情況下，撻訂蝕讓潮正出現蔓延，影響放盤業主心態。而入場門檻低的新界西，400萬元以下放盤開始增加。根據祥益地產數字，屯門區的400萬元以下放盤(包括私樓、連地價公屋、居屋及夾屋)自4月初（第二季）開始上升，由當時97間增至本月初(11月4日)大約124間，增幅約28%。

另外，中原王勤學表示，元朗區400萬元以下的大約有15間左右，集中在好順景大廈、好順利大廈及好順意等一帶舊樓。

此外，最意想不到的是，北角也有400萬元左右的選擇，中原林龍南稱，現時有大約6間430萬元以下的放盤，集中在七姊妹道及渣華道，其中入場最平為七姊妹道兆寶大廈高層A室，面積約139方呎，叫價約365萬元。