

# 施政報告振信心新盤勁銷

## 柏傲莊II昨售275伙 蔚藍東岸本木超購逾10倍

新一份施政報告雖未對住宅物業減辣，本港又爆發第四波疫情，惟新盤銷情仍火熱。大圍站柏傲莊II昨進行第四輪銷售315伙，消息指，截至昨晚7時半，單日沽出275伙，銷售率87.3%，套現逾32億元。其他新盤亦各錄逾十倍入票，油塘蔚藍東岸周六開售首輪279伙，昨晚截收逾4,000票，超額認購13倍；今晚開售首輪68伙的尖沙咀本木昨截收1,137票，超額認購15.7倍。發展商指出，置業人士踴躍入市，反映施政報告措施對樓市影響正面。

香港文匯報記者 梁悅琴、黎梓田



大圍站柏傲莊開售至今備受追捧，投資者佔四成。記者梁悅琴攝

本月開售的柏傲莊II累售1,347伙，佔項目約90%，套現逾154億元，是逾兩年單月銷量及吸金最多新盤。新世界發展營業及市務總監黃浩賢昨指，該盤第四輪銷售昨早A組大手時段推出的117伙，於昨日中午12時30分經已售罄，九成為用家，一成為投資者，逾半買家選用180天即供付款計劃。市場消息指，截至昨日下午3時半，B組已經完成揀樓，共售出217伙，餘下98伙可供沒有入票的準買家即場揀樓。

### 大手時段九成為用家

黃浩賢續稱，施政報告對樓市影響正面，用家主導市場，近期樓市氣氛熱烈，市況健康，會積極與合作夥伴港鐵研究，項目餘下未推出的特色單位或會招標發售，最快下月推出。柏傲莊I及II的揀訂單位，預計需重新入票登記抽籤。柏傲莊III料最快明年上半年推出。

新世界發展執行副主席兼行政總裁鄭志剛表示，柏傲莊II疫市創佳績，反映市場對優質樓盤非常渴求，熾熱的銷情亦證明集團的前瞻性及品牌效應進入豐收期，相信未來市場上會有更多新盤，加入嶄新的環保健康莊園生活概念，以滿足疫情下港人對健康生活的追求。

### 換樓客出動 3房最受捧

中原地產亞區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，即使於近日疫情較為反覆之下，柏傲莊II昨日出席率依然理想，該行出席率約60%，該行錄得一組客人斥資約1,800萬元購入兩伙，包括兩間兩房戶。該行整體買家當中約60%為用家，投資者佔約40%，他相信在低息環境持續下，買家傾向投資於磚頭以對抗貨幣貶值，單位類型以三房戶較受歡迎，此類單位受換樓客追捧。美聯物業住宅部行政總裁布少明亦透露，該行亦有大手客斥資約2,200萬元購入兩伙作自用及投資，包括一房及三房單位。

柏傲莊自10月17日開售以來，I及II期累售2,107伙，套現逾238億元。消息指，I及II期共有209組大手客購入2伙或以上，最高成交金額為逾6,050萬元購入3伙三房戶及1伙一房單位，約60%買家選用建築分期付款及420天現金優惠付款，40%為180日現金優惠付款。

### 蔚藍東岸累收4000票

另一邊廂，五礦地產旗下油塘新盤蔚藍東岸將於本周六開售首輪279伙(其中1伙招標發售)，並於昨晚8時截票，五礦地產營業及市務總監方俊表示，項目自上周四起收票，累收逾4,000票，超額認購13倍，其中大手客佔近10%，須買2伙以上，買家傾向入市一至兩房單位。

對於新施政報告僅宣佈撤銷非住宅物業雙倍印花稅，未有着墨私樓住宅市場，方俊認為，非住宅市場撤辣無助大眾上車置業。他指出本港銀行業風險管理要求高，呆壞賬比率甚低，港人買樓平均借貸不多於60%，認為放寬按揭保險成數對普羅市民甚具幫助，成交量增加對政府的稅收都有好處。

方俊坦言，對失業率上升有少許擔心，但失業只集中某幾個行業，而該批人士並非私宅主要買家，加上疫苗即將推出，預計明年下半年樓市會有報復性反彈。

### 樓市對施政報告即時反應



柏傲莊II昨日售出275伙。▲汝州街17號地下B1舖昨早以988萬售出。

## 業界盼打通換樓鏈振經濟

香港文匯報訊(記者黎梓田)施政報告將重點集中在穩定樓市供應以及非住宅物業上，未有針對住宅物業進行減辣，大部分業界包括發展商及代理仍然期望政府何種放寬住宅物業按揭成數及撤銷住宅辣稅。其中，身兼香港地產建設商會執委會主席兼會德豐地產主席梁志堅認為，施政報告有中長期發展計劃，料樓市長遠仍會企穩，同時建議放寬住宅物業按揭成數限制，打通換樓鏈以至促進經濟發展。惟政府針對短期樓市措施欠奉，料未來1至2年出現波動在所難免。

### 剛需強 望放寬按揭成數

梁志堅指出，地產行業是一個較長遠行業，施政報告提出了物業市場的中長期發展計劃，但目前市場剛性需求強勁，料未來一兩年或有波動，但相信長遠仍會企穩。不過，施政報告卻未有着墨私宅層面，地建會將盡量與政府溝通，又指以往一直有作出建議，如提出八成按揭樓價上限增加至1,500萬元，因為很多有意換樓人士，礙於按揭成數問題未能成事，這阻礙了經濟發展，若放寬按揭有助市況，對經濟也有幫助。

中原地產亞區副主席兼住宅部總裁陳永傑對施政報告只着眼于增加土地及房屋供應，但主力於增加公營及資助房屋，對私樓市場着墨太少，感到少許失望。但他認為對撤銷非住宅物業的雙倍印花稅，住宅未有同步「減辣」，料對住宅樓市即時影響有

限。特首所提出的房屋政策主力於增加公營房屋供應，私樓供應不會有明顯增長，集中加大公營房屋供應，可助完善置業階梯，加快流轉，對社會亦屬好事。

### 代理：減辣可帶動經濟復甦

不過，陳永傑認為，政府應為住宅市場「減辣」釋放更多資金。現時全港約有140萬名私樓業主，適當的「減辣」可助業主套現，有助帶動經濟活動，加快經濟復甦。

美聯物業行政總裁布少明則指出，施政報告提及的古洞北/粉嶺北發展區、小蠔灣車廠、明日大嶼等多個方案增加住宅及土地，然而，預期發展需時，未會為短期供應帶來顯著增長。在目前私人住宅供應仍然偏低，量化寬鬆、低息持續、資金充裕等支持下，料樓價仍呈平穩發展。縱使如此，布少明指今次施政報告提及推展房地產信託基金、促進私募基金的發展，以及推動香港的家族辦公室業務等措措，加上「傑出科學人計劃」，料會增加人才來港，對本港的住屋帶來需求。

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，施政報告提到未來繼續集中力量推進公營房屋，私宅市場則暫未有出招，但料當局會因應未來市況留有後著。廖偉強指出，最新一份施政報告措施平實可取，對工商舖市場來說是大驚喜，至於報告繼續着重公營房屋的供應，亦有助減低民怨。

## 工商物業撤辣 李根興即掃三舖兩反價

香港文匯報訊(記者黎梓田)非住宅辣稅昨起撤銷，早前受災最嚴重的本港舖市迅即「彈醒」，出現大量業主反價個案，個別加幅超過一成。盛滙商舖基金創辦人李根興更長開入市計劃，並於昨日早上購入太子汝州街地舖，涉資988萬元。他透露，今年以來已購入9間舖，隨着市況改善，目標是明年底前買入多約5億元街舖，涉及約30間舖位。

### 昨早即拍板買汝州街200呎舖

李根興昨日表示，昨早成功以公司形式買入太子汝州街17號地下B1舖，建築面積200方呎，成交價988萬元。該舖租金2.5萬元，租約期至2021年11月，回報率3厘。而原業主於2009年2月用430萬買入，期內升值約1.3倍。

李根興透露，買入該舖是因為舖位屬於大單邊舖，而且步行一兩分鐘就是港鐵太子站，人流十足，加上唐樓具有重建潛力，可博收購。他稱，這是今年疫情以來買入的第9間街舖，合共動用約1.8億元，現在市況改善，目標2021年底前買入多約5億元街舖，涉及約30間。李根興提到，本來昨日約了三單簽約，但有兩單業主突然反價。

### 荃灣小食舖反價12.5%

事實上，自政府昨公布非住宅物業撤辣，不少舖位業主立即心雄反價。市場消息指，其中位於荃灣蠟地坊80-84號士林街一期地下B7號舖，面積約176方呎，由熟狗店租用，月租連雜費約2.9萬元，本來業主連租約以800萬元放售，但施政報告後，業主加價至900萬元放售，加幅約12.5%。

消息又指，深水埗長沙灣道15-19A號譽華大廈地下D5號舖，面積約200方呎，由滷水店以月租約2萬元租用，本來業主叫價約650萬元，現反價至700萬元，加幅7.7%。

另外，紅磡民泰街2-32號黃埔新村F-G座地下B3號舖，面積約850方呎，由食店以月租13.5萬元租用，業主本來叫價4,250萬元，現反價至4,500萬元，加幅5.9%。

也有消息指，屯門井財街19號地下B2&B3號舖，面積約1,000方呎，業主原擬1,700萬元連租約放售，租客為酒吧，月租4.8萬元，現加價至1,800萬元，加幅約5.9%。而旺角廣華街2-20號地下1號舖，據悉曾有經紀送票開價3,380萬元，惟業主現在要3,580萬元才肯放售，加幅5.9%。

## 裁員潮第四波疫情 樓市跌幅短期恐擴闊

香港文匯報訊(記者黎梓田)施政報告前日公布後，差估署昨有別以往在每月最後一個工作天公布樓市數據的做法，提前公布10月份官方售價指數及租金指數，其中私宅售價指數報380.9點，按月轉跌0.57%，今年首十個月累積升幅收窄至0.45%。有分析師指，預期11月份指數單月跌幅或收窄至0.3%左右，但隨着企業裁員及第四波疫情爆發影響，12月份的樓價指數跌幅恐擴大至1%或以上。

### 上月私宅售價指數跌0.57%

根據公布，10月份私宅售價指數報380.9點，較9月份的383.1點下跌0.57%。之前9月份的私人住宅售價指數終止兩月連跌，按月升0.42%。樓價再次回落，當中1,076方呎以下中小單位樓價跌0.52%，大型單位樓價急跌2.53%，連跌四個月；而今年首十個月，售價指數累積升幅收窄至0.45%，若與去年5月份的歷史高位396.9點比較，樓價則累跌4.03%。上述數字尚未反映第四波疫情的影響。

按單位類別劃分，豪宅類別跌幅最顯著，E類單位(面積1,722方呎或以上)10月份樓價指數報295.1點，按月下跌3.9%；而D類單位(面積1,076至1,721方呎)報311.4點，按月跌2.1%。中小單位售價指數跌幅較輕，C類單位(面積753至1,075方呎)跌幅最小，報330.5點，按月僅跌0.1%；而A類單位(面積少於431方呎)及B類單位(面積431至752方呎)則分別跌0.4%及0.5%。

10月私宅租金指數方面，最新報179.3點，較9月輕微下跌0.05%，而今年首10個月租金累跌5.48%。各類單位指數不一，其中B類單位(面積431至752方呎)跌幅最多，最新報180.7點，下跌0.22%；E類單位(面積1,722方呎或以上)最新報135點，按月升2.67%。

### 分析：交投以減價成交為主

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，在經濟

及失業情況仍存隱憂下，即使疫情表現相對穩定，上月樓價指數亦出現意料之外的偏軟。差估署10月份售價指數主要反映9月下旬及10月上旬的實際市況，當時疫情表現穩定，確診宗數顯著減少，而且新盤市場十分活躍、銷情理想，部分二手業主讓價空間收窄。相信統計期間，能促成交者多為因應整體經濟及失業率仍存隱憂而願意減價的業主，故亦因此令上月樓價指數在市場氣氛不俗下出現意料之外的回落。

陳海潮續稱，預期下次公布的11月份指數在平穩中略為偏軟，單月跌幅或收窄至0.3%左右；不過第四波疫情在本月中下旬基本確認爆發，加上10月下旬的國泰大裁員延遲憂慮，故料在登記數目後情況下，12月份的樓價指數跌幅恐擴大至1%或以上。在突如其來的第四波疫情爆發拖累下，原先預期第四季樓價可升3%的預測，將修訂為下跌逾1.5%，並以此推算，全年樓價最終恐微跌近1%。

### 差估署過去一年私宅售價及租金指數

