戴行：明年上半年樓價再跌5%

本港第四波疫情未見好轉跡象。戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻認為，政府不再推出「保就業計劃」，面對第四波疫情爆發，或會有不少企業結業；加上營商前景展望仍較悲觀，預計本港失業率將在未來數月持續上升，估計明年上半年樓價或會下跌最多約5%。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

陶汝鴻表示，雖然早前政府數據反映，今年本港樓價微升，但近幾周二手市場出現比市價低5%至10%成交的個案，維持今年住宅價格全年跌10%的預測。鑒於經濟走勢疲軟，預測住宅市場在明年首季繼續受壓，料明年上半年樓價或會再跌約5%，視乎疫情發展以及疫苗推出的時間，相信最快能於明年第二季轉趨穩定。

全年成交量或低過沙士

各類物業中，該行認為豪宅市場影響最大，受疫情拖累、內地買家無法到港等不利因素影響，貝沙灣（第二期）價格較去年同期下跌10.8%，而君臨天下跌勢更為顯著，較去年同期挫近25%。

他續指，今年整體物業成交量截至年底預料僅有73,253宗，按年跌5%，錄得10年來第二低，甚至比沙士時期更少。跌幅主要來自非住宅市場，全年料只有13,213宗，按年大跌近12%，屬過去10年最低。相反住宅登記量57,813宗，表現較為平穩。因為疫情起伏不定，該行預計下月住宅及非住宅成交將按月跌29%至約5,300宗。

不過，本港對住宅的剛性需求仍強勁，加上低息環境持續，如果疫苗有望在明年下半年面世及應用，該行預計成交量將會率先反彈，但全年樓價仍要視乎經濟環境及中美關係等因素。雖然後市仍不明朗，但陶汝鴻認為，目前樓市結構比起沙士時健康，因為不少業主已經供完樓，借貸比率亦較低，相信1,000萬元以下的住宅會受惠按揭成數較高，抗跌力相對強。

問到政府應否撤辣，陶汝鴻指樓市會自行調節，加上面對經濟環境下行，有不少市民需要資金周轉，認為辣招對市場並不公平。此外，該行香港商舖部主管林應威指，疫下封關導致遊客數字急挫，今年港九一線街舖租金料按年跌30%至40%，必需品店舖跌幅相對輕微。基於未見旅遊及商務往來活動短期內復甦，料明年上半年租金會再跌5%至10%，但相信接近見底。

■陶汝鴻（右二）料今年整體物業成交量截至年底僅有73,253宗。

甲廈待租率升至逾12%

寫字樓方面，該行香港董事總經理蕭亮輝指，全港甲級寫字樓平均租金今年首11個月已累跌18.7%，回到2015年次季的水平，中區跌幅更達21.3%。由於需求仍然疲弱，寫字樓今年錄約200萬方呎負吸納量，為有記錄以來最差，整體甲廈待租率攀升至12.1%，是2005年首季以來最高水平，預計明年租金仍然受壓，整體租金或會跌11%至16%，中區跌幅可達18%。

雖然政府放寬非住宅物業成交的印花稅，有助推動細銀碼物業成交，但經濟因素無大改變，預期價格不會有顯著升幅。

上月涉新住宅印花稅成交升56%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近月發展商積極推盤，吸引不少投資者入市，推高辣稅收入。稅務局公布，11月份涉及新住宅印花稅及雙倍印花稅（DSD）之成交有1,711宗，比10月份1,599宗多7%。當中住宅須繳交之新住宅印花稅有442宗，按月大增56.7%，創今年爆發新冠肺炎疫情以來單月最多。非住宅則由10月份的1,317宗減少3.6%至1,269宗。

辣稅收入增逾34%

金額方面，11月份新住宅印花稅及雙倍印花稅（DSD）之稅款有15.471億元，為去年10月錄得15.52億元後高位，較10月10.037億元多出54%。當中新住宅印花稅有9.986億元，較10月份7.034億元大幅增加42%，為2019年10月後、即約1年最多。業界相信與早前大圍站柏傲莊開售有關，吸引不少大手買家及投資者入市。至於非住宅部分涉及金額達5.485億元，亦按月升82.6%，創2019年6月後最多。

反映短期投資狀況的額外印花稅（SSD），11月涉及37宗，按月多13宗，為近一年半最多，涉及1,474.3萬元稅款，按月增79%。不過，反映外來買家及公司客的買家印花稅（BSD），11月只有76宗，按月減少13.6%，金額涉3.588億元，按月減少13%。總結11月三辣稅情況，共有1,824宗相關買賣，按月上升6.6%，金額涉19.2億元，按月則升34.8%。

■上月新住宅印花稅及雙倍印花稅大增，業界料與大圍站柏傲莊開售有關。

張松橋家人連環入市CENTRAL PEAK

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地旗下東半山豪宅CENTRAL PEAK買家陸續曝光，中渝置地主席張松橋家人連環入市。土地註冊處資料顯示，CENTRAL PEAK上月以1.726億元售出Alpex I 5樓A室，實用面積2,125方呎，呎價約81,224元。買家為張渝翎（CHEUNG ELAINE YU LING）。市場消息指，張渝翎是中渝置地主席張松橋的家人，而日前同層B室的買家則為張松橋妻子朱秋慧（CHU CHOW WAI），B室實用面積2,080方呎，成交價1.638億元。換言之，張松橋的家人合共斥資3.364億元買入該盤同層的兩個單位。

新地旗下屯門星堤昨以招標形式售出第6座11樓A單位，實用面積2,648方呎，平台及天台面積分別為782與1,112方呎，連兩個車位成交價4,650萬元，創屋苑分層戶新高紀錄，呎價17,560元。

弦雅推「中原收租保」計劃

此外，佳兆業集團與宏達投資控股合資發展的長沙灣弦雅將於本周六展開首輪銷售55伙（其中2伙招標發售），中原地產聯同中原金融集團為弦雅買家送出收租保優惠，於項目開售首天，經中原地產購入弦雅的首20個單位買家，於物業入伙後，並經中原地產獨家放租，及經中原地產租出的業主，享有首年「中原收租保」保險計劃，總值約22,280元。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，西九龍區內新晉物業的平均實用呎租約45至73元，租金回報率普遍逾3厘，弦雅提供小型單位為主，設開放式及一房戶型，相信可吸引長線收租客入市。

郵儲銀行：追光者背後的支持力量

支持民營和小微企業發展，發揮金融的作用是重要一環。作為國有大型商業銀行，中國郵政儲蓄銀行持續支持民營和小微企業發展，不斷增強金融服務實體經濟能力。數據顯示，截至2020年9月末，郵儲銀行普惠型小微企業貸款餘額7902.39億元。

千千萬萬的民營和小微企業正在郵儲銀行的支持下，追尋着光和夢想。郵儲銀行也一路與企業主和創業者攜手同行、共謀發展，照亮了這些追光者追尋夢想之路。

「姥姥和我」：傳統與時尚的碰撞

鬱鬱蔥蔥的院子，姥姥坐在搖椅上繡着一雙虎頭鞋……類似這樣的場景，常常出現在山西姑娘張靜的夢裏。

多年後，張靜從傳統的製作「布老虎」手藝出發，將新工藝與民間老手藝人的手工製作完美融合，創立了「姥姥和我」品牌，讓漸行漸遠的傳統手工藝重新回到現代人的視野。

如今，「姥姥和我」不僅在國內市場打開了銷路，而且入選運城市級非物質文化遺產，在傳播手藝、傳承文化的基礎上，帶動了家鄉的經濟發展。

回憶創業初期，張靜感慨頗多，「在我們創業最艱難的幾個節點上，是郵儲銀行給了我們許多幫助。」據她介紹，郵儲銀行工作人員多次上門走訪，了解企業的前景和定位，溝通資金需求，先後兩次為「姥姥和我」提供貸款支持。

「姥姥和我」這個品牌從破土而出、蓬勃壯大，到實現創業帶動就業的倍增效應，這一路都離不開郵儲銀行的相知相伴。

留美博士回國創業 守護舌尖安全

「我們國家有十幾億人口，吃飯是大事，做一個對食品安全有益的企業，我就是抱着這種理想，回來了。」回溯過往這十來年不變的初心，陳新博士說道。

2009年，留學歸來的陳新博士在江蘇省常州市創辦了寧錄生物科技有限公司（現為江蘇寧錄科技股份有限公司，下稱「寧錄公司」）。

博士搞科研是一把好手，但「找錢」，是太難跨出的一步。2018年，在江蘇的一場銀企業務推進會上，寧錄公司的陳新博士吐露了公司融資的難題。

對於寧錄公司來說，最大的優勢是技術，同時也面臨着最大的弱勢：資金和市場。

在了解了寧錄公司的基本情況之後，郵儲銀行江蘇分行的信貸客戶經理主動上門與陳新博士溝通，通過對企業財務數據等進行深入調查和分析，為其量身定制了融資方案。經過多次溝通，郵儲銀行江蘇分行為寧錄公司授信300萬元，第一時間為企業解決了融資燃眉之急。

不僅如此，2018年8月，在郵儲銀行獨家冠名的央視財經頻道《創業英雄匯》南京站項目選拔中，郵儲銀行江蘇分行還推薦寧錄公司的「生物信息素」創業項目參加選拔。最終，該項目成功登上央視《創業英雄匯》舞台，在節目現場，寧錄公司得到了創投人士的認可，現場獲得融資意向720萬元。節目播出之後，寧錄公司的品牌知名度和產品的銷售有非常大的提升。

大涼山姑娘的玫瑰夢 用「美麗」助力脫貧

從走出大山到重返大山，「大涼山姑娘」楊雪有了新的目標：她要讓玫瑰的花香，瀰漫山間每一個角落，更要用這個美麗的「玫瑰夢」，帶鄉親們走出貧困。

創業不易，一路荊棘，但一次次的失敗，不僅沒有讓楊雪退縮，反而越挫越勇。而在她追尋創業夢時，郵儲銀行一直給予她支持。

據了解，2017年初，郵儲銀行為楊雪發放貸款30萬元，2019年再次發放貸款20萬元。近幾年來，在距西昌城101.2公里、完全不通高速、全是蜿蜒盤旋山路的大涼山昭覺縣，郵儲銀行的客戶經理多次前往楊雪上百畝的玫瑰園，了解企業現狀、溝通需求，並根據其生產經營狀況為其量身訂製金融服務方案，以滿足其在生產經營各個階段所需。同時，郵儲銀行還為楊雪引薦各類已平穩運行的業務合作平台，從產、供、銷全方位、多渠道支持她的企業發展壯大。

七年過去了，29歲的楊雪說，其實並不是自己有多厲害、多強，只是她一直在追着、堅持着、被幫助着，這一次走出大山的路，充滿了光亮。

90後創業者的抗疫保衛戰

他們從名校畢業到共同創業，成立了海南凍品雲供應鏈科技有限公司，在「凍品行業」不斷摸索學習，在「鐵皮屋」裏追尋着夢想。

隨着「凍品雲」的正式發布，夢想正一點點開花結果。

在符聖彪、裴思源共同創業的路上，雖然遇到過各種各樣的困難，可最大的難題，還是錢。一個早期的面向企業的產品，推廣的成本非常高，因缺乏抵押物，他們遇到了融資難題。

郵儲銀行海南省分行信貸客戶經理在走訪小微企業過程中了解到該項目，他們給小伙子們介紹了郵儲銀行的貸款產品。經過貸款調查，郵儲銀行海南省分行於2018年3月為「凍品雲」提供了500萬元流動資金貸款，兩個月後又發放了300萬元的貸款。

裴思源說：「新冠肺炎疫情發生以後，大家在外餐飲需求減少，但是對商超、農貿的外賣需求增加了。我們在保障客戶的日常需要之外，還根據疫情的情況，保障抗疫一線的相關單位食材不斷供。」裴思源和同事們大年初三就回到了工作崗位，一方面做好防護工作，一方面加速復工，對客戶採取「無接觸式」配送，保障食材不漲價、不斷供，為抗疫貢獻自己的力量。

叔碳傳奇：書寫平凡人的成功

從協和醫院碩士畢業到創建四友公司，二十年逐一夢，孫蘭波用自己的行動，續寫着創業夢想的傳奇。

懷揣着科技強國、工業富國、產業報國的初心，孫蘭波投身科研領域，一次又一次攻破難關，在叔碳領域，創造了一個又一個奇跡。

而對於孫蘭波這樣的企業家，資金短缺讓他感受頗深。

幸運的是，在他困窘的時刻，郵儲銀行河北省廊坊市分行及時為其提供了支持。在多次走訪，現場了解公司情況，綜合分析該企業經營模式及產品特點後，郵儲銀行陸續為四友公司提供了3000萬元的資金支持，幫助公司解決了資金周轉的燃眉之急。

2018年，在郵儲銀行的推薦下，孫蘭波將其項目以《叔碳解決方案》為題，經初選、海選最終登上了中央廣播電視總台央視《創業英雄匯》的舞台，走到了國內知名的私募基金和全國觀眾的面前，並大獲成功。最終，他與相關投資公司達成以2%的股權轉讓融資1000萬元的投資意向，確認了公司價值。其後，孫蘭波被中央廣播電視總台央視財經頻道評為「2018 CCTV中國創業榜樣」。

「衷心感謝郵儲銀行，不僅給我提供了資金支持，還讓我有機會登上央視舞台展示我們的叔碳項目，並與資本市場建立了緊密的聯繫，推動四友公司走上了發展的快車道。」孫蘭波發出肺腑感言。他還十分篤定地說：「國家今非昔比，我們還會執着地沿著來時的路走下去，用工匠精神，為國家發展貢獻自己的一份力量！」