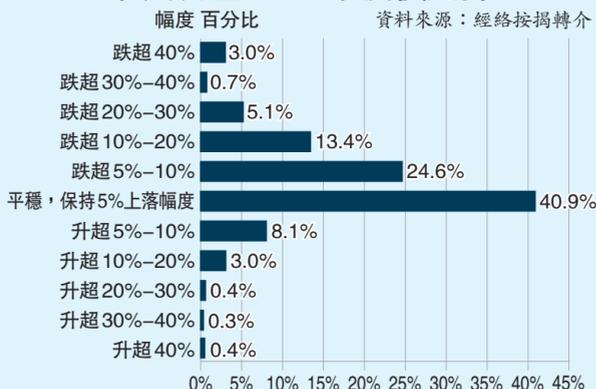


# 置業調查：市民對買樓謹慎 業主整體財務仍健康 疫襲樓市 24%人擬「不供本」

新冠肺炎疫情肆虐全球，香港經濟無可避免地受到拖累，樓市面對的不確性也在增加。有置業調查指出，70.5%業主對供樓未感壓力，但29.5%感壓力，近四分之一(24%)更打算或已使用「供息不供本」。面對疫情，多數市民對置業都顯得謹慎，60.1%指來年會「靜觀其變，或先按兵不動」，考慮再置業有16%，考慮換樓則僅11.9%。四成人估計來年樓市平穩，疫情會否惡化將是影響樓市的關鍵因素。

■香港文匯報記者 黎梓田

## 市民展望2021年樓價走勢



## 經絡選出今年十大樓按新聞

名次	新聞	百分比
1	年內一個月拆息跌至0.1厘，創逾十年低位	18.0%
2	政府放寬非住宅雙倍印花稅	16.2%
3	第三季負資產新增個案按季增加近六成	12.4%
4	多間銀行提供物業按揭貸款「還息不還本」的安排，紓緩客戶每月供款壓力	12.2%
5	金管局放寬非住宅物業按揭貸款的按揭成數上限一成	11.8%
6	銀行收緊轉按優惠，首10月轉按比去年同期大跌五成	8.2%
7	銀行體系結餘逾4,500億創歷史新高	6.4%
8	新按揭一周年，年內新取用按揭佔比逾三成創紀錄新高	6.4%
9	按揭公司推出定按計劃最低10年期利息為1.99%	5.6%
10	中銀香港有望蟬聯現樓及樓花按揭市佔率一哥	2.9%

資料來源：經絡按揭轉介



持有物業的受訪者中，有60.1%表示來年的置業部署為「靜觀其變，或先按兵不動」。

經絡按揭轉介昨日公布「2020年十大樓按新聞選舉及來年置業意向調查」，並對明年樓按市場作出分析。該行今年透過網上訪問670位受訪者，挑選出他們認為年度最具影響力的本港樓按新聞。結果顯示，「年內一個月拆息跌至0.1厘創逾十年低位」成最多入選的按揭新聞，佔總投票人數達18%。其次是「政府放寬非住宅雙倍印花稅」，佔16.2%。至於「第三季負資產新增個案按季增加近六成」則以12.4%排名第三。

### 逾七成業主供樓未感壓力

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，今年選舉結果中各個選項的投票率較為平均，相信是由於年內疫情成大眾最為關注新聞，樓按新聞則未見突出。不過，曹氏相信樓價未見斷崖式下跌，未來負資產大升的機會低。經絡按揭轉介亦同時向受訪市民了解來年置業意向取態。在受訪的已置業市民中，有70.5%的業主表示對現時供樓未有感到壓力，而感有壓力的約有29.5%。當中打算/已經使用銀行提供物業按揭貸款「供息不供本」計劃減輕負擔的業主有24%。曹德明認為數據反映整體業主的財務狀況仍相對健康，經濟狀況未對樓市造成很大的衝擊。不過，在持有物業的受訪者中，有60.1%表示來年的置業部署為「靜觀其變，或先按兵不動」，考慮再置業有16%，考慮換樓則有11.9%，相信經濟尚未明朗的現況下，大部分市民對未來的置業部署較謹慎。

### 65.3%人擬採高成數按揭

另一方面，約69%打算來年置業的受訪者考

慮購買二手住宅，一手樓則佔約16%，一手現樓則約14%。考慮購買二手住宅及一手現樓的受訪者當中，有65.3%考慮以新按保承造高成數按揭入市，而考慮購買一手樓花的市民當中，有58.3%受訪者考慮以建築期方式付款。對於上一份施政報告未有對住宅物業減辣，63.3%受訪者對此感到失望，當中有29.1%受訪者認為政府應放寬置業稅收，如從印花稅(AVD)、額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)，而進一步放寬按揭成數亦達到26.7%，放寬壓力測試則有24.6%。在未有考慮置業的受訪者當中，39.3%認為現時樓價太高，值得注意的是計劃移民的受訪者亦佔17.9%，與「欠缺首期」並列第二位。曹氏表示，首期仍為置業者的一大考慮因素，新按保措施改變不少市民的置業取態，從數據可見大部分受訪者打算以高成數入市，相信未來高成數按揭的比例仍會保持高企。

### 疫情經濟最左右樓按

展望2021年，大部分(40.9%)受訪者認為樓價走勢相對平穩，只保持5%上落的幅度，認為下跌逾5%至10%佔約四分之一(24.6%)。而當中近三成(29.4%)受訪者認為疫情問題最影響樓按市場發展，而「環球經濟衰退」亦佔26.7%排第三位。曹德明認為，調查也顯示市場寄望疫苗能助大幅改善疫情，發展商重啟推盤步伐，令壓抑的購買力再度釋放，助樓市「疫後重生」。整體而言，如疫情好轉，料明年樓花及現樓按揭宗數先見平穩後回升，全年樓花及現樓按年升約一成。

## 中原：疫症若遏止 樓市重拾升軌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)2020年來到尾聲，回顧上周五中原城市領先指數報176.54點，對比2019年12月中的176.98點相若。展望2021年，中原地產預計樓市升跌將取決於本地經濟能否恢復增長，而本地經濟增長又取決於疫症能否遏止。政府預計2021年第一季起市民可以開始接種疫苗，屆時可望遏止疫情，相信明年下半年經濟能恢復增長，樓市有望重拾升軌。

### 低息環境持續支持市場

中原昨表示，美國2007年為應對金融海嘯推出量化寬鬆(QE)，推升本港樓市長升10年。今年為應對疫症，美國再重啟QE，而由今年首季開始，美國已近乎零息，預料會持續兩到三年，認為有關消息將支持香港樓市。此外，資金長期流入香港，今年10月銀行存款有15.71億元，2021年預料有增無減，亦對樓市有正面影響。

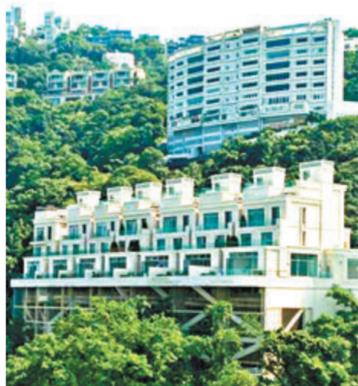
至於今年本地樓市下調，主因經濟倒退，原因來自中美貿易摩擦升級及疫症等不同原因。該行認為，去年10月政府宣布放寬按揭保險計劃樓價上限，令樓價止跌，認為樓價繼續企穩，再加上疫苗接種令疫情緩和，看好明年經濟恢復，樓市將回升。該行相信2021年上半年繼續於178點上下爭持，下半年重拾升軌。

成交量方面，該行預計2020年二手私人住宅宗數有4.1萬宗，金額3,600億元，宗數為6年新高，金額創10年新高。展望2021年，預料成交量微跌2.4%至4萬宗，金額亦下跌2.7%至3,500億元。至於一手方面，相信2021年有1.8萬宗，涉及金額2,000億元，對比今年1.5萬宗及1,700億元增長20%及17.6%。

### 今年物業買賣料7.4萬宗

工商舖買賣方面，該行指2020年全年預計3,600宗(數字未包括公司轉讓的物業，數字屬於低估)，金額500億元。展望2021年市況恢復正常，全年金額1,000億元，宗數7,000宗，按年大約上升1倍。總括所有物業買賣，預計2021年市況穩步回升，全年宗數8萬宗，金額7,000億元，較今年預計的7.4萬宗及6,300億元，回升8%及11%。

## 白加道屋實蝕逾4000萬沽



山頂白加道28號5號屋業主四度抵押物業，最終要劈價蝕離離場。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新冠肺炎疫情第四波疫情影响，豪宅繼續受影響，有業主因財困被迫蝕沽物業。曾四度抵押的山頂白加道28號5號屋，劈價達3億元求售，近期以5.3億元易手，原業主連同其他雜費實蝕逾4,000萬元。至於紅磡何文田山畔也錄得蝕讓，有4房單位以2,530萬元沽出，連雜費實蝕約500萬元。

### 放盤2年 劈價3億易手

據土地註冊處資料，白加道28號5號屋，面積5,700方呎，原則5房4套，連雙車位、940方呎花園及1,214方呎平台，天台設海景泳池，別墅內置電梯直抵各層。物業早於2018年推出放盤，當時叫價8.3億元。該物業最終以5.3億元易手，呎價92,982元，較5年前購入價賬面值低1,200萬元，估計連其他雜項需要實蝕超過4,000萬元。

據悉，原業主在2016年至2018年三度把該洋房抵押，向中國銀行國際財務(香港)公司承做按揭，惟未有顯示金額。到今年又向勇才創投公司承做按揭。上述洋房原業主為馮(YU FENG)，估計為內地客，於2015年11

月以5.42億元購入上址，即是次易手賬面貶值約1,200萬元，計算買入稅款2,303.5萬元，以及賣出支付的佣金約530萬元，估計實際蝕讓約4,033.5萬元。

資料又顯示，洋房新買家為余欣(YU XIN)，是次入市支付2,252.5萬元作為稅款，相等於樓價4.25%，意味以首置名義入市。

### 何文田山畔四房蝕500萬

另一邊廂，九龍區豪宅亦出現大幅蝕讓。美聯鍾坤文稱，紅磡何文田山畔1座高層A室，面積1,259方呎，四房雙套房間隔，曾連車位叫價2,900萬元放售，近日不連車位以2,530萬元沽出，呎價20,095元。原業主為投資者，於2015年以逾2,880萬元購入，其後再以近300萬元購入車位，是次轉手賬面蝕逾350萬元。若連厘印費及代理佣金私雜項支出，估計實蝕損手約500萬元離場。

土地註冊處資料顯示，原業主去年才將單位連車位按揭，向財務公司借貸1,800萬元，估計財務出現困難因而蝕讓沽貨。

## 御半山II貨尾 加價聖誕節售



萬科香港市場營銷與客戶關係部副總裁劉淑貞表示，The Manor by Le Pont洋房室內樓梯頂部特設Skylight天窗，既可賞戶外景致，亦可將光線引入。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港第四波新冠肺炎疫情嚴峻，重推二人限環令，發展商避免推全新盤登場，唯有分批清貨尾。新地旗下屯門御半山II昨日將個別單位加價，並於本周五(25日)聖誕節開售5伙。加價單位為第2A座8樓G室，面積591方呎，於4月原定價為1,123.6萬元，經過兩度加價，最新定價升至1,192.31萬元，相隔8個月累加約6.1%。同系御半山亦推出1伙(1A座26樓H室)於同日開售。

保利置業旗下啟德龍譽以7,018.2萬元連車位售出第2A座38樓F室，面積1,671方呎，附386方呎天台，折算呎價4.2萬元，獲發展商免費送贈傢俬。

### 弦雅錄首宗捷訂

至於佳兆業及宏達控股發展的長沙灣弦雅錄首錄捷訂。成交記錄顯示，18樓D室開放式單位，面積212方呎，本月12日即首輪銷售以442.17萬元售出。惟買家於簽訂臨約後交易未有進展，料遭發展商沒收5%訂金(22.105萬元)。發展商昨將單位加價2%重售，最新定價為530.6萬元。

此外，萬科香港旗下屯門掃管笏上源洋房系列正式命名為「The Manor by Le Pont」，並會於短期內開放示範屋予公眾參觀，部署出售。項目共設30間獨立洋房，面積介乎2,707至4,860方呎。

## 銅鑼灣舖租「疫」要倒退25年

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新冠肺炎疫情衝擊下，銅鑼灣駱克道511號地下街舖，新近以每月10.8萬元租出，月租倒退25年前。

### 便利店10.8萬租千呎舖

翻查資料，該舖位於1995年曾以月租約15萬元租出，即最新成交價比25年前更低約28%，創該舖有租賃記錄以來新低，舖租倒退回該舖1995年前水平。而新租客為連鎖便利店7-11，以每月約10.8萬元承租，按面積約1,000方呎(未核實)計算，平均呎租約108元，租約為3年。

中原(工商舖)商舖部分區營業董事梁偉傑表示，舖位前租客為鞋店，於2017年以約28萬元進駐，其後續租至今今年屆滿；而業主於6月曾在市場放租，叫價為每月約23

萬元，其後該舖位更隨着市況變化而持續調整租金叫價水平。梁氏相信，是次成交租金偏低主要因租客為連鎖實力品牌，故願意大幅折讓約53%租出。他又指，疫情對租客租舖心態有一定影響，但在租金顯著回落加上租務條款具彈性的吸引力下，部分租客都「膽租租」搶先落戶。

### 京都廣場舖租折讓七成

此外，時裝品牌MAPLE新近正式進駐銅鑼灣駱克道499號京都廣場地下4及5號舖，面積約2,157方呎(未核實)，月租僅約10餘萬元。據了解，MAPLE於2010年初曾以43萬元承租同一舖位，今次重返進駐該舖，其租金大幅折讓約七成；而該舖於今年6月叫價約20.8萬元，今次成交租金較叫價折讓近五成。



7-11以每月約10.8萬元租下的駱克道511號地舖，曾由鞋店以約28萬元租出。