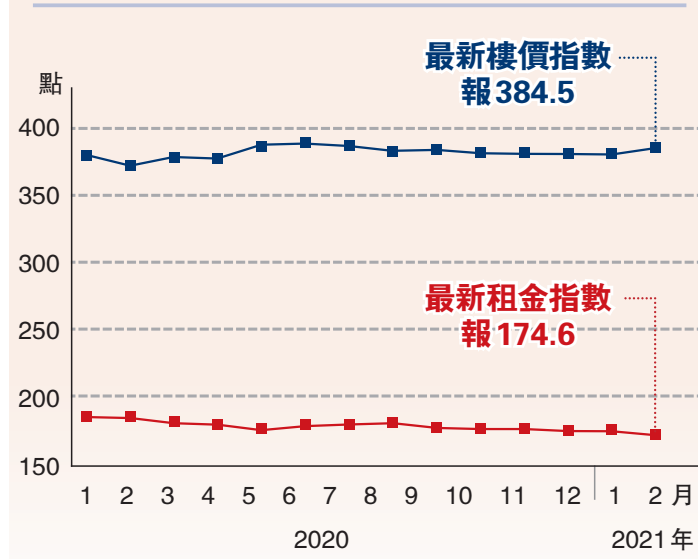


# 用家受疫重創 租金3連跌

## 失業打擊承租續租 須加快疫苗接種恢復經濟

### 去年至今差估署租售指數變化



### 香港疫苗接種率遜其他金融中心

城市	接種最少一劑疫苗的市民(人)	所占人口
倫敦	290萬	30.8%
紐約	190萬	22.6%
新加坡	77.13萬	12.9%
巴黎	25.45萬	11.8%
上海	170萬	6.2%
香港	46.24萬*	6.2%*

註：\*香港數據為特區政府28日公布，其他則截至3月24日。資料來源：彭博

樓價指數連升2個月，但最新租金指數卻跌至4年多新低，反映疫情對中下階層打擊大，政府及市民需加強抗疫，盡快接種疫苗恢復經濟。

疫情下本港貧富懸殊加劇，這邊廂失業率急速攀升、租金水平持續回落之際，樓價卻因全球量寬及低息環境使然，出現「疫市上升」。差估署昨公布，2月份最新樓價指數再升至384.5點，已連升2個月，除按月急升0.92%外，更創7個月高位。惟與之相對，租金指數卻在2月份跌至4年多新低，最新報174.6點，按月跌逾1%，且已連跌3個月，反映疫情對中下階層打擊大，用家的經濟變差，承租及續租能力受創，政府及市民需加強抗疫，盡快接種疫苗恢復經濟。

●香港文匯報記者 顏倫樂

過去一年多，本港經濟受疫情影響，不僅政府財赤加劇，市民生活亦百上加斤，導致整體承租能力大幅削弱。差估署物業估價署昨日公布，2月份整體租金指數報174.6點，按月跌1.02%，為過去3個月單月跌幅最勁，按年更跌5.62%。2月份租金指數已連跌3個月，累計跌幅約2.2%。而翻查資料，最新2月份租金指數更為2016年12月以來，約4年多的新低。

### 租金指數年跌5.62% 4年多新低

各類型單位的租金均按月下跌。據差估署資料，當中以實用面積為753至1,075方呎的C類單位的跌幅最大，租金指數最新報151.5點，按月跌幅達到1.56%。實用面積少於431方呎的A類細單位，最新租金指數亦只得189.9點，按月跌1.35%。大型單位方面，1,076方呎或以上的D類及E類大型單位，按月跌幅亦高達1.39%。

然而樓價指數的走勢卻與租金指數背道而馳，2月份報384.5點，連升2個月兼創近7個月高位，而與1月份的381點比較更急升0.92%，為近9個月以來的最大單月升幅。若與

2019年5月份的歷史高位396.9點比較，2月份數字與之差距進一步收窄至約3.1%。

### 港接種率6.2%遜其他金融中心

如果單以今年首兩個月的差估署數據作對比，樓價指數升1.13%，而租金指數卻跌1.36%，對比相當強烈。業界認為，這反映經濟轉差後，基層所面對的壓力較中高收入人士更大，因此接種疫苗的進度必須加快，令社會經濟得以重新上路，才能緩解香港貧富懸殊的問題。

但據政府28日公布，現時本港只有46.24萬人接種疫苗，佔總人口比例僅約6.2%，對比全球其他金融中心來說明顯偏低，以英國倫敦為例，現時接種率已達30.8%，而美國紐約、新加坡亦分別達到22.6%及12.9%。

對於私人住宅售價指數和租金指數有不同的走勢，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇分析，售價指數主要反映市場對未來經濟的期望。市場當前對香港樓市的期望大致受兩方面影響：一方面新冠疫苗的出現，將對疫情防控有輔助作用；另一方面，美國未來的「印鈔計劃」，將造成通貨膨脹，人們手中的錢或變得不值錢，所以投資樓市是比較穩定的投資方式。

### 經濟逐步復甦 租金可重拾升勢

他續指，租金指數反映過去半年香港的經濟狀況。指數下跌的情況說明香港經濟仍未復甦，失業情況嚴重。若之後經濟逐步復甦，租金指數可重拾升勢。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文亦表示，租金受經濟及失業率影響，估計今年會向下調整約5%，但樓價則會平穩。他估計，今年一手樓銷售仍然十分熾熱，這股購買力應該可以持續到第二季。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨日亦預料，疫苗接種及疫情減退下，後市升勢可繼續擴大，3月份樓價指數或按月升1.5%，次季指數或再創歷史新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，在疫苗普及及接種下，限聚令逐步放寬，加上各國通關在望，旅遊業復甦，樓價指數最快6月可突破歷史高位。

## 尚瓏擬日內開價 首批至少50伙



●富豪酒店執行董事范統(右)介紹尚瓏的265方呎一房示範單位。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港疫情見放緩，發展商把握復活節長假期積極推盤。富豪酒店發展旗下西營盤尚瓏計劃日內開價，富豪酒店執行董事范統表示，尚瓏首張價單至少50伙，將先推出低層單位，基於項目的特質及名校網的優勢，相信與同區樓盤有一定溢價，項目於復活節期間開放示範單位予公眾參觀，計劃於復活節假期後進行推售。

他指出，各國量化寬鬆，低息環境持續，加上本港土地供應少，未來數年新盤供應量亦不多，惟本港樓價要重回2019年高位要一點耐性，始終沒有社會運動、沒有疫情，積聚了的市民購買力會逐步釋放出來，但因尚未通關、內地客未能親身來香港睇樓等因素，都會影響樓價上升動力。

不過，他認為，尚瓏只有130伙，又位處名校網，相信能夠吸引用家及投資者入市，而項目11伙特色戶將會以招標形式出售，項目每呎管理費約3元至4元。尚瓏全盤單位的實用面積205至483方呎，戶型涵蓋開放式至三房戶，總投資額約12億元。

### 21 BORRETT ROAD再推招標

另外，長實旗下半山區波老道21

BORRETT ROAD第1期再加推1伙標準單位招標，單位為15樓7號單位，實用面積2,316方呎，另有64方呎露台及16方呎工作平台，四房(連雙套房)及儲物室連廁間隔，本周五截標。

恒基地產旗下旺角利奧坊·熾岸亦於本周五發售8伙，包括開放式及一房戶，價單定價533萬至712.1萬元，扣除最高7%折扣，折實價495.69萬至662.25萬元，折實呎價24,632至26,812元。

### 安峯KOKO HILLS推優惠搶客

華懋集團位於觀塘北部安達臣發展區的安峯中原地產推出置業優惠，中原地產東南中九龍區副營業董事李玉祥表示，凡於4月2日至6日復活節五天假期期間經中原地產購買安峯的買家，即可獲贈購物禮券，一房單位買家可獲贈1.8萬元，兩房獲贈2.8萬元，三房獲贈3.8萬元，總值可高達38萬元，名額限首10名。

會德豐地產旗下油塘KOKO HILLS第1期新增靈活建築期付款方法，於本週六(4月3日)起生效，首期5%樓價，入伙時付95%樓價餘款，與現時已有的優越建築期付款計劃支付方法一樣，但享有的折扣率則增加0.5%至5.5%。

## 新地簽168億五年期銀團貸款

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產發展昨天與17家主要國際及本地銀行簽訂一項168億元五年期銀團貸款協議。是次銀團貸款錄得大幅超額認購，貸款金額將由原來的50億元增加至168億元，再次顯示銀行業界對新地充滿信心。是項銀團貸款由新鴻基地產(金融服務)有限公司簽署，並由新地作擔保。貸款包括三成定期貸款及七成循環貸款，年期為五年。貸款款項將用作今年5月到期之150億元銀團貸款的再融資，以及用作集團日常營運資金。新地是信貸評級最高的香港地產商之一，分別獲穆迪及標準普爾給予A1及A+

評級，兩者評級展望均為穩定。新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，集團繼續堅守審慎的財務管理原則，並透過加強其現金流和流動資金以維持雄厚的財務實力。集團未來將推售的新項目充足，其中位於沙田半山的龍珀山第1期即將開售。中長期而言，隨着多個大型綜合地標項目相繼落成，集團的經常性收入基礎將顯著擴大，其物業投資組合將帶來可觀的經常性收入。這些項目包括香港高鐵路西九龍總站上蓋的大型項目、上海ITC及杭州江河匯合作發展項目。集團將繼續採取選擇性的策略，在合適時機購入土地作發展之用。

## 豪宅市旺 公司客1.589億購天鑄



●何文田天鑄

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近月豪宅新盤屢錄高價成交，更再頻現要付三成「辣招稅」的公司名義買家。最新一宗是早前以近1.6億元向新地購入何文田天鑄一個高層複式戶，買家為海外註冊公司，需支付達樓價

三成的辣稅，即涉逾4,700萬元。

### 需付辣稅逾4769萬元

據土地註冊處資料，天鑄第7座28及29樓A室於本月初簽定正式買賣合約以1.58991億元成交，買家為天琴集團有限公司(SKY MELODY GROUP LIMITED)。該公司並非本地註冊公司。由於買家以公司名義入市，須支付樓價三成的辣稅，即涉及稅款合共4,769.73萬元。

該複式單位實用面積2,373方呎，連670方呎平台，屬五房間隔，成交呎價達6.7萬元。買家採用150日成交期，可獲兩個停車位的優先認購權。

另外，豪宅新盤昨日持續受捧。南豐旗下已屆現樓的筲箕灣香島亦以6,280萬元售出1

個天台特色戶(連雙車位)，單位為第5座30樓C室，實用面積2,105方呎連656方呎天台，呎價29,834元，買家成交日期為267日。

### 尚悅·天城錄雙破頂

恒基地產旗下已屆現樓的元朗唐人新村尚悅·天城透過招標以2,839.2萬元售出1號屋(連車位)，洋房實用面積1,825方呎，連天台433方呎，前庭161方呎及花園429方呎，呎價15,557元，成交價及呎價再創項目雙新高紀錄。

百利保及富豪酒店合作發展的沙田九肚富豪·山峯以招標售出一個分層單位，單位為第2座2樓A室，實用面積2,107方呎，四房四套間隔，成交價4,573萬元(連車位)，呎價21,704元，買家成交日期720日，及可提前入住。

## 傳福晟國際蝕5.4億沽企業廣場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨着甲廈價格回落，市傳福晟國際以約7.9億元沽出九龍灣企業廣場3期41、43、45、47及49樓全層樓面，涉約7.28萬方呎，連6個車位及3個廣告招牌位等，呎價約1.08萬元，持貨3年蝕5.4億元離場，為近年商廈最大宗蝕讓個案，蝕幅亦高見41%。該批樓面大部分交吉交易，由於位處極高層，享優質海景。

資料顯示，該批樓面曾由思捷環球持有作集團總部之用，2015年思捷環球以9.2億元把樓面售予豐泰地產及資本策略，再於2018年以約13.3億元把物業轉售福晟國際，呎價高見1.67萬元。

然而，受中美貿易戰、社會事件及疫情影響，本港商廈租售價亦告回落，市傳福晟國際去年已以約10億元蝕讓放售，惟未獲承接，近日再度減價終以約7.9億元成交。

## 美聯工商舖:65%受訪者擬今年入市

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情持續逾一年，美聯工商舖於3月中至3月中下旬以電話訪問、電郵及網上問卷形式進行調查，合共收到1,315個回應，而有效回應錄得748個，當中約65%受訪者指出，今年或有意入市，而調查更有近七成受訪者認為，內地與香港疫情發展及恢復通關，是影響他們入市決定的重要因素，意味着通關消息將會影響工商舖市場的走向。該行預期，倘若稍後內地與香港恢復通關，北水有望重臨擲市，工

商舖市況也可望回穩。

### 通關後「北水」可擲市

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，調查結果顯示，合共約65.1%表示或會考慮/有意於今年入市，但整體意願仍未算特別強烈(明確表示不太可能入市有34.9%，另有36.5%人士表示或會考慮入市，只有不足三成指出很可能/肯定入市)。他又指，多達69.9%受訪者(或523人)認為，內地與香港疫情發

展及何時通關，是影響入市意慾及投資決定的重要因素，亦有338人認為本地政治環境會對投資決定有所影響。調查又顯示，普遍投資者仍然希望以低價購入心頭好(逾63%表示期望回報有3厘或以上)。

黃漢成認為，今次的調查反映內地與香港何時正式恢復通關，將對工商舖投資市場有決定性影響，若稍後通關取得進展，預期北水可望回歸支撐工商舖，市場氣氛會轉好。工商舖成交量方面，他最看好舖位市道，交投量料升60%至70%，達1,700至1,800宗，核心區及民生區的租售價分別預計升10%至15%及8%至10%，而工廈及商廈成交量，亦可升25%至30%。