

# 社會動盪持續 海外置業需求增

## 36%因移居為由買樓 比例半年倍升

受到本港社會事件影響，住宅樓價連跌數月，有多媒體平台公布一項調查，有56%受訪者估計未來半年樓價下跌，相對4月份小陽春期間，同一調查中只有8%人看跌，反映社會事件令市民置業信心明顯逆轉。政經前景未明朗，愈來愈多人再起移居念頭，調查顯示有意海外置業人士升至12%，其中36%以「計劃移居海外」為由買樓，較上半年升逾1倍。

大公報記者 林惠芳

「寧買當頭起，莫買當頭跌」，除買股外，市民買樓心態亦然。房地產多媒體平台Squarefoot於10月上旬進行網上調查，以問卷形式成功訪問1000名市民，有56%受訪者估計香港樓價於未來6個月內下跌，入市意欲低迷。而今年4月份，同一調查發現有66%人看升，只有8%估計樓市於未來半年下跌。雖然調查進行期間，本港樓價已現跌勢，但仍有超過9成受訪者認為本港樓價太高。

### 85%港人料新界樓價跌

看淡本地樓市的受訪者中，有18%人估計各區樓價全線下跌，平均料跌12.8%。按地區分析，以新界為重災區，有85%人預料該區樓價向下，估計九龍及港島樓價下跌的分別有71%及66%。縱觀全港各區，最多受訪者認為元朗區（68%）樓價將現跌幅，其次為屯門（57%）、灣仔（57%）及沙田（56%）。

REA集團香港區總經理Kenneth Kent表示，是次調整於10月2至14日進行，正值本地社會事件持續，加上外圍及本港經濟環境不明朗，或因令市場觀望氣氛更濃厚。

值得留意，社會氣氛不和諧亦導致愈來愈多市民計劃移居外地置業。調查發現，有12%受訪者表示計劃在未來12個月購買海外物業，比上半年增加2個百分點，當中更有36%以「計劃移居外地」為置業原因，較今年上半年的17%升逾1倍。而「計劃移居外地」是2018年上半年以來，首次躋身受訪者有意購買海外物業的三大原因之一，僅次於「具投資價值」（44%）和「香港樓價太貴」（38%）。

### 投資考慮首選內地

尼爾森（香港）消費者研究總監黃文慧指出，上述調整自2012年起每半年舉行一次，是次調整於社會風波之際進行，或因此令市民海外置業意欲上升。調查顯示受訪者考慮在香港以外地區置業時，最多人會選擇於內地置業作投資用途；但對於計劃移居外地的受訪者而言，澳洲則是最受歡迎的置業地點。

樓市前景未明朗，買轉租比例增加，據Squarefoot平台數據顯示，今年11月份錄得的租盤查詢個案，較出售樓盤查詢高出31%，反映買家除減慢入市步伐，亦有部分選擇棄買轉租。

### 「購買海外物業投資」十大意向選址調查(%)



資料來源：Squarefoot 備註：調查訪問1000名18歲至65歲市民

### 「計劃移居海外」十大意向選址調查(%)



左起：REA集團香港區銷售總監鄧碧華、Kenneth Kent及黃文慧公布房地產市場前景分析結果 大公報記者林惠芳攝

## 收租客630萬沽月海灣 今年新低

【大公報訊】記者林惠芳報道：投資者見後市未明朗，紛紛趁長假期前減價沽樓離場。葵涌月海灣有收租客剛以630萬元沽貨，較同類上月造價回落逾5%，並創同面積單位今年新低價。

中原地產資深分區營業經理鍾慧儀表示，月海灣1座中層B室2房戶，實用面積412方呎，向南望海景，原業主收租至今因看淡前景決定止賺，今年10月底放盤叫價

680萬元，11月中落價至660萬元，因聖誕及農曆年傳統淡季將至，為了盡快沽貨，一口價再減30萬元以630萬元沽出，折合實用呎價15291元，累減50萬元或7.4%，屬屋苑同面積單位今年新低價，較2座中層A室同質素單位上月造價665萬元，短短1個月回落35萬或5.3%。鍾慧儀指，買家為區內分支家庭，原業主持貨約8年，帳面獲利320萬元，期內升值約1倍。

此外，據中原地產新簽約統計，11月份全港107個大型私人屋苑實用面積平均呎租錄36元，按月下跌0.8%，租金連跌4個月，比今年7月歷史高位37.9元，高位回落5%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，租金7月見頂後，隨即進入調整階段，至今連跌4個月，相信走勢持續向下，預計明年2月將下試今年低位35.6元，現時僅相差1.1%。

## 大坑道地皮周五截標估價最高54億

【大公報訊】近年港島罕見官地供應，大坑道135號地皮將於周五(13日)截標，業界睇好地皮造價，料可30.28億至54億之間，每呎樓面地價最高達4.2萬元。

華坊諮詢評估高級董事梁沛泓表示，大坑道135號地皮位處豪宅地段，可俯覽大球場，投資金額亦適合中型發展商參與，相信競投發展商的數目不少，若打造成超高檔豪宅，有條件保留作長線投資用途，估計地皮約值49億至54億元，每方呎樓面地價可達3.8萬至4.2萬元。

美聯測量師行董事林子彬表示，近期樓市受社會事件及市場氣氛影響，但是次推出的地皮屬今年首幅招標的港島罕有豪宅用地，位處豪宅地段，景觀開揚，高層有機會遠望維港海景，料受發展商垂青，若以每呎樓面地價約2.35萬元計算，地皮

估值約30.28億元。

林子彬稱，政府於本季僅有兩幅住宅地皮招標，其中是次推出的大坑道豪宅地皮較為矚目，現址為前公務員宿舍，佔地42948方呎，可建樓面面積約為128845方呎，項目發展規模適中，而且位處港島豪宅地段，加上地勢較高及景觀不俗，為罕有優質豪宅地皮。由於投資規模大，故項目亦料將吸引發展商參與競投，並以發展大則豪宅單位為主。

此外，中原（工商舖）寫字樓部高級分區營業董事陳榮榮稱，金鐘海富中心2座13樓全層，總面積約10627方呎，以意向呎價約3.3萬元放售，涉及資金逾3.6億元，將以交吉形式出售。由於海富中心對上一宗全層樓面易手個案要追溯至2017年1月，為2座15樓全層，成交價3.18億元。

## 泓山首三年供息免供本計劃攬客



【大公報訊】發展商提供長成交期吸客蔚然成風。建源地產旗下已屆現樓多年的大埔泓山，亦引入1188利息全免付款計劃吸客，有關計劃首三年只供息免本，按息會於供款期滿後全數退還。

建源地產集團投資部經理鄭智榮表示，泓山開售至今一週，累售4幢獨立洋房，銷售金額逾1.27億元。最新成交為F號屋，實用面積2380方呎，成交金額逾4700萬元，呎價高達1.98萬元。為使買家能更靈活地安排個人財務及運用資金，集團就泓山引入1188—按利息全免付款計劃，是次推出供息不供本的付款方案之還款期為1188天，首三年買家只需向指定財務機構支付

鄭智榮稱，泓山開售至今一週，累售4幢獨立洋房，銷售金額逾1.27億元

按揭利息而毋須償還本金，按息將會於供款期滿後全數退還予買家。

此外，鷹君(00041)旗下大埔白石角朗濤，配合近日大單位銷情轉活，昨日向傳媒開放全新4房示範單位。鷹君地產代理銷售及市務副總經理梁淑儀指出，朗濤大單位受追捧，近日累售15伙4房及特色戶，當中最大標準單位成交金額4340.8萬元，為2座9樓A單位，實用面積1707方呎，呎價25429元；另成交價及呎價最貴單位為2座15及16樓複式B單位，實用面積2767方呎，連1060方呎天台及363方呎平台，成交價8992.8萬，呎價32500元。項目至今累售411伙，套現逾44億元。對於後市走勢，梁淑儀認為樓市剛開強勁，加上低息環境，預料樓市平穩發展。

### 中原承造恒大·睿峰90%按揭

另邊廂，中原按揭為恒大(03333)旗下長沙灣恒大·睿峰提供90%按揭優惠。中原按揭董事總經理王美鳳表示，全期低至P(優惠利率5.25厘)減3厘，實際按息低至2.25厘，現金回贈高達貸款額1.5%；又或全期按息低至H加1.24厘，封頂按息低至P減2.75厘，實際按息低至2.5厘，現金回贈高達貸款額1.6%，現金回贈較一般約1%為高。

## 公告

呂志和博士就一個自稱 Lui Che Woo Foundation 「https://www.luifoundation.org」 的網站（以下簡稱「該網站」）表示嚴重關注。該網站作出不實陳述聲稱是由呂志和博士所創立。呂志和博士特此澄清該網站與他本人以及其有關的慈善機構包括 LUI FOUNDATION, LUI CHE WOO CHARITY, LUI CHE WOO FOUNDATION LIMITED and Lui Che Woo Prize Limited（呂志和獎有限公司）並沒有任何關係。該網站中所有引用呂志和博士的名字及對其有關的引述從未得到授權。此次事件將會被訴諸適當的法律行動。

日期：2019年12月12日

### 申請新酒牌公告 大總館小廚

現特通告：鄭素琴其地址為九龍深水埗東京街12號麗閣商業大樓二座街市地下M02號舖，現向酒牌局申請位於九龍深水埗東京街12號麗閣商業大樓二座街市地下M02號舖大總館小廚的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年12月12日

### 廣州市越秀區人民法院公告

（2019）粵0104民初964號  
KIM JINSU：  
本院受理原告岑海英與被告KIM JINSU不當得利糾紛一案，因你方下落不明，無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十七條的規定，向你公告本院（2019）粵0104民初964號民事裁定書及民事判決書，裁定如下：查封、凍結、扣押被告KIM JINSU名下價值10萬元的財產。判決如下：一、被告KIM JINSU應於本判決書生效力之日起十日內，向原告岑海英退還人民幣100000元連支付利息（自2018年10月29日起至實際還款之日止，按照中國人民銀行同期同類存款基準利率標準計算）；二、駁回原告岑海英的其他訴訟請求。如未來按本判決指定的期間履行給付金義務，應當依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百五十三條之規定，加倍支付延遲履行期間的利息。本案受理费300元，財產保全申請費100元，合計400元，由被告KIM JINSU負擔。  
本公告自送达之日起三個月內即行失效，如不報本判決，你方可以在判決書送达之日起三十日內，向本院递交上诉状，並按對方當事人的數額提出副本，上訴於廣東省廣州市中级人民法院。特此公告。  
廣州市越秀區人民法院  
二〇一九年十二月二十二日