

疫情陰霾 今季樓價恐跌半成

睇樓活動冷清 業界憂交投縮80%

本港樓價跌勢已成，去年11月的反彈曇花一現，12月份隨即再回落近1.7%。由於受新型肺炎嚴重打擊，業界預計本季樓價會跌3%至5%，成交量更隨時瀉八成。

大公報記者 林志光、林惠芳

差餉物業估價署編製的私人住宅售價指數，去年12月報378.5點，按月下跌1.66%。自去年6月本港修例風波急劇轉壞，該指數亦同時由升轉跌，雖至去年11月份，曾大幅反彈約1.85%，但始終跌勢難挽，12月份再掉頭向下；總結去年全年，私樓售價指數仍按年錄得約5.31%升幅。

傳統小陽春料不再

當中各類型單位的樓價指數，表現最差是實用面積逾1722方呎的E類超大型單位，全年計，率先由升變跌，去年12月份報290.3點，逾3年低位，按年下跌6.11%；表現較好是實用面積753方呎以下的A及B類中小型單位，全年計，各仍升5.4%及6.13%，跑贏大市。

至於業界編製、反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報177.58點，按周升0.28%，指數已連升2周共漲0.97%。與此同時，大型屋苑、中小型單位及大型單位指數均齊錄升幅，分別累升1.08%、1.04%及0.61%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇稱，4大整體指數齊升2周，反映新春前用家搶先入市，二手交投增加，樓價於新春前短暫回穩，但並非轉勢向上。

本周公布的CCL指數，主要反映今年1月6日至1月12日時市況，當時社會

事件逐漸緩和，加上中美落實簽署首階段貿易協議，消除利淡因素，準買家憧憬農曆年後樓市小陽春出現，爭相偷步入市，令當時樓價跌勢一度喘定，利好樓價指數。

綜觀4區樓價指數，有3區齊升，反映當時入市氣氛正面。其中港島報186.12點，按周升0.88%；九龍報174.53點，按周升0.61%；新界西報163.61點，按周升0.10%。只有新界東樓價指數獨跌，按周回落1.1%。

然而，上周本港確診首宗新型肺炎病例，加上疫症持續擴散，二手市況幾乎被冰封，樓價亦受威脅，業界料樓市小陽春將會姍姍來遲甚至不出現，新型肺炎對樓價走勢的影響將於2月中旬CCL才開始反映。

發展商或需押後推盤

美聯及利嘉閣均認為，嚴峻疫情，已令農曆年前稍為好轉的樓市，再受打擊，削弱市民入市意欲，本季以至數月內二手樓價或下跌3%至5%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，疫情已大大影響二手市場睇樓活動，較正常情況減約7至8成，估計本月上半月的交投極為疏落，成交量按月減5至8成，發展商亦料會延遲推盤，一切待疫情受控及減退後，樓市才會重新轉旺。

天賦海灣三房售1900萬 輸近150萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市氣氛急轉直下，二手樓再錄蝕賣。大埔低密度豪宅天賦海灣，有3房戶剛以1900萬元連車位賣出，持貨逾8年，連使費損手近150萬元。

代理透露，大埔天賦海灣11座高層B室，實用面積1348方呎，連車位，上月以2150萬元放售，近日急降250萬以1900萬元沽出，呎價14095元。據資料，原業主於2011年10月以約1854萬元向發展商買入物業，3年後以95萬元購入同屋苑1個雙號車位，現以約1900萬

元連車位出售，帳面損失約49萬元，惟連釐印費和佣金等支出，料合共損手約150萬元。翻查資料，過去1周，二手市場錄得約5宗蝕讓，除天賦海灣外，還有上水天巒、紅磡環海、東岸、何文田天鑄及土瓜灣傲峰。

市場氣氛弱，劣質貨靠平突圍，消息指，九龍灣德福花園C座極低層10室，實用面積510方呎，成交價648萬元，呎價12706元創屋苑去年10月後新低。此幢大廈於1998年曾發生轟動全港的五屍命案。

形薈天池屋「疫市」雙破頂

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新型肺炎疫情持續擴散拖累樓市轉靜，惟個別新盤特色戶仍受追捧逆市破頂。市場消息指，新地（00016）筲箕灣形薈昨日連沽兩伙，其中天池屋沽逾5460萬元，呎價近4.3萬元，雙創項目新高。

市場消息稱，2座頂層35樓A室天池屋，實用面積1279方呎，連370方呎平台及1036方呎天台，天台設有泳池，透過招標連3個車位沽5460.2萬元，呎價42691元，成交價及呎價俱逆市創項目新高。有指買家為本地一名年輕才俊。

另一伙1A座33樓F室，實用面積827方呎，據指由剛取得本港身份證的

投資移民客購入，作價2668萬元，呎價31876元，項目一日套現逾8128萬元。

惟是另邊廂續有新盤捷訂。長實（01113）旗下長沙灣愛海頌新增捷訂個案，成交紀錄冊顯示，3座17樓F室，實用面積506方呎，原於本月20日以917.7萬元沽出，呎價約1.81萬元，然而買家未有簽署正式買賣合約，交易未有進展，料損失5%訂金，涉款逾45.8萬元。

恒地（00012）旗下西半山THE RICHMOND錄得首宗捷訂。3樓D室原於本月21日以856.9萬元售出，實用面積283方呎，呎價30279元，買家取消交易，料遭殺訂5%涉約43萬元。

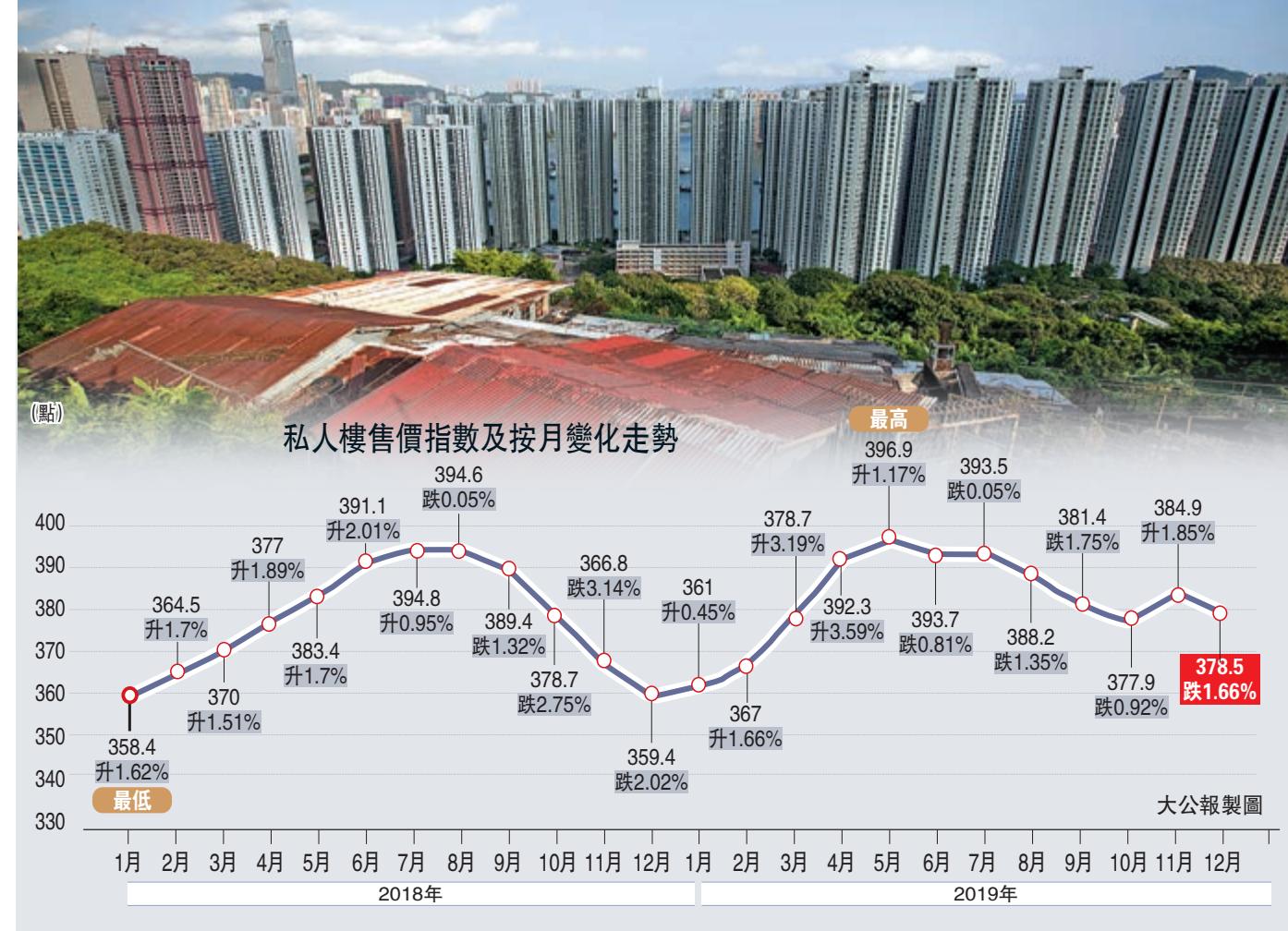
昆士蘭按保停批600萬以上按揭

【大公報訊】有報道指，本港第二大按保公司昆士蘭按保（QBE）暫停批出600萬元以上新按揭保險，意味着現時市場只有按揭證券公司提供新按揭保險產品。業界相信，相關保險公司可能是因現時市況以及風險評估，暫停審批有關計劃，但認為對買家影響不大。

去年10月中，政府放寬首置人士的按揭保險計劃的樓價上限，按揭證券公司即推出高成數按揭保險計劃，為銀行提供高成數按揭保險。經絡稱，某間按揭保險公司隨後亦嘗試開拓同類型的按揭保險計劃，在試行一段時間後，該保險公司因現時市況以及風險評估，於本月初暫停審批600萬元以上之按揭保險。

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明表示，按揭證券公司現時仍有為1000萬元以下物業提供高成數按揭，相信鑑於近日樓市氣氛轉弱及成交量下跌所致，按證公司對於高成數的批核一向謹慎，但銀行估價有機會隨之收緊，估價相差5至10個百分點，申請按揭之人士要多加留意及預留充足資金作首期。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，現時按揭證券公司仍承造新與舊按保範圍的按揭，目前因疫情影響令樓市交投減少，按揭連帶按保申請個案亦縮減，故此現階段未有基於按保公司減少而影響銀行審批。



私樓租金指數按年變化

年份	變幅	年份	變幅
2008	-10.73%	2009	+12.12%
2010	+15.71%	2011	+6.59%
2012	+11.27%	2013	+3.44%
2014	+6.33%	2015	+3.01%
2016	+1.40%	2017	+8.01%
2018	+3.09%	2019	-1.76%

大公報記者林志光製表

2019年私人住宅售價指數變幅

單位類別	A	B	C	D	E	ALL
12月份指數 (點)	419.3	361.6	328.6	322.4	290.3	378.5
按月跌幅 (%)	-2.35	-1.07	-0.99	-2.48	-2.26	-1.66
6至12月累跌 (%)	-4.64	-4.31	-6.59	-5.59	-9.98	-4.64
全年變幅 (%)	5.40	6.13	2.85	4.20	-6.11	5.31

備註：A—實用面積約小於431方呎；B—實用面積約431至753方呎；C—實用面積約753至1076方呎；D—實用面積約1076至1722方呎；E—實用面積超過1722方呎；ALL—整體

大公報記者林志光製表

私宅租金連挫四月累跌5.1%

【大公報訊】本港私樓樓價去年中從高位回落，租金亦於去年9月見頂轉跌，且跌勢急勁，4個月累跌約5.1%，不單令去年全年租金跌約1.76%，更終止連升10年的紀錄。

差估署編製的私人住宅租金指數，去年12月報189.9點，按月再跌近1%，4個月來累跌約5.1%，已退回至2018年初的水平。該指數於2008年因發生世紀金融海嘯而下跌後，自2009年至2018年止，隨樓價不斷攀升而按年上升，升勢終因去年樓價回落而斷續

。至於各類型單位中，表現最差應是E類及A類單位，去年12月份各報208.6點及142點，4個月分別累跌6.21%及7.01%；E類單位的指數更退回至2017年初的水平。

東環月租1.25萬低市價逾10%

此外，新型肺炎肆虐，令租金進一步受壓，東涌東環有業主劈價10%，僅以1.25萬元租出單位，租金低市價逾10%。中原地產副分區營業經理王鎮宇表示，農曆年為傳統租務淡季，遇上

新型肺炎肆虐，有業主不惜減租吸引租客。單位為東環2B座高層6室新近錄得減價租賃成交，單位實用面積411方呎，1房連書房間隔，業主1月上旬以1.4萬元放租，見肺炎疫情影響樓市，市民睇樓意欲大減，為免單位空置，遂減價至1.25萬元租出，呎租30.4元。

據了解，同類型單位在農曆新年月租一般約1.35萬至1.4萬元，新成交租金低約7至10%。上址業主於2018年10月以600萬元買入單位，是次租金回報約2.5厘。

海之戀煞停本月中賣車位

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新型肺炎疫情仍未受控，各發展商及政府相關部門作出相應對策。長實（01113）旗下長沙灣愛海頌新增捷訂個案，成交紀錄冊顯示，3座17樓F室，實用面積506方呎，原於本月20日以917.7萬元沽出，呎價約1.81萬元，然而買家未有簽署正式買賣合約，交易未有進展，料損失5%訂金，涉款逾45.8萬元。

恒地（00012）旗下西半山THE RICHMOND錄得首宗捷訂。3樓D室原於本月21日以856.9萬元售出，實用面積283方呎，呎價30279元，買家取消交易，料遭殺訂5%涉約43萬元。



郭子威

坦言，因應疫情發展押後海之戀的銷售安排，售市道首當其衝，核心以至民生商舖身價大插水。近月修例風波活動有所降壓之際，卻又遭新型肺疫插一刀，商舖市道坎坷，再有核心舖大插租。土地註冊處資料顯示，尖沙咀彌敦道89至93號華源大廈地下36號舖，面積約1300方呎，由舊租客蘇麗鐘錶上月初以月租46萬元續租，較2012年旺季月租66萬元，8年來減20萬元或3成，呎租約354元。續租租期2年，至2021年12月底。蘇麗鐘錶早於2006年已租用上述商舖，其時月租僅19萬元，呎租約143元，即續租月租較14年前多27萬元或1.4倍。

昆士蘭按保停批600萬以上按揭

【大公報訊】有報道指，本港第二大按保公司昆士蘭按保（QBE）暫停批出600萬元以上新按揭保險，意味着現時市場只有按揭證券公司提供新按揭保險產品。業界相信，相關保險公司可能是因現時市況以及風險評估，暫停審批有關計劃，但認為對買家影響不大。

去年10月中，政府放寬首置人士的按揭保險計劃的樓價上限，按揭證券公司即推出高成數按揭保險計劃，為銀行提供高成數按揭保險。經絡稱，某間按揭保險公司隨後亦嘗試開拓同類型的按揭保險計劃，在試行一段時間後，該保險公司因現時市況以及風險評估，於本月初暫停審批600萬元以上之按揭保險。

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明表示，按揭證券公司現時仍有為1000萬元以下物業提供高成數按揭，相信鑑於近日樓市氣氛轉弱及成交量下跌所致，按證公司對於高成數的批核一向謹慎，但銀行估價有機會隨之收緊，估價相差5至10個百分點，申請按揭之人士要多加留意及預留充足資金作首期。

</