

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%。中原地产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

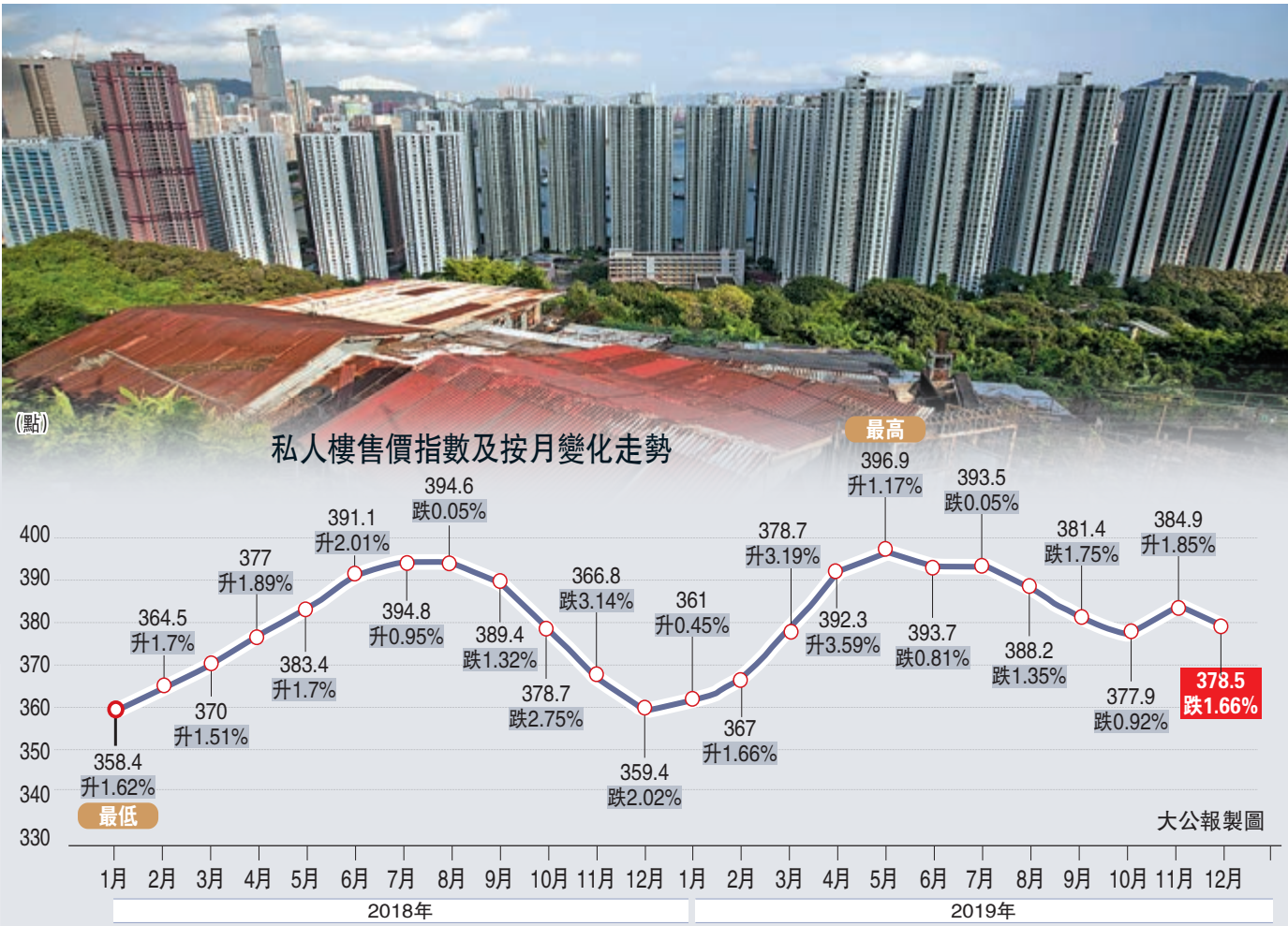
事件逐漸緩和，加上中美落實簽署首階段貿易協議，消除利淡因素，準買家憧憬農曆年後樓市小陽春出現，爭相偷步入市，令當時樓價跌勢一度喘定，利好樓價指數。

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%。中原地产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。



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

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，還有上水天籟、紅磡環海、東岸、何文田天鑄及土瓜灣傲形。

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盤訂。長實（01113）旗下長沙灣愛海頌新增撻訂個案，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錄得首宗撻訂。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。

昆士蘭按揭傳停批600萬以上按揭

【大公報訊】有報道指，本港第二大按揭公司昆士蘭按揭（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

計劃。

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，相信鑒於近日樓市氣氛轉弱及成交量下跌所致，按揭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揭範圍的按揭，目前因疫情影響令樓市交投減少，按揭連帶按揭申請個案亦縮減，故此現階段未有基於按揭公司減少而影響銀行審批。

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，且跌勢急劇，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纜

。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%。中原地产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，見肺炎疫情影响樓市，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前月租一般約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）旗下荃灣海之戀原定本月15日發售車位，因應疫情煞停活動，稍後再作安排，為首間發展商因防疫取消銷售。另運房局及銷監局亦因應疫情，推遲公布數據及關閉旗下網站資訊發放。

長實昨日發出重要通告，鑒於近日新型肺炎感染確診及懷疑個案增加，政府已把新型傳染性呼吸系統病之應變級別提升至緊急級別，考慮到各準買家及員工安全，該公司決定取消原定本月15日發售海之戀發展項目住客停車位及住宅電單車車位。該公司保留對相關車位的銷售安排的最終決定權。

長實地產投資董事郭子威回應指，相信此安排會得到各業主諒解，會待疫情完全解決後才會重新安排車位選購，並確保每個業主都可以得到公平的選購機會。

資料顯示，是次發售車位分布發展項目2至5樓，住宅車位售價由275萬至335萬元，電單車車位售價為18萬至20萬元。

至於政府相關部門的對策，如運輸及房屋局公布，因應政府宣布政府部門實施特別上班安排，原定昨日公布的私人住宅一手市場供應統計數字，將於稍



後公布。

同時銷監局亦於網站公布，為減低疫情擴散的風險，一手住宅物業銷售監管局的辦事處及資源中心將按政府公布的特別工作安排，在農曆新年假期後暫停開放，有關安排暫定實行至二月二日。

蘇麗鐘錶尖咀地舖獲減租30%

商舖市道奄奄一息再遭新型肺炎蹂躪多腳。尖沙咀華源大廈地舖獲蘇麗鐘錶於上月初以月租46萬元續租，較舊租減三成。

自去年6月中爆發修例風波後，零

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，卻又遭新型肺炎插一刀，商舖市道坎坷，再有核心舖大劈租。

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年旺市月租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年已租用上址商舖，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。

◀郭子威坦言，因應疫情發展押後海之戀的車位銷售安排
資料圖片