

# 疫情拖累 樓價月跌0.5%終止兩連升

## 經濟差失業率高企 萊坊料全年跌5%

本港過去一年私人住宅樓價在高位反覆不定，差餉物業估價署編製的私人住宅售價指數，在反彈兩個月後，最新7月則掉頭跌約0.5%，業界料有機會形成短期跌勢。

### 升勢斷續

大公報記者 林志光

7月份的私樓售價指數報384.8點，按月下跌約0.49%。該指數自去年5月份達歷史高位，緊隨的修例風波，令指數連跌5個月後，即在高位徘徊，並於今年4、5月間，當疫情稍有緩和，樓價便出現較強的反彈，惟至7月份又再告下跌，現距離歷史高位396.9點，乃相差約逾3%，然今年首7個月，該指數仍有約1.5%的升幅。

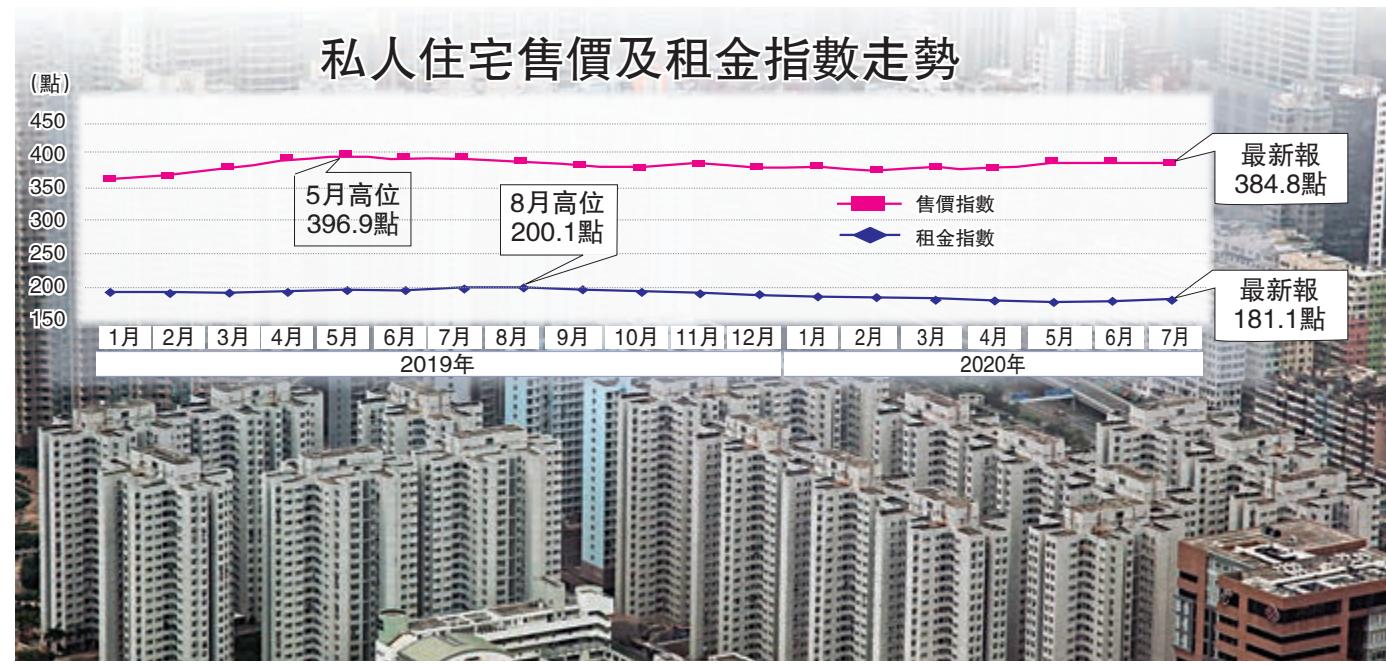
在5分類單位的指數中，4類均隨整體回調，其中實用面積少於431方呎的A類小型單位，及實用面積1076至1722方呎的D類大型單位，跌幅較大，各約0.84%及1.1%。然實用面積逾1722方呎的E類超大型單位，其指數繼續爆上，7月份按月上升達1.65%，報320.6點，單今年首7個月，已累升約9.3%，與去年5月份歷史高位322.5點，僅差不足0.6%。

至於該署的私人住宅租金指數，在之前連跌9個月後，出現連續兩個月反彈，7月份報181.1點，按月升約0.56%

。其中實用面積由753至1722方呎的C及D兩類單位，按月升幅較大，各錄1.88%及1.64%。然E類超大型單位的租金依然未有起色，7月份報133點，按月再跌1.26%，已是自去年8月份歷史高位後，連跌11個月，累積下跌約12.9%。

萊坊執行董事林浩文認為，本港正處經濟寒冬，在失業率及就業不足率高企下，減人工及放無薪假等正影響大眾的購買力，之前兩、三個月湧現的購買力，未必能持續至下季，即使目前畸形樓市未必導致樓價大跌，預計今年全年樓價只跌約5%。

中原地產亞太區副主席陳永傑表示，近期樓市成交減少，促使部分業主肯減價求售，令整體二手樓價有所回落。不過，由於低息環境、供應不足，及各國量寬政策等，皆對物業市場有支持，料樓價跌幅相當有限，他認為樓價在9月中後或可止跌回升，並在10月份的相關指數中反映。



### 刺激換樓 代理倡逾千萬元住宅減辣

【大公報訊】記者林惠芳報道：受新冠肺炎第三波疫情影響，官方樓價指數再度回落，香港置業分析認為，疫情陰霾下經濟仍面對下行壓力，建議政府及早減辣穩市，並分階段放寬逾1000萬至2000萬元物業按揭成數上限，以助市民上車。

香港置業行政總裁李志成表示，現時1000萬元以上物業最多只能承造五成按揭，建議政府考慮放寬逾1000萬至1500萬元物業按揭成數上限，由五成放寬至七成；逾1500萬元至2000

萬元物業按揭成數上限則建議由五成提升至六成，激活二手換樓鏈。港置又建議逐步將辣稅鬆綁，包括調低買入第二個單位的雙倍印花稅（DSD）稅率，由15%降低至最高8.5%水平，以及放寬3年內賣樓需繳付的額外印花稅（SSD）的年期期限，以釋放二手盤源供應，讓樓市適當調節。

該行8月透過問卷形式進行2020年第3季「置業意向調查」，成功收回398份有效問卷，有42%受訪者計劃未來12個月入市，按季升2.1個百分點，

兼創10季新高。香港置業營運總監姚偉南指出，調查受訪者當中，77.6%預算購買私人樓，創2018年第1季紀錄新高，另22.4%預算購買資助房屋。同時68.4%受訪者傾向購買一手物業，創14季新高。

李志成相信，隨着疫情逐漸緩和，第4季住宅交投有望回穩，尤以樓價千萬元以下住宅最受益，相信全年一手住宅註冊量達1.4萬宗，二手住宅逾4萬宗，預計全年樓價窄幅波動，維持約5%波幅預測。

### 政經陰霾損豪宅需求 今年料跌價10%

【大公報訊】新冠肺炎疫情及經濟疲弱加劇，對本港豪宅影響立竿見影。

仲量聯行指出，上半年市場平均每月僅錄得197宗逾2000萬元的豪宅成交，較去年同期減少17%，也是2016年以來新低。該行預測，受到疫情及中國與西方國家關係緊張的不明朗因素影響，豪宅需求將

會減弱，料豪宅價格今年將下跌逾10%。

樓價方面，仲量聯行統計之豪宅資本價格指數於今年首季下跌4%，次季回升0.4%。仲量聯行香港資本市場部資深董事莫凱傑解釋，豪宅業主普遍有較高的持貨能力，未有顯著減價，潛在買家則採取觀望態度及希望在樓市下行時以折讓價買樓，導致豪宅成交量持續低企。由於立法會擱置在住宅市場引入空置稅，發展商需要加快推盤的壓力減低，故預期豪宅新盤

市場的交投將仍然低企。

仲量聯行大中華研究部主管黃志輝表示，近期各國推出量化寬鬆措施，對樓市氣氛會有正面影響，不過整體樓市前景仍然未明。肺炎持續及地緣政治緊張等不明朗因素，將於短期內繼續影響入市信心。

因此黃志輝預期，市場對豪宅需求將會減弱，潛在買家將繼續要求大幅折扣，加上空置率高企和未來新供應將會增加，料豪宅價格於今年將下跌逾10%。

### 愛海頌削優惠 變相提價5%

【大公報訊】疫情漸見緩和，各發展商部署本月再搶攻新盤市場之際，長實（01113）預示兩周後取消貨尾盤深水埗愛海頌部分單位5%折扣優惠。

長實助理首席營業經理何家欣表示，今次挑選予買家選購的10個兩房高層單位，所提供的「升級市區」優惠5%折扣，將在本月14日取消，較原定本月底的期限，提前半個月；該批單位折實售價均在1000萬元以下。隨着疫情漸緩，經濟活動逐漸回復正常，預料下半年樓市向好；加上項目餘下的單位買少見少，公司正考慮稍後削減部分3房單位的折扣優惠。樓盤累售621伙，套現逾59億元。

近期嘉里（00683）積極推售石硤尾龍駒道項目緹山，昨日再以1.608億元售出該盤12號洋房，該單位實用面積2866方呎，花園及天台面積各約

1002方呎及941方呎，成交呎價逾5.61萬元，較其於7月份售出的毗鄰11號洋房，略高逾2%。嘉里發展執行董事朱葉培指出，公司已於上月售出該盤5個單位，套現逾5.7億元。另恒地（00012）牽頭發展的馬鞍山迎海·駿岸，昨以招標方式售出8座地下及1樓B室複式單位，實用面積3104方呎，連雙單位的成交價5121.6萬元，呎價約1.65萬元。

此外，香港小輪（0050）及帝國集團合作發展的屯門帝御·金灣，是上月新盤市場的主力。負責銷售的恒基物業代理，其營業（一）部總經理林達民表示，該盤昨日以招標及公開發售方式，共售出7個單位，其中5座高層地下12室開放式單位，實用面積186方呎，附133方呎平台花園，成交價420萬元，呎價近2.26萬元，暫為屋苑最高成交呎價。

### 半新盤重創 傲瀧三年蝕逾200萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價下滑，住宅市場單日錄得至少5宗盪讓，半新盤成災區，3年前發售的西貢清水灣名星盤傲瀧，有大單位剛鬆綁賣出，原業主蝕逾200萬元。

O房網聯席董事梁健華稱，傲瀧11座中層D室，實用1183方呎，望內園景，剛獲買家以1900萬元購入，實呎16061元。原業主2017年6月以約2011萬元購入，持貨3年賬面貶值111萬元或5.5%，若連同釐印費等支出，估計實際損手逾200萬元。

同區村屋亦有業主損手。中原副區域營業董事陳沛堯表示，西貢北港新村雙號屋，建築2100方呎，附約800呎花園，減價約212萬元以1788萬元成交，呎價8514元。原業主2015年以1800萬元購入，持貨5年賬面蝕12萬元，連使費料損手120萬元。

沙田半新盤再錄盪讓，據土地註冊處資料，九肚玖瓈山月瓈閣低層A室，實用963方呎，連車位以

1688萬元易手；同層B室958方呎單位則以1300萬元售出。據資料，兩個單位原業主同為AV Concept（00595）前行政總裁蘇智安，於2015年以一約多伙形式斥約2666萬元購入，及後再以150萬元買入車位，總價2816萬元，持貨5年現賬面獲利172萬元，惟扣除使費後，料實蝕逾80萬元。

### 山頂嘉樂園頂層雙破頂

大埔比華利山別墅再現蝕賣，消息指出，湖景道單號屋，實用1902方呎，剛以2100萬元轉手，實呎11041元。原業主於2012年以2899.7萬元購入，洋房8年貶值27%，原業主連使費料蝕逾940萬元。

山頂豪宅逆市破頂，美聯高級區域營業董事方富義表示，山頂嘉樂園B座頂層連天台單位，實用2448方呎，以1.43億元沽出，實呎58415元，樓價及呎價均創屋苑新高。

## apm夥美容品牌 線上直播谷生意

【大公報訊】疫情影響零售業，各大商場積極變陣。新地（00016）觀塘apm商場夥拍多個化妝美容品牌進行直播推廣，把線上顧客帶到實體商店。新地代理執行董事馮秀炎表示，在大數據年代，apm夥拍場內30個化妝美

容品牌，請來多位人氣網紅於流行的社交平台即場於店內進行直播推廣及售賣產品，觸發線上線下熱烈參與，把線上顧客帶到實體商店。配合數碼科技新發展及透過多元的溝通渠道，為顧客帶來更多線上線下的獨特購物體驗。

# 大公報誠聘

**記者/高級記者**

- 採訪部組：政治/民生/法庭/教育/專題/財經
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 熟悉內地和香港兩地情況
- 懂攝影，有網媒經驗優先

**編輯/高級編輯**

- 涉及版面：頭版/港聞/財經/國際
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 具新聞觸覺，熟悉時事，知識面廣
- 具編輯工作經驗優先

**突發攝影記者**

- 擁有兩年以上工作經驗
- 擁有三年或以上實際駕駛經驗
- 無經驗者可應徵初級攝記

**校對員**

- 負責文字和版面校對工作
- 大學或以上學歷
- 懂中文輸入法，中文良好
- 需夜班工作
- 有相關經驗者優先

**美術設計師**

- 大專或以上學歷
- 懂 Photoshop、Illustrator、InDesign 等電腦繪圖排版軟件
- 具報紙/雜誌的版面設計和排版
- 圖片分色經驗者優先
- 需夜班工作

**文員  
高級文員**

- 文書起草和撰寫、文稿編輯
- 大學或以上學歷，文字綜合能力強
- 熟悉兩地情況，略懂採編業務
- 具相關經驗者優先

有意者請將中英文個人履歷用電子郵件發送至：[hrd@tkwv.com.hk](mailto:hrd@tkwv.com.hk) 或郵寄至：香港香港仔田灣海旁道七號興偉中心3樓，香港大公文匯傳媒集團人力資源部收，請註明應聘職位。合則約見。  
(申請人所提供的資料將予以保密及只作招聘有關職位用途)