

映築周四再售68伙 呎價較首批高6%

新盤市場過去兩日累銷190伙 按周升逾5倍

趁旺加推

疫情日趨嚴峻，長沙灣映築不再舉辦大規模銷售活動，昨日決定安排68伙於周四進行次輪賣樓，周二截止認購登記。發展商恒基地產(00012)及市建局昨日公布新一批單位售價，平均折實呎價22670元，較首批單位高出逾6%，並安排在1月27日(周四)作次輪銷售。另外，過去兩日，一手共售約190伙，按周升逾5倍，本月至今累售約540個單位。

大公報記者 林志光

映築上周六進行首輪銷售，136個單位迅速售罄。發展商昨日隨即公布第4批共68伙的售價。該批單位分別於A室、C室、E室及F室，實用面積由322至377方呎，均屬兩房單位，部分附有儲物室。售價由688.4萬至853.7萬元，即供付款辦法最多可享5%樓價折扣，折實價由約653.98萬至811萬元不等，平均折實呎價約22670元，較首批的21379元高出超過6%。即使與首輪銷售的136伙的平均折實呎價21696元比較，也高出約4.45%。

折實呎價653萬起

其中，今次推出的C室兩房單位，實用面積322方呎，相較首批單位的貼鄰D室單位，同面積及同座向，售價已高出約5%至6%。若36樓D室的售價只是730.8萬元，36樓C室已是775.1萬元，高約6.06%；11樓D室的售價約679.6萬元，11樓C室卻達714.6萬元，高約5.15%。

映築首輪銷售的認購登記逾3100票，按理仍有大批向隅者，而該盤共有337個單位，扣除首輪已售單位及須交回市建局的單位外，應該還有近200個單位可供銷售。不過，疫情日益嚴峻，恒地不再舉辦大規模銷售活動，昨日決定安排68伙於周四進行次輪賣樓，周二截止

認購登記。是次有8伙供連買兩伙的買家認購，其他單位，買家可自由選擇買1至2個單位。

至於上周六售出的136伙，根據成交紀錄冊資料，有近54%的買家選擇建築期付款辦法，或反映該盤投資比例較高。過去兩日，一手市場共售約190個單位，按周升逾5倍，除映築及黃竹坑揚揚海外，新地(00016)的屯門御海灣，兩日共售9伙。本月至今一手市場售出約540個單位。

供樓負擔比率23年最高

此外，據第一太平戴維斯一份本港住宅報告指出，去年第四季大眾化市場的價格波動，整體下跌約0.2%。由於經濟尚未全面復甦，加上市民收入增長受限，私樓的供樓負擔比率在去年第三季升至56.8%，創下自1999年以來的新高，並高於過去25年的歷史平均值。住宅按揭債務亦於去年11月升至1.72萬億元的歷史高位，佔銀行總貸款的15.7%，創2007至2009年間環球金融危機以來最高水平。

上季豪宅市場交投雖下跌，但在負利率情況可能維持至2025年，及有限供應，該行預計豪宅價格今年上半年經約5%下調後，下半年可回升約3%至5%。

內地減稅降費 專家料港股試二萬六

【大公報訊】港股上周累升580點，連升5周共漲1772點。然而，市場上上周五憂慮美國加息，道指再跌逾450點，或限制港股的升勢。分析認為，目前港股的重磅股以及科技股估值偏低，相信加息對港股影響輕微，況且內地近期減息，相信部分中資股將會受惠。

美國聯儲局將於周四公布議息結果。聯儲局主席鮑威爾近期的講話，雖未有透露確切加息時間，但表示加息次數可能比目前計劃的更多，令到市場上調今年加息次數，由3次變為4次。

盈立證券研究部總監陳偉聰認為，港股去年沒有跟隨美股大升，因此估值相對處於低位，目前科技股估值偏低，加息對有關股份的影響不會太大。

他又認為，內地今年將會持續推出減稅降費措施，相信港股會進行估值收復，上望26000點至27000點，預估在

23800點有支持。選擇股份方面，可留意一些業績盈喜股，或是進行回購的股份。

大中華投資策略研究學會副會長李偉傑指出，港股最近的投資情況有改善，即使美股近期回軟，港股仍保持升勢，若美股只跌300至400點，港股應不會受太大影響，除非出現單日跌1000點以上，才可能出現震盪。

太盟擬今年上市 籌集156億

新股市場方面，據外電報道，專注於亞洲的投資公司太盟投資集團(PAG)計劃來港上市，集資額約20億美元(折合約156億港元)，目標今年掛牌，但具體安排仍取決於市場情況。據其網頁稱，PAG為亞洲最大的獨立另類投資管理集團之一，管理規模約450億美元，專注於私募股權投資、房地產及絕對回報。



▲港股上周累升580點，連升5周共漲1772點。

恒大集團人事變動 中國信達高層入局

【大公報訊】目前正在停牌的中國恒大(03333)出現人事變動，現任恒大汽車(00708)執行董事兼董事長，及恒大執行總裁肖恩，再獲委任為恒大執行董事，而中國信達(香港)董事長梁森林，獲委任為恒大非執行董事。值

得留意的是，專門處理不良資產的中國信達(01359)，其副總裁趙立民去年12月已加入恒大風險化解委員會。

至於恒大副總裁賴立新，及恒大香港公司總經理黃賢貴，分別辭任執行董事，但兩人均留任集團。

▲映築首輪銷售理想，發展商趁勢加推68伙應市。

長沙灣映築每批單位資料

批次	單位數目	折實價	平均折實呎價
首批	68伙	621.2萬至845.31萬元	21379元
次批	35伙	636.69萬至757.62萬元	21798元
第3批	35伙	683萬至765.03萬元	22216元
第4批	68伙	653.98萬至811.01萬元	22670元

大公報製表

▲恒地營業(一)部總經理林達民表示，映築首輪銷售，已全數售出，反映市場踴躍。

天鑽3房疫市沽 連辣稅實蝕50萬

【大公報訊】疫情急惡化，有業主憂慮市況轉差，趕緊甩貨，其中大埔天鑽一個3房單位，業主購入不足3年速沽，計及嗜辣招稅，料實蝕約50萬元離場。

市場消息透露，天鑽7座中層A室，實用面積617方呎，業主剛以956萬元售出，呎價約1.55萬元。不過，因其於2020年斥近907萬元購入此單位，賬面回報約49萬元，但現時轉售，未過額外印花稅(SSD)3年期限，故須繳付樓價10%的辣招稅，即約95.6萬元，連同其他使費，料實蝕逾50萬元。

美聯高級區域營業董事吳志輝表示，荔枝角美孚新邨3期百老匯街61號頂層D室，實用面積657方呎，業主

一個月前以799萬元放盤，最終減至780萬元才有買家承接，呎價僅約11872元，屬近期低價成交個案。不過，因業主已持貨超過15年，賬面獲利約572萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部



▲天鑽3房單位購入不足3年速沽，須嗜辣招稅。

總裁陳永傑表示，年近歲晚，加上疫情嚴峻，樓市無可避免受到影響，不少買家及業主陸續放慢買賣步伐，甚至提早「收爐」，令樓市氣氛轉淡。不過，也有不少買家趁機尋覓筍盤，只要業主肯讓步減價，很大機會達成交易，短期樓市走勢還要視乎疫情進展。美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，內地早前公布下調貸款市場報價利率，有利經濟活動及刺激樓市，若疫情進一步受控，相信二手交投在春節後可轉旺。

根據四大代理行各自統計的十大屋苑周末(過去兩日)成交，中原及利嘉閣均錄9宗，按周分別減1及2宗。美聯及港置則錄12宗及9宗，按周分別多1宗及4宗。

嘉華廣州售樓 860呎賣210萬

【大公報訊】嘉華國際(00173)在廣州推出全新樓盤嘉雲匯，每平米均價約21800元(人民幣，下同)。嘉華國際華南區營運總經理楊景輝接受傳媒訪問時表示，過去一年內地樓市調控，不少內地房企陷入財困，但消費者買樓意願並未減弱，剛性需求仍然強勁，且「希望買到可以交樓的產品」，因此對財力雄厚的香港發展商而言，是一個發展機遇。

過去半年，不少內房企業陷入債務危機，交樓無期。楊景輝強調，買

嘉華樓，一定交到樓，相信可以給予市場信心，因此項目收籌收意向反應不俗，預計銷情不會受內房債務危機影響。他介紹，項目鄰近廣州白雲機場，其中約80平米(約860呎)單位入場價約170萬元(約210萬港元)，除本地客外，料通關後也會吸引港人購買。

楊景輝承認，廣州去年年中開始，買樓要審查銀行資金流水，銀行按揭批款也較慢，且利率提高，影響成交。但他指出，自去年11至12月開始，按揭批核已經有改善，加上通常

年初銀行資金池比較充足，月初也開始有銀行減利息，相信按揭市場會轉趨寬鬆，對成交有支持。

展望今年，楊景輝相信內地「房住不炒」基調不會改變，樓市會穩定回暖，樓價相信可平穩微升，該公司繼續審慎樂觀在內地尋找買地機會。他強調，很多民企受「三條紅線」影響，近期招拍掛以國企、央企為主，相信今年買地競爭仍然較少，該公司也趁此機會發展，近期積極在內地尋找拓展舊改項目，希望今年能夠有所收穫。

恒昱：投資內房美元債欠信心

【大公報訊】自去年第四季起，內房債務問題持續困擾離岸市場，拖累投資者信心不斷急速下滑。恒昱資本(Lux-Aeterna Capital)董事總經理陳耀基表示，最近越來越多內房公司選擇以「交換要約」方式，處理債務問題，引致投資者憂慮其他內房也會「有樣學樣」，即使手上有現金也選擇債務展期方案，形容開始見到投資者對中資內房美元債出現「信心塌方」。

內房美元債回報9年最低

恒昱資本是一家資產管理公司，持有證監會1、4、9號牌照，核心業務包括定息資產。陳耀基接受《大公報》記者訪問時說，面對債務到期又無力償還，部分內房(例如恒大和佳兆業)會選擇債務違約，部分則選擇以交換要約方式處理，例如陽光城集團和禹洲地產，分別於去年11月1日和今年1月20日向投資者提出債務展期方案，令持有內房境外美元債的投資者加添憂慮。有見大批

內房債即將到期，估計在今年第一季之前，市場信心將會持續惡化。

內房債務由去年的流動性問題，演變成現時的信心危機。恒昱資本合夥人黃殷解釋，部分原因是內房高息債屬於信用債，背後沒有抵押品；當內房債務問題惡化，投資者信心也不斷受損害，除了內房板塊成為重災區，更可能蔓延至其他中資美元債市場，影響深遠。

Markit iBoxx亞洲(日本除外)中國房地產高息美元債總回報指數，



▲恒昱資本董事總經理陳耀基(右)說，大批內房債即將到期，估計首季之前，市場信心持續惡化。旁為黃殷。

去年5月26日升至歷史高位403.57點，其後受恒大等內房債務危機消息拖累，不斷急速下滑，上周二(18日)跌至194.21點的52周低位，較高位勁瀉209點或51.9%。指數至上周五(21日)雖然略為反彈至216.58點，仍是2013年以來最低。

黃殷續說，內地最近公布多項措施能否收效，仍然有待觀察，例如市傳內地鼓勵央企房企收購有問題民企房企的資產，惟現時內地樓價出現調整，相信有意收購的一方「自己都要計數」，未必能於短期內成事。

即使內房賬面上有現金，未必代表可以將資金調至離岸市場還債。黃殷解釋，內地實行的主基調是「保交樓」(即避免出現爛尾樓)，以及確保發展商可於農曆新年前「找數」，故不少省市府提高要求，將內房存放在預售託管賬戶內的資金比例，由以往的30%以下提高至30%以上，部分甚至高達100%！假如住建部一如市場傳聞放寬要求，相信是正面信號。