

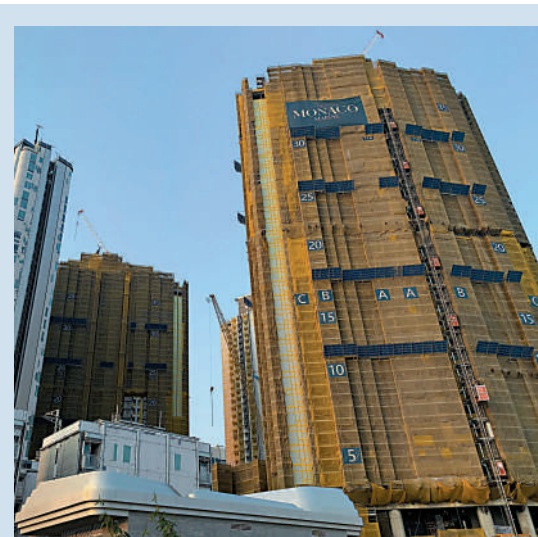
疫情嚴峻限聚加辣 售樓處恐不符新規

新盤刹停開賣 本月交投料大減67%

慘淡經營

第五波疫情嚴峻，重挫樓市交投，發展商推盤計劃趕不上變化，多個原定月內開售的全新盤，因限聚令的一加辣，勢必無緣在月內登場。綜合一手成交紀錄冊及市場資訊，本月至今一手成交僅錄得30多宗，料全月在新盤空窗期下，交投量可能跌落400宗水平，與去年2月的1200宗比較，大跌50%，更是近兩年以來成交最差

大公報記者 梁穎賢

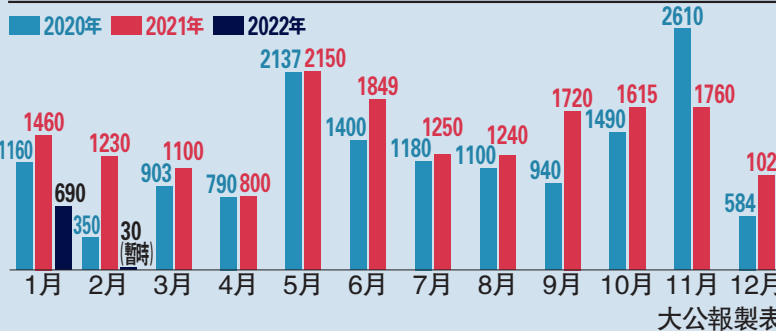


▲MONACO MARINE受疫情影響，開賣時間表一改再改。

計劃押後推售新盤

項目	單位數目(伙)	發展商
啟德MONACO MARINE	559	會地
上環ONE CENTRAL PLACE	121	信置
長沙灣映樂	早前加推全新批68伙	恒地

過去兩年每月新盤成交(宗)



▲長沙灣映樂早前加推全新68伙，在新措施下料難逃刹停命運。

第五波疫情持續爆發，加上農曆新年長假是傳統淡季，本月初至昨日，全港新盤成交僅錄得30多宗，交投慘淡，暫時以信置(00083)夥會地牽頭的西南九龍維港匯II，售出4伙成為眾盤之冠。本月暫時只有遠展(00035)旗下沙田翠華，金峰一個全新項目推出，首批單位正在以招標形式發售。

樓市小陽春勢延後

其餘新盤方面，因應限聚令擴至私人處所，限制不能夠超過兩個家庭在同一個私人處所聚會，新盤開賣在相關措施下運作困難，況且售樓處駐有大批發展商職員及保安員，所以必須以價單方式發售的新盤，在新指引期間，售樓現場未必能符合新規定，意味月內以價單形式開售的新盤，再現空窗期。至於透

過招標出售的新盤，例如豪宅等，所受影響相對輕微。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中原地產將全面配合新指引，要求同事嚴格遵守所有防疫措施，同心抗疫，希望疫情盡快受控。他續說，收緊防疫措施，對各行業以致物業市場必然構成影響，預料新盤推售被迫推遲，本月一手成交將少於500宗。

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明預計，隨着部分大型新盤暫緩推售，本月一手樓市交投量有機會下跌至400宗至500宗水平，是超過一年以來單月新低紀錄。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，兩人限聚及須打針才可進出商場，對新盤開售無疑帶來不便，買家尤其家庭客參觀示範單位將較困難。相信一些

靠人氣聚集的大型新盤受影響較嚴重，而以招標形式推售的豪宅影響相對較輕微。相信發展商短期傾向按兵不動，部分發展商或待疫情放緩及限聚措施放寬後才推盤，樓市小陽春勢必延後，預計本月新盤銷售非常淡靜，倘若沒有新盤開售，本月成交恐怕不足500宗。

映樂加推68伙料無緣應市

去年底部署開賣的會地啟德MONACO MARINE、信置(00083)上環ONE CENTRAL PLACE，開賣日期受疫情影響一改再改，料在新限聚措施下，無緣於月內出賣；至於恒地(00012)上月兩度開賣的長沙灣映樂，早前加推全新68伙，在新措施下料難逃刹停命運。

此外，長實(01113)旗下元朗洪

水橋#LYOS虎年開賣，售出複式D座地下及1樓36號單位，實用面積778方呎，平台面積24方呎，花園及天台分別359方呎與306方呎，成交價1530萬元，呎價19666元。

一手成交上月不足700宗，本月預料僅400宗至500宗，連續兩個月成交不過千宗；二手同樣慘烈，在成交急劇萎縮下，四大地產代理生意預期連續兩月「見血」。持牌代理「爭食指數」更見惡化。根據地產代理監管局統計顯示，1月份的持牌代理人數為42317人，較去年12月的42062人，增加255人或0.6%，不單連升8個月，亦連續6個月創歷史新高。然而，上月一手住宅成交及二手住宅成交註冊量，分別錄得不足700宗及3426宗，合共4126宗水平，意味每10個經紀爭一單。

業界憂睇樓受阻 盼釐定聚會定義

【大公報訊】中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，防疫新措施會否限制睇樓活動，亟待政府釐定聚會及家庭的定義，才可評估對行業影響，初步預計二手睇樓量較新春前減少50%，二手樓價有機會較去年年底下跌3%至5%。

自疫情惡化以來，中原「VR睇樓GUIDE」瀏覽量急升，上月有關瀏覽量較去年同期急升1倍。另外，為配合兩個家庭以上聚會的規限，中原地產鼓勵業主多放鎖匙予中原放盤，因此將「匙盤智安心」保障計劃推展至所有鎖匙盤。即日起至3月底，凡委託中原地產出售或出租的鎖匙盤業主，可獲贈60天的「匙盤智安心」保障，而委託中原地產獨家代理的匙盤，可於獨家期內全程獲贈「匙盤智安心」保障，保障金額高達500萬元。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽認為，新措施難免窒礙實體的睇樓活動，疫情已持續逾兩年，兩人限聚令亦非首次推出，港人防疫意識早已加強，並逐漸建立線上隨時隨地搵樓及查詢習慣。近年網上睇樓需求持續增加，因應疫情，香港置業積極強化網站及手機應用程式功能，助客戶於網上輕鬆搵樓放盤，相信是次新措施主要阻礙實體睇樓運作，對買家入市意欲影響有限，若疫情受控，料購買力會重返市場。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，遵守政府防疫新規，包括在新盤睇樓時遵照發展商安排，減少每組睇樓人數，而去年增設的員工檢測資助，及疫苗特別病假等繼續實施。為方便員工在家工作，早已引入VPN遙距工作及視像通訊設備，加強團隊即時溝通。

疫市蝕讓增 君豪峰4年輸170萬

【大公報訊】新冠肺炎本地確診數字激增，部分業主憂跌市，趕急賣樓套現，不惜蝕讓。主打納米戶的鯉魚涌君豪峰再添蝕讓成交，一伙2房戶以892萬易手，原業主不足4年蝕逾170萬元，成為屋苑今年第3宗蝕手個案。

消息稱，君豪峰中層P室，實用面積384方呎，採2房間隔，剛以892萬元易手，實呎23229元。原業主於2018年8

月斥約1013萬元從一手市場購入物業，賬面貶值約121萬元或約12%；若連雜費計，料實蝕逾170萬元。連同今年1月份錄得的2宗蝕讓，君豪峰踏入2022年已知蝕讓成交累計3宗。

西灣河柏匯迷你戶亦有業主損手離場。代理透露，成交單位是中層C室，實用面積209方呎，採開放式間隔，剛以458萬賣出，實呎21914元。原業主於

2015年9月以約475萬元從一手市場購入物業，持貨6年多，賬面貶值17萬元或3.6%，連雜費料蝕約30多萬元。

中原地產分行經理林偉業透露，灣仔樂滿大廈高層C室，實用面積404方呎，屬1房間隔，享山景，以945萬元易手，實用呎價23391元。原業主於2018年9月以940萬元買入，持貨3年多，賬面獲利僅5萬元，扣除雜費料蝕約50萬元。

納米樓今年料倍增 超2000伙歷來最多

【大公報訊】政府有意減少納米樓(實用面積小於215方呎)供應，不過，仲量聯行指出，今年該類單位的落成量料超過2000伙，是政府有數據以來新高。

仲量聯行研究部預計，今年落成的納米樓單位將有2015伙，較去年的約960伙顯著增加近1.1倍，是政府有數據

以來新高。根據差餉物業估價署資料顯示，納米樓的總存量由2016年的9601伙，已逐步增至2020年的12175伙，佔私人住宅總存量約1%。同時，若今年落成量果如所料超過2000伙，將是該署自1984年有數據統計以來的39年新高紀錄。

該行認為，發展局近期公布政府標

售的住宅地皮，賣地條款內會加入單位面積下限的條款，限制單位最小面積至少約280方呎，以控制私樓市場的納米樓供應量。

不過，私人發展或重建項目仍然不受該條款所限。基於細單位仍受市場歡迎，該行預期發展商可能繼續推出納米樓，以應市場需求。

置業意欲降 經絡：首季按揭宗數或跌15%

【大公報訊】經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，疫情惡化，政府再次收緊限聚令等防疫措施，加上春節期間市民睇樓意欲減弱，令樓市整體氣氛轉差。他預期，今年上半年樓價有3%至5%的波幅，而下半年市況仍然樂觀，全年樓市將會跟隨通脹約有3%至5%升幅。

曹德明預期，今年首季現樓及樓花按揭宗數有機會按季回落約15%，至約2.4萬宗及1300宗水平。他又說，多家銀行重啟在家辦公安排，及調整分行營業時間，有機會影響按揭審核程序，加

上市市場觀望氣氛濃厚，料首季新取用按揭金額及宗數或按季回落約10%，至約900億元及1.8萬宗。

市場關注美國加息對按揭及樓市影響。他稱，參考上一輪加息周期，美國加息9次達2.25厘，香港才加息(P)一次為0.125厘，加上香港銀行結餘達到3525億元的高水平，仍有一定緩衝空間，相信銀行結餘大幅回落至1000億元以下水平，銀行才有機會考慮加息。

曹德明預料未來銀行結餘進一步下降，首季尾或跌至約3000億元水平，而一個月銀行同業拆息(HIBOR)於首季

將維持0.4厘以下，新造H按實際按息將維持1.7厘以下，與封頂息率2.5厘仍有一定距離。

中原：港拆息未必追美息

中原按揭董事總經理王美鳳表示，本港銀行結餘仍高度充裕，即使美息3月逐步上升，港元拆息也未必跟足美息加幅，跟隨息率上調的速度亦較慢。

她預期，今年拆息以致按息逐步由「超低水平」回升至「低水平」，料今年按息仍主要處於2厘附近或以下水平，未觸及現時P按的封頂息率，仍屬低息水平。

王美鳳指出，為確保按揭借款人有足夠供款防守力，銀行計算供款壓力測試一直是以封頂息率(現為2.5%)加3厘計算。雖然今年按息上升，但較大機會仍未觸及封頂息率，故此，按揭申請人的最低息要求其實未變。換言之，用家現時借的借貸能力(按現時息可借的按揭額)亦未變，加上年內供樓負擔增幅仍屬溫和，料對用家實質影響不大。

許榮茂撲水 傳賣延平道豪宅

【大公報訊】世茂(00813)債務危機似乎仍未解決，集團主席許榮茂繼續賣產。中渝置地(01224)上月底公布，與資本策略(00497)合組財團，收購許榮茂持有的壽臣山道西15號項目40%股權，據報有關交易已經完成，而且許榮茂正洽談出售其所持有的另一個豪宅——九龍延平道9號項目的部分股權。

一向予人財務穩健感覺的世茂，自去年11月開始傳出財務不穩，包括傳出向信託公司商討延長還款期；把位於上海的總部大樓抵押融資；去年12月7日以近一成折讓配股，集資最多約11.8億元；去年12月中寧願蝕讓，也要以20.86億元出售維港匯全部權益予爪哇、會德豐及信置，以改善集團現金流，顯示集團急需套現。

除上述壽臣山道項目外，世茂上月分別以45億元人民幣出售上海市虹口區上海外灘茂悅大酒店、以18.445億元人民幣，出售廣州亞運城項目26.67%股權予中國海外(00688)，及以10.6億元人民幣向上海市國資委出售旗下位於上海黃浦路的土地。

近年世茂出售資產

2022年	
1月29日	以45億元人民幣出售上海市虹口區上海外灘茂悅大酒店
1月28日	中渝置地與資本策略合組財團，以10.47億元收購許榮茂持有的壽臣山道西15號豪宅項目40%權益
1月24日	以18.445億元人民幣，出售廣州亞運城項目26.67%股權予中國海外
1月21日	以10.6億元人民幣向上海市國資委出售旗下位於上海黃浦路的土地
1月17日	傳許榮茂放售個人持有的中環中心兩層，叫價15億元
2021年	
12月17日	以20.86億元將維港匯全部權益出售予爪哇、會德豐及信置
12月13日	旗下世茂服務以16.5億元人民幣，收購上海世茂業務，市傳是為上海世茂減債

拆息若上升對供樓變化#

一個月拆息	實際按息	每月供款	變化*	最低月入要求
0.196厘(目前)	1.496厘	17247元	-	47316元
0.45厘	1.75厘	17863元	616元(+3.6%)	47316元
0.70厘	2.00厘	18481元	1235元(+7.2%)	47316元
0.95厘	2.25厘	19113元	1866元(+10.8%)	47316元
1.20厘	2.50厘	19757元	2510元(+14.6%)	47316元

註：#例子：500萬元貸款額，H+1.3%，30年期，壓測最低月入以封頂息率2.5%+3厘計。*與2月8日的一個月拆息0.196厘，實際按息1.496厘比較。