

樓價跌2% 近39個月最差

豪宅插近4%跑輸大市 萊坊料未來兩月仍調整

成交縮量

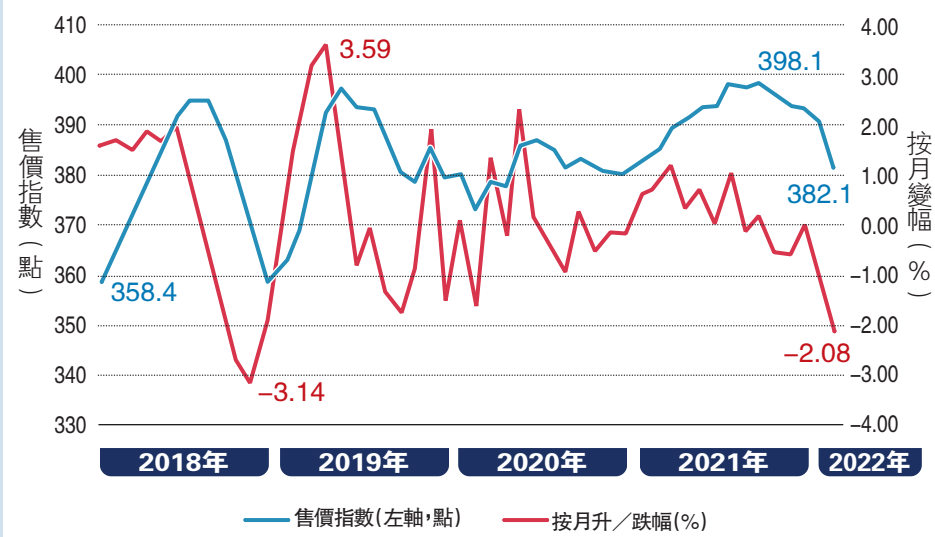
第5波新冠疫情上月急轉直下，每日確診數字衝破萬宗，迫使政府收緊措施，限制人流出行及不斷進行圍封強檢，致使樓市頓冷，樓價受壓，上月樓價指數大跌2.08%，創39個月最大按月跌幅。儘管疫情近周稍緩，但業界預計今季樓價將累跌4%至5%。

大公報記者 林志光



▲上月疫情急轉直下，令樓價大幅下滑。

私人樓售價指數及按月變化走勢



五類單位上月私樓售價指數

單位類別	A	B	C	D	E
2月份指數(點)	421.3	370.7	337.4	313.7	284.8
按月變幅(%)	-2.70	-1.62	-1.78	-3.68	-2.67
最大跌幅月份	2018年11月 (-3.22%)	2019年9月 (-2.25%)	2021年8月 (-1.94%)	2015年10月 (-4.37%)	2021年12月 (-3.89%)

註：A為實用面積小於431方呎、B為約431至753方呎、C為約753至1076方呎、D為約1076至1722方呎、E為超過1722方呎

差餉物業估價署公布最新私人住宅售價指數，經調整後，去年12月的指數由跌變升，不致出現自去年10月起的連跌5個月走勢，但今年2月的按月跌幅卻超過2%，報382.1點，除了是2018年11月以來39個月最大跌幅外，亦倒退至去年1月水平，為13個月新低；今年首兩個月累跌近3%。

上月售價指數表現最差的單位類別，應是實用面積約1076至1722方呎的D類大型單位，報313.7點，按月跌幅高達3.68%，是為2015年10月以來76個月最大跌幅。屬於上車客首選的實用面積小於431方呎的A類小型單位，指數按月跌幅也達2.7%，同是39個月最大跌幅，報421.3點，為2020年4月以來22個月新低。

中原盼放寬社交措施利樓市

獲富豪追逐的超級豪宅，近年不時有新高造價消息出現，然實用面積逾1722方呎的超大型單位，上月售價指數報284.8點，倒退至2016年9月水平，是65個月新低，按月下跌2.67%。

本月初，第5波疫情的新增感染宗數達到每日超過5萬宗的高峰，近日才回落至萬宗以下，業界預計本月樓價仍續受壓。萊坊董事王兆麟表示，樓市未來兩個月仍處調整期，預計今年首季跌約4%。當疫情逐漸受控後，樓市交投及樓價在第二季有望逐步回升，全年升幅約3%至5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月為疫情高峰期，政府收緊社交措施，物業市場及經濟活動幾近停頓，差估署下月公布的本月售價指數將會進一步下調。不過，特首早前公布放寬社交措施的三部曲，近日社區人流有逐漸增多趨勢；而且各區睇樓量也逐步回復第5波疫情前水平，部分甚至有排隊睇樓現象，業主亦開始收窄議價空間；當月下旬開始放寬社交措施後，發展商便會蜂擁以促銷價推盤，相信可進一步推動一及二手市場的成交量，樓市小陽春局面便可形成。

租金指數彈0.5% 後市看好

另外，該署公布私人住宅租金指數，2月報181.9點，暫時結束連跌4個月的走勢，按月反彈0.5%。其中實用面積753至1076方呎的C類中大型單位，及D類大單位，按月升幅較大，分別為1.27%及1.31%，報159.7點及155.1點。

萊坊王兆麟相信，租務活動以本地家庭轉換環境為主，也有部分人士及醫護人員以短租單位作自我隔離之用，此類短租對租金有支持；同時，政府下年度添加租金免稅額優惠，估計今年租金上升3%，尤以小單位表現或更好。

核心區街舖空置率升至11%

【大公報訊】疫情突襲，商戶紛紛歇業擴充，吉舖數量再度回升。美聯工商舖統計，本港四大核心區主要街道共有829間吉舖，對比今年1月、即第五波疫情初期增加82間或近10%，空置率升至11%，是近一年最多。該行預期，政府派發消費券及逐步放寬社交措施，下半年零售市道有望重回正軌，惟整體復甦程度取決於疫情發展。

美聯工商舖行政總裁（工商舖）盧展豪指出，該行統計了中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角共156條主要購物街道，共7524間街舖，發現3月共錄得829間吉舖，對比今年1月疫情較輕微時增加了82間，空置率在兩個月內由9.9%增加至11%，是自2021年首季以來最高。

10%街舖停業 食肆佔四分之一

盧展豪稱，政府年初開始逐步收緊防疫措施，有商戶考慮到營運成本等問題，因此，該行統計的四區街舖至少10%暫時停業，涉688間商戶，以中環區達17.1%最嚴重。行業方面，餐飲業最受影響，有多達468間食肆暫時停業，佔飲食業商戶近四分之一（按該行統計的四核心區共156條街道之飲食業計算）。

尖沙咀最新街舖空置率達16.7%，為四核心區中最高，銅鑼灣以14.2%緊隨其後，中環及旺角空置率分別錄11.5%及7.3%。

今次疫情是2年來最嚴峻，但街舖空置情況比2020年第三季（12.5%）以及2021年首季

（11.5%）還要低，美聯旺舖董事梁國文解釋，以往一線街舖租客以奢侈品及國際品牌為主，業主最初憧憬疫情很快結束，對租客背景要求仍高，寧暫時丟空舖位。惟面對過去2年的調整，業主普遍願意妥協，接受其他種類的商戶進場，或選擇短期租出舖位。

該行統計，四大核心區的短租舖數量首季暫錄111間，比去年第三季的29間飆升達2.8倍。

梁國文表示，第五波疫情對商舖的影響尚未完全反映，未來半年四大核心區街舖空置率仍會高位徘徊，料維持10.5%至11.5%水平。

盧展豪認為，新一輪消費券料為零售帶來正面影響，若如期放寬社交措施，相信飲食業逐步復甦，下半年有望重回正軌，若新增確診數字持續下降，街舖租金及售價有望反彈10%至15%。不過他補充說，倘若酒吧及美容院等場所未能如期重開，未來兩個月或現結業潮。

四大核心區街舖空置率及預測

地區	2021年第三季	2022年1月	2022年3月	2022年第三季(預測)
銅鑼灣	13.4%	12.0%	14.2%	13.5%-14.5%
尖沙咀	16.9%	16.3%	16.7%	16%-17%
中環	12.5%	9.8%	11.5%	11%-12%
旺角	6.9%	6.5%	7.3%	6.5-7.5%
整體	10.9%	9.9%	11.0%	10.5-11.5%

資料來源：美聯工商舖資料研究部

高盛唱淡樓價 四年內每年跌5%

【大公報訊】今年以來，香港樓價累跌約4%，投資大行高盛亦唱淡樓價，指過去數月，美匯大升及宏觀經濟放緩均對住宅樓價造成挑戰，估計今年至2025年每年樓價將跌5%，並因香港銀行同業拆息上升影響貸款成本，料按揭利率由現時約1.5厘，至2024年升至4厘見頂。

高盛表示，即使本港家庭收入在未來3至4年增幅為10%至15%，樓價仍會出現15%至20%調整，故此調低本港地產股於

2022至2024年每股基礎溢利預測3%至7%，預測NAV亦平均降低3%。

高盛預期，投資者關注本地地產股回報，該行偏好在派息上較有靈活性的地產股，長實（01113）於內地及香港房地產的佔比不高，且股息增長相對較快，主要股東又持續增持，因此看好長實，將該股列入「確信買入」名單。該行看好新世界（00017），因固定收益佔比上升，特別是內地的投資物業收入，予「買入」評級。

玖瓏山本月首宗成交 損手30萬

【大公報訊】二手交投回暖，惟樓價未止跌，沙田九肚玖瓏山本月首宗成交即損手。

中原地產分區經理曾紀賢表示，玖瓏山D座中層D室，實用面積735方呎，開價1150萬元，議價百萬以1050萬元賣出，實用呎價14286元。

他稱，原業主於2015年以1034萬元購

入，持貨約7年，單位升值16萬或1.5%，扣除雜費料蝕逾30萬元。

此外，美聯物業高級營業經理余慶麟表示，油麻地御金·國峯7座低層F室，實用322方呎，以550萬元成交，低市價逾1成，原業主2012年以525萬元一手購入，賬面只升25萬元，扣除使費幾乎平手離場。據了解，上述成交屬凶宅同層戶。

山頂道8號呎價12.5萬 貴絕港分層

【大公報訊】資本策略（00497）等持有的山頂道8號，市場消息透露，項目A1座頂層Penthouse B特色大宅，實用面積約3982方呎，天台面積約1456方呎，平台約374方呎，剛以公司轉讓形式售出，成交價約4.98億元，呎價約125062元，呎價創虎年全港分層住宅新高。

此外，項目A2座頂層特色單位，實用面積約3555方呎，連1375方呎天台及325方呎平台，連兩個車位，4房3套連工人套間隔，天台設有私人泳池，外望全維港海景，日前以月租75萬元租出，呎租約211元，破盡本港分層住宅紀錄。

另一方面，萬科香港旗下一何文田VAU Residence及長沙灣The Campton可供發售的61伙，委託中原獨家代理銷售。萬科香港執行董事兼副總經理周銘禧表示，VAU Residence累售63伙，套現逾4.4億元，The Campton累售444伙，佔全盤約95%，套現逾39億元。

宏安地產（01243）旗下青衣薈藍，昨日修改個別價單，為4伙一房單位新增3.75%「易上車印花稅優惠」，即折實價585.57萬至662.59萬元，減價約3.3至4.1%，折實呎價28152元至31855元；新價單將於4月2日生效。

碧服多賺五成增派息 股價反跌近5%

【大公報訊】中國物管股龍頭企業碧桂園服務（06098）去年利潤按年大增50%至40.33億元（人民幣，下同），派末期息29.95分，按年增長約36.9%，可以股代息。不過市場對碧服表現似乎仍然「唔收貨」，昨日該股股價挫4.86%，收報31.3元。

碧服去年趁內房財困，不少房企需要靠賣物管公司套現，大舉收購同行，管理層昨於業績會上表示，集團已發展成7項產品線，並覆蓋很多業態，目前大規模併購的時間應該已經過去，未來集團的收購不會再追求規模和合約額，而是希望補足一些短處，及加強商業寫字樓、生活服務等

方面，也可以考慮一些增值服務部分。管理層強調，會關注收購企業的質素，如管理的區域、利潤等。

去年碧服毛利率下跌3.3個百分點至約30.7%，集團解釋，主要由於毛利率低的城市服務比重上升，及去年內地疫情社保減免政策取消影響。

合景悠活（03913）去年利潤按年同比增111.4%至6.8億元，派末期股息每股12分。期內集團住宅物業管理服務收入按年增長82.3%至19.36億元，非住宅物業管理及商業營運服務收入按年增長189.9%至13.2億元，分別佔集團總收入的59.5%及40.5%。截至去年底，集團現金及現金等價物

約12.3億元，流動性充足。

截至去年底，集團第三方項目面積佔比提升至88.2%，為積極應對市場環境變化，管理層稱，未來會深化住宅及商業寫字樓、購物中心、公建和城市服務等全業態布局。合景悠活去年毛利率約37.7%，較2020年的42.1%略為下跌，管理層解釋，主要由於購入大量的第三方項目，使毛利率有一定下跌，但相信隨著規模效應提升，毛利率可以回升。

管理層相信，目前中國政策對行業發展屬鼓勵及支持，看好未來物管行業在社會上扮演重要角色，發展空間仍然巨大。

預告周五停牌 融創暴瀉17%

【大公報訊】融創（01918）周一晚宣布延遲公布業績，使公司需要於周五起停牌，加上市傳一筆規模40億元的人民幣境內債，被債權人要求提前償還八成本金。多項壞消息夾擊下，融創股價昨暴瀉17.4%至4.08元收市。

融創負面消息不斷，早前市傳融創提出，其於2020年4月1日發行，票面利率4.78%，期限為4年的一筆規模40億元人民幣境內債「20融創01」，因為一家持有銀行決定行使贖回權，引發違約風險，因此融創提議，在回售後20日內付息，本金延至今年7月先行償還5%，之後按季度分期償還，直至2024年4月支付完畢，即延遲兩年償還。消息稱，有關提議引起投資者不

滿，有部分債權人向受託管理人發送臨時議案，要求融創於回售日支付全部利息和80%以上的本金，並要在6月10日或之前支付剩餘本金及對應的利息、罰息等，更要求融創應追加土地使用權、在建工程、股權等資產做擔保。

內地傳媒亦報道指，融創自今年農曆新年後已裁員兩至三成，而旗下融創文化亦裁員三成，並將公司搬回集團總部。而且，由於公司資金緊張，因此去年所有融創員工都沒有拿到年終獎金。另外，融創因未能於3月31日前發布去年業績，股票需於4月1日起停牌，種種壞消息壓垮股民心，使融創股份被拋售，融創昨股價一度跌超過兩成，其後跌幅收窄，最終仍跌17%。