

# 港樓價風險可控 長遠發展信心足

政府差餉物業估價署最新數據顯示，8月私人住宅樓價指數按月下跌2.26%，為近四年來最大單月跌幅，對比去年9月歷史高位，樓價指數累積跌幅進一步擴大至7.5%。從中可見香港住宅樓價逐步形成下行趨勢，跌勢還有轉急的跡象。這反映美國激進加息造成頗大的外溢衝擊，上升速度比預期為快的利率，威脅全球經濟與金融穩定性，物業資產價格面臨一定下行壓力，置業者需審慎評估風險。

美國持續激進加息，令全球債成本急升與非美元貨幣貶值，導致債務與貨幣危機爆發風險大增，隨時掀起大風暴。作為第三大國際貨幣的英鎊，近日兌美元匯價跌至紀錄低位，正是一個重要警號，預示危機如影隨形，英鎊暴跌有可能成為新一波金融危機的觸發點，包括物業在內的環球資產價格調整恐進一步深化。

事實上，世界經濟衰退陰雲密布，環球金融資產出現數十年來未見過的拋售潮，股市與債市已從高位大幅回落兩成以上，陷入大熊市，惟全球各地房地產價格普遍仍處於歷史高位附近，例如

美國房價指數7月環比僅輕微回落0.3%，反映房價表現滯後，尚未充分反映經濟衰退、滯脹風險因素。目前需要注視美國房價會否進一步轉勢向下，成為環球物業資產加速調整的催化劑。

其實，全球逾90個經濟體開啟加息進程，物業資產價格壓力可以想見。世界銀行早前警告全球多國不願經濟衰退，持續激進加息逼通脹，明年全球經濟恐陷入衰退，新興市場和發展中經濟體更可能出現金融危機。不過，出乎市場意料之外的是，發達國家經濟比預期之中更加脆弱，承受不了加息衝擊，美國股債出現崩盤，歐盟、英國與日本貨幣貶值速度十分嚇人，走勢如同新興市場貨幣，尤其是英國計劃瘋狂減稅救經濟，結果弄巧反拙，引發財赤與債務惡化的恐慌，國際貨幣基金組織也批評英國做法。目前英國股匯債沽壓沉重，憂慮出現金融突變事件，進一步加劇環球資產拋售潮。

在全球經濟下行、利率上升的環境下，物業資產難有運行，香港也不例外，但特區政府暫時不用急於出招穩定樓市，主要有以下原因：第一，住宅樓

市下行是現時全球大趨勢，非香港獨有現象；第二，迄今為止，住宅樓價屬於有序而正常的調整，下跌風險依然可控；第三，目前住宅樓價仍然偏離普羅市民負擔水平，有研究報告指香港住宅樓價連續12年都是全球最難負擔的地方，需要不吃不喝23年，才能圓置業夢。因此，香港樓市暫無減辣或撤辣的迫切性。

事實上，近期傳出新加坡資產管理公司斥資逾200億元，購入西半山豪宅物業，顯示外資以實際行動看好香港經濟前景，樓價不虞斷崖式下跌。

香港住宅長期供不應求，處於供求失衡狀態，對物業資產市場造成扭曲，以致樓價不正常地高企。就算過去數年受到黑暴與疫情等衝擊，但住宅樓價仍然呈現頑強抗跌力，甚至逆勢向上破頂。隨著超低息時代結束，港息開始跟隨美息上升，形成樓市下行走勢，但住宅樓價適度調整並非完全壞事，從中可釋出泡沫，有利樓市長遠平穩發展。更重要的是，樓價健康調整，有助提升香港競爭力，為推動創新科技發展、加快經濟轉型創造更有利的條件。

# 中醫藥大放異彩

新冠疫情改變世界，也讓世人對中醫藥的價值刮目相看。醫管局聯同3家本地大學及7間中醫診所暨教研中心的研究發現，中醫藥可以減輕新冠臨床症狀，有效改善患者肺部功能和個人體質。研究結果令人鼓舞，刊登於國際學術期刊，這是本港首項發表於國際期刊的中醫新冠康復診療臨床研究，具有重要意義。

新冠全球大流行之初，既無針對性疫苗，也沒有特效藥。內地臨床治療時大量使用中醫藥，收到良好效果，給香港以啟迪。在《大公報》及一些專家的呼籲推動下，2020年4月，醫管局在大埔開設首間中醫門診特別診療服務，由於廣受用家歡迎，中醫門診越開越多，如今在港九新界共有18家中醫門診提供服務。

全港確診者逾百萬，不少患者康復後出現記憶衰退、腦霧、精力不濟、呼吸困難等後遺症，醫治「長新冠」有很長的路要

走，中醫藥擅長病後身體調理，正好派上用場。中醫診所角色增加，有助病人分流，紓緩本港醫療系統的壓力。在近日的一個相關研討會上，多名出身西醫的專家提倡中西醫配合治療新冠後遺症，建議特區政府或醫管局牽頭，聯同各大醫學院參與，並對公私營中西醫合作作長遠規劃。

值得一提的是，世衛組織也高度評價中醫藥。世衛早前發表報告，明確肯定中醫藥救治新冠患者的有效性和安全性，對輕症和普通型病例的治療效果尤為明顯，鼓勵世衛成員在其衛生系統和監管架構中考慮使用中醫藥的可能性。

新冠疫情令本港社會重新認識中華傳統醫藥的博大精深，打破西醫藥對中醫藥的門戶之見、排斥心理，助力中醫藥走向世界，造福更多患者。香港要善用優勢，積極推動中醫藥的發展。

龍眠山

A5 要聞

大公報 2022年9月29日 星期四

責任編輯：譚澤滔

# 長實「打包」賣半山豪宅盤 作價208億

## 涉152伙連車位 呎價僅6.2萬較高位平一半

### 鎖定利潤

面對本港樓市吹淡風，發展商急步套現。繼出售中環中心後，長實（0113）公布，將中半山波老道豪宅項目21 BORRETT ROAD（波老道21號）「打包」出售予新加坡華瑞資本，套現近208億元。市場人士認為，長實今次直接把項目賣斷予單一買家，有利鎖定可觀利潤。

21 BORRETT ROAD項目分兩期發展，由5座物業組成，提供181伙分層單位，今次交易涉及152個住宅單位、242個住宅停車位及31個電單車位，一併由華瑞資本（Sino Suisse Capital Pte.）管理的獨立第三方新加坡公司LC Vision Capital購入。

### 貸款予買家近104億

長實表示，假設合約部分的銷售已在交易完成前完成，預期出售將獲得收益約63億元，將用作一般營運資金用途，項目轉讓料到2025年3月完成。

公告提到，長實同時應新加坡買家要求，向其提供最多約103.8億元貸款，作為交易完成時應付與長實資金或部分融資。

消息人士指出，物業發展與銷售一向是長實的核心業務，該集團日常以「貨如輪轉」的策略營運，因此今次長實向單一買家全數出售波老道尚待推出的單位，相信能有效率地鎖定可觀利潤。

另外，凱基亞洲投資策略部主管溫傑認為，面對加息環境，發展商套現資金屬正常行為，而且今次是由單一買家洽購，機會難得。

### 專家：加息期大手套現合理

資料顯示，該項目第一期23樓「天池屋」，去年成交呎價高達13.6萬元，破亞洲分層戶的呎價紀錄。到今年6月中，第一期標準分層戶呎價最高見9.18萬元。

### 波老道21號位置圖



大公報製圖

新加坡華瑞資本今次購入單位，以平均呎價6.2萬元成交，意味較高峰時折讓54%，亦較3個月前折讓近33%。

市場人士認為，對買家而言，以「大手優惠」價購入坐落於香港頂級豪宅地段，環顧現今市場亦難有可媲美的物業，具高投資價值，尤其是當香港全面通關之後，項目的升值潛力應甚理想。

此外，有物業分析師指出，雖然香港踏入加息周期，而且近期整體物業成交量有所下跌，但供應較少的豪宅市場表現相對「硬淨」，甚至估計一旦通關，豪宅市場成交量有望反彈一成。



▲超級豪宅21 BORRETT ROAD，是長實近年的重點新盤。

地區：中半山  
座數：5座  
單位：181伙  
第一期實用面積：由2075呎至3378呎  
第一期入伙日期：2018年4月開始

## 每呎樓面地價僅2.67萬

### 話你知道

超級豪宅21 BORRETT ROAD，是長實近年的重點新盤，該地皮早於2011年6月，由長實以116.5億元投得，成為當年全港排名第二的百億地王，每呎樓面地價26763元。

時任長實副主席兼董事總經理李澤鈺在投得地皮時，被問到是否覺得「執到平貨」，他回應笑說：「你話呢？」又指「優質地皮買一件少一件。」21 BORRETT ROAD的買家包括多位富豪名人，其中有「體操王子」之譽的李寧，其妻陳永妍去年6月以2.328億元，購入一個中層單位，呎價逾7.9萬元。

# 滙豐推定按搶市場 首兩年鎖息2.75厘

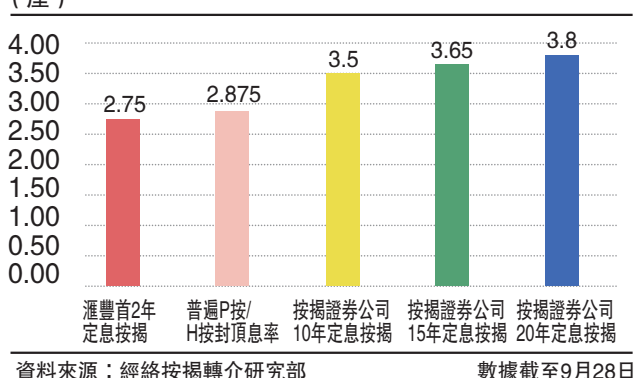
【大公報訊】滙豐銀行繼上月推出首年定息按揭計劃後，昨日再推出首兩年定息按揭計劃。計劃首兩年定息2.75厘，其後可選擇H按H+1.3厘（封頂息P-2.25厘）或P按P-2.4厘計劃。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，是次滙豐銀行新增的定息按揭計劃具吸引力，現時多家銀行已先後上調最優惠利率（P），一般新造H按封頂息率及P按實際按息已升至2.875厘，比滙豐定按計劃高出0.125厘。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，本港處於加息周期，現時市場息率介乎2.625厘至2.875厘，年底按息有機會升至3厘或附近水平，相信兩年期定息率2.75厘，可讓用家有喘息及抵銷加P的效果，尤其在置業初期可讓買家鎖定首兩年月供金額不變免受息率上升影響。最近息率趨升，反映銀行資金成本的1個月拆息已升至約2.6厘水平，12個月拆息更升至4.3厘水平，大型銀行推出兩年低息定按，讓按揭用家可鎖定兩年低息2.75厘。

### 中原按揭：抵銷加P影響

曹德明續稱，9月份香港按揭證券公司推出的10年、15年及20年期定按計劃息率分別為3.5厘、3.65厘及3.8厘，息率亦較滙豐定按計劃高。他指，今年受疫情影響，按揭宗數按年有所回落，料其他銀行基於按揭業務仍未達標的情況下，將會各自推出不同按揭產品及相關優惠吸引客戶搶攻市場份額，對樓按市場屬正面影響。

### H按/定按息率差別



# 粉嶺新盤提價加推 周日155伙開賣

【大公報訊】粉嶺ONE INNOVALE-Bellevue日前發售253伙近沽清，發展商乘旺勢連日加推，昨公布60伙價單，折實346.3萬元入場，折實平均呎價15098元，較上張價單高1.46%，將於周日（10月2日）次輪發售155伙。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，日前首輪發售253伙幾近售罄，當晚趁勢加推83伙後，昨日再加推60伙，單位涵蓋開放式至3房戶型，實用面積228至501方呎，定價372.4萬至754.1萬元，折實價346.3萬至701.3萬元，維持最高7%折扣，折實呎價13681至17137元。發展商同時上載銷售安排，周日推售155伙，包括143伙樓價單形式，12伙屬招標形式，市值約7.8億元。

### Wetland明售80伙 超購15倍

新地（00016）發展的天水圍Wetland Seasons Bay第3期，將於明日進行次輪銷售，推出80伙，佔50伙以價單形式出售。新地代理總經理胡致遠表示，Wetland Seasons Bay第3期累收約800票，超額認購約15倍。項目第2期新近錄得一伙別墅單位招標成交，為別墅RV6的2樓A室，實用面積795方呎，成交價1082.2萬元，實呎13613元。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，疫情轉趨穩定，近日市場正面消息頻仍，料可帶動樓市轉活，預計第4季樓價平穩發展，集團部署開售藍田半山KOKO HILLS第3A期，提供392伙，主打1房及2房單位。



▲林達民表示，Bellevue周日推售155伙。

趁金管局放寬壓測，其他新盤推出按揭優惠吸引。會德豐、恒地、新世界（00017）及帝國合作發展的啟德MIAMI QUAY I，迄今已售44伙，套現約4.3億元，平均實呎約2.45萬元。項目夥拍中原推出「MIAMI QUAY I」抗加息按揭雙優惠，中原按揭董事總經理王美鳳表示，是次提供2個按揭選擇，包括「置低息H按」，全期按息低至銀行同業拆息（H）加1.3厘，封頂息率及實際息率為2.625厘，屬銀行調整按息前最低水平；另「置低息定按」計劃，提供首2年定息2.75厘，其後低至H+1.3厘。上述兩個按揭計劃之最高按揭成數均為樓價9成，最長按揭年期30年。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，最近疫情放緩，政府推出多項救市減辣措施，對本港經濟及樓市有提振作用，本月一手成交量料達800宗水平，預期下月公布新一份施政報告利好樓市，相信下月一手成交量達1500宗，較本月增逾80%。