

樓價上月跌2.4% 再創近五年低

專家：加息不利市場氣氛 今年累計料挫15%

B4
地產

大公報

2022年11月29日
星期二

責任編輯：許偉生
美術編輯：劉國光

跌勢未止

本港經濟未能在疫情緩和後迅速復元，加上9月份本地銀行正式步入加息周期，對樓市造成進一步打擊，本港私人住宅樓價正不斷尋底，10月份的售價指數已跌至近5年新低；按月跌幅達2.41%是4年來最大跌幅。今年首10個月累計跌幅約達15%。

大公報記者 林志光

由差餉物業估價署編製的私人住宅售價指數顯示，10月份整體私人住宅售價指數自6月份起，連跌5個月，最新報352.4點，5個月累跌近8.6%，已退回至2017年12月時的水平；較去年9月所創的歷史高位398.1點，跌達11.48%；今年首10個月則累跌10.54%。且該指數的按月跌幅正不斷擴大，由6月時約0.96%，擴至10月份的2.41%，是2018年11月後的最大跌幅。

樓價下滑，相信主要由交投較活躍的中小型單位所拖累，今年首10月的跌幅均超過一成。其中實用面積小於431方呎的A類小型單位，首10個月跌約10.58%，按月跌2.41%，指數報388.9點；實用面積約431至753方呎的中小型單位指數報339.1點，首10個月跌11.07%，按月則跌2.64%。

港島呎價跌穿1.5萬元

該署統計的各類單位平均呎價（以實用面積計），實用面積為

1076方呎以下的A、B及C類單位，10月份的呎價全線下跌。其中港島區的A類單位，平均呎價是2017年10月後，首次跌穿1.5萬元水平，報14986元。新界區的A類單位，平均呎價也自2019年2月後，首次跌穿1.3萬元水平，報12745元；實用面積由753至1076方呎的C類中大型單位，平均呎價亦是2020年9月後，再插穿1.2萬元水平，報11941元。至於實用面積1076方呎以上的D類及E類大至超大型單位，因統計的成交個案均少於20宗，易出現較大誤差，參考價值不大。

萊坊料港銀下月加息1/4厘

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，本地及環球經濟前景急速轉差，整體市場氣氛疲弱；美國下月有機會減少加息幅度，但本港銀行體系結餘不斷下跌，預計下月當美國加息時，本港主要銀行會再上調0.25厘，影響上車人士及新造按揭。現時市場充斥



不利消息，預計短期內該樓價指數表現將繼續下試低位，全年跌幅更會擴大至15%，明年第一季樓價及成交量仍會在低位徘徊。他認為政府有需要減辣，以增加市場成交，應考慮完全取消額外印花稅(SSD)及修改買家印花稅(BSD)稅制。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，樓價回落，主要由中小型單位的價格下跌所帶動，此類單位的跌幅也較明顯，整體樓價短期內仍難挽頹勢，全年料跌約14%。明年上半年則要視乎銀行加息，及會否與內地通關等因素，才能確定樓價能否止跌。

私樓租金喘穩 按月微升0.28%

【大公報訊】本港私人住宅樓價跌勢未止，但租金走勢暫仍表現平穩，差餉物業估價署公布的整體私人住宅租金指數，10月份最新報179.5點，已連續6個月未見下跌，按月升約0.28%。

不過，私樓租金經過2019年下半年至2020年間大跌後，至今仍未恢復舊觀，即使過去6個月反彈約1.24%，但今年首10個月仍下跌約1.75%，而距離2019年8月時的歷史高位200.1點，更相差逾10.29%。

各類單位中，今年租金表現較好的是A類小型單位，首10個月只累跌約0.7%，10月份的按月升幅約0.81%，報198.7點。B、C及D

類的中小型至中大型單位，首10個月的跌幅差別不太明顯，介乎2.34%至2.69%之間，惟B類單位按月下跌0.45%，報177.1點。

E類超大型單位的表現則較差，按月雖上升約1.42%，報135.9點，但首10個月錄得約4.03%的跌幅，相信是本港經歷近3年的疫情，對經濟帶來沉重打擊之餘，至今防疫措施仍較不少國家或地方為嚴謹，令不少跨國企業僱員離港，或縮減此類僱員的房屋租金津貼。此類海外僱員一般都是此類超大型單位的租客，因此，當需求減少，租金便難獲承托，所以，其距2019年的歷史高位差幅也最大，逾11%。

灝景灣2房770萬沽 三年實蝕200萬

【大公報訊】二手流血不止。市場消息指，青衣指標屋苑之一的灝景灣淪陷，單日連錄蝕讓及低價成交，一伙剛鬆綁的兩房戶，剛以770萬元沽，較三年前買入價賬面蝕135萬元。另一伙三房跌穿九球，呎價僅1.2萬元。

市場消息指，灝景灣5座高層E室，實用531方呎，有指剛鬆綁不久即放盤，並以770萬元易手，呎價1.45萬元，較三年前購入價905萬元，賬面蝕約135萬元，連其他使費實蝕兩球。

同屋苑一伙三房跌穿9球。中原地產高級資深分區營業經理黃俊傑表示，灝景灣3座低層F室，實用面積666方呎，三房套房間隔，今年6月開價1050萬元，隨市況轉淡，9月降價至938萬元，兩星期前突然大幅減至850萬元，由於同類單位罕見低於900萬元，隨即吸引多組準買家洽購，最終以818萬元成交，呎價12282元。原業主2008年1月以328萬元購入，持貨14年賬面獲利490萬元，升值1.5倍。

龍濤五年損手1300萬

市區豪宅再現蝕讓。消息指出，九龍塘龍濤花園一伙複式戶，實用面積3836平方呎，5房間隔，

天台約1200方呎，原叫價8880萬元，輾轉減至7080萬元沽貨，呎價18457元。原業主2018年初以8380萬元購入，持貨近5年賬面損手約1300萬元或15.5%，計及其他使費，料實蝕逾1800萬元。

香港置業首席高級營業經理鄭桂鈺表示，ONE HOMANTIN 3座低層G室，實用面積483方呎，2房望內園，原叫價1300萬元，先後三度減價累減440萬元，以860萬元售出，呎價17805元。原業主2016年以1056.4萬元購入，賬面損手196.4萬元或18.6%，連同使



▲灝景灣淪陷，連錄低價及蝕讓成交。

費料虧損約285萬元。

彩明苑劈17%獲承接

中原地產分行經理黃仕斌表示，將軍澳彩明苑C座高層8室，實用面積506方呎，兩房向東望市景，最初開價540萬元，最終降價90萬元或17%，以450萬元易手，呎價8893元。原業主2018年11月以463萬元買入，最後蝕讓13萬元離場。據了解，屋苑對上一宗同類型單位成交於本月錄得，實用面積同屬506方呎的B座中層4室，作價418萬元，呎價8261元。

施永青：二手跌幅大 搶走一手客源

【大公報訊】中原地產創辦人施永青認為，由樓市開始下跌的初期，原以為一手市場的調整會比二手急，結果近月的連番劈價蝕讓，小業主手起刀落之爽快，令其改觀，二手市場的調整來得比一手快，準買家或會轉流入二手市場，若然發展商想扭轉這個局面，就必須調整新盤的定價策略，要麼等入伙後才賣樓，要麼就得放棄期貨的溢價，改以一個比一手市場更低的折讓來吸引買家。

施永青撰文中提到，小業主的物業大都是早年買入，價位很低。據地產代理的統計，近月二手市場的成交中，雖然蝕本的案例有所增加；但是賺錢的仍佔多數，佔比高達88%。施永青認為，在以上的情況下，近

期二手市場的價格調整來得很急，跌得多的，已從高峰期回落超過三成。

施永青又指，現在市場上的準買家大都是實際用家，寧選擇超買的二手現樓，亦不入市一手樓花，故近期多個開賣的新盤銷情均一般。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，截至昨日11月一手成交不足220宗，料全月低於250宗，創八個月新低，若全年低於1萬宗一手成交，將創2013年新例後一手成交量新低。

陳永傑續指，市場壞消息多於好消息，料12月美國將繼續加息，俄烏衝突亦未見緩和，香港樓市陷入價量齊跌已是不爭事實，再次呼籲特區政府適時放寬樓市辣招。

海濱花園474萬易手 單月跌價2%

【大公報訊】二手屋苑造價不斷時光倒流。荃灣海濱花園一伙2房大劈126萬元沽474萬元，較同類上月482萬元，一個月跌價近2%，重返2017年水平。

中原地產荃灣環宇海灣分行副分區營業經理李建華表示，樓價今年顯著下跌，部分買家認為機會難逢，趁機入市，低價盤不乏承接。荃灣海濱花園2座高層E室，實用面積419方呎，兩房間隔。今年6月開價600萬元，最近減至500萬元，不乏睇樓客但還價意欲低，近日難得有實客洽購，於是再減26萬元留客，終以474萬元成交，呎價11313元，造價較上月同類高層戶低價成交再低8萬，回到2017年水平。

到2017年水平。

李建華表示，買家為上車客，受預算所限，入市選擇不多，見上址高層開揚，向南方向佳，難得業主肯擴大減價空間，見價錢合預算，立即拍板承接。原業主則於2008年2月以150萬元買入單位，持貨14年轉售，賬面仍可獲利324萬元，升值2.2倍。

香港置業珀麗灣分行高級分區營業經理熊建明指出，珀麗灣10座中層E室，實用面積537方呎，2房望內園，原叫價580萬元，減價55萬元以525萬元易手，呎價9777元，跌穿1萬元關口。原業主2007年以190萬元購入，持貨15年獲利335萬元，升值1.8倍。

鄧耀昇被人稟追租逾千萬

【大公報訊】已故「舖王」鄧成波之子鄧耀昇，早年經公司租用旺角亞皆老街31號的工商大廈，該大廈業主指鄧的公司欠租，現入稟控告嘉福（香港）及鄧耀昇，向兩者追討租金連利息、雜費，共逾1074萬元。

據入稟狀指，業主為利盛發展，亦即該大廈業主，與嘉福（香港）簽訂租約，自2019年5月1日起生效，為期十年，首五年月租105萬元，其後月租121萬元，並由鄧耀昇作擔保人。

入稟狀續指，被告早於今年2

月前便已拖欠租金等逾1549萬元。經過雙方協議後，被告承諾於今年8月起分期還款，惟截至11月仍有逾592萬元未還清，並自8月起拖欠租金及雜費等共逾482萬元。原告事後多番追討後不果，遂入稟向被告追討兩筆款項，合共逾1074萬元。

值得注意的是，儘管鄧成波家族近年積極出售物業巨額套現，惟家族成員屢被人稟追債。上月兩間財務公司入稟，要求鄧成波家族及關連公司，償還按揭貸款，並須將涉案物業交吉。資料顯示，鄧成

波家族於2018年以2.5億元購入佐敦吳松街大觀樓物業。入稟狀指，根據2021年簽訂按揭貸款協議，鄧成波遺孀葉少萍為抵押人之一，而鄧成波兒子鄧耀昇為擔保人。原告要求根據協議償還按揭貸款，並交出作為抵押的物業。

事實上，除了物業訴訟外，投資表現亦不如意，鄧成波及兒子鄧耀昇2020年以7.7億元，收購松齡護老（01989）約52%控股股權。早前賣盤予華懋估計可回籠約4.24億元，換言之投資兩年蝕近五成。

周焯華涉欠債逾4億 遭人稟追討

【大公報訊】太陽城集團創辦人周焯華（見圖），日前遭一間公司入稟高等法院，指周焯華及其相關公司借貸3億元未還，遂入稟要求清還本金3億元，以及利息逾1.22億元，共涉逾4.22億元，兼須支付訟費。



入稟狀顯示，原告為Champion Trade Group Limited，答辯人Star Soul Investments Limited及周焯華。入稠狀指，2021年7月30日，聯合融資有限公司（AG Capital

Limited）、新鴻基結構融資有限公司及李成輝（譯音），向Star Soul借出3億元，並由周焯華作擔保人，並限在同年12月15日之前連本帶利償還3.14億元，惟Star Soul並未還款。

今年5月，Champion Trade與借款人達成協議，將上述3億權益及利息轉讓予Champion Trade，但其後未有依限期前還債，遂入稟要求Star Soul及周焯華清還本金、利息及訟費。