

# 疫情加息夾擊 CCL虎年大瀉15%近十四年最急 通關帶來北水 樓價兔年料收復失地

受到美國聯儲局大手加息拖累，本港樓價於2022年壬寅虎年明顯調整。由業界編製的二手指數最新報157.87點，按周微跌0.23%，與2021年辛丑牛年最後一周的185.93點相比，虎年全樓價下跌逾15%，為2008年戊子鼠年金融海嘯錄得約18%跌幅後、近14年來表現最差。不過，踏入2023年癸卯兔年，中原料樓市將會價量齊升，樓價看漲15%，有望收復虎年失地。

大公報記者 林惠芳

回顧過去一年樓市，在疫情及加息陰霾下，虎年樓市表現艱苦，樓價按年齊跌。樓價方面，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），虎年最後一周公布報157.87點，與牛年最後一周的185.93點相比，全年樓價下跌15.09%，為2008年鼠年金融海嘯錄得17.8%跌幅後、14年來表現最差。

## 代理預計交投反彈70%

成交量方面，據中原地產數據，總結虎年（截至1月19日），全港暫錄40047宗一、二手私人住宅買賣登記，樓價總值3699.24億元，較2021年牛年66482宗及6892.3億元，分別下跌40%及46%，打破2015年乙未羊年錄得的44771宗最低紀錄，成交量創1996年有紀錄以來的26年新低。值得留意，受加息及新界區多個新盤低價搶客影響，虎年二手買賣宗數僅30633宗，較牛年減少38%，去年二手更爆發蝕讓潮，全港各區共錄得逾900宗賣樓蝕讓個案，個別蝕幅達三成以上。

展望兔年，中原地產住宅部總裁陳永傑表示，在需求持續及通關帶動下，加上美國加息近見頂，相信踏入

兔年，樓市將會「由大衰變大好」，預計一、二手成交量共達7萬宗，較虎年增加七成以上。樓價方面，他預料全年樓價最樂觀升幅達15%至18%，可望完全收復虎年失地。由於內地與香港恢復通關，北水重臨，故此他特別看好豪宅，全年升幅料達兩成。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇稱，CCL連升3周後單周回軟，但走勢反覆向上，近4周計累漲0.96%。由於本周指數主要反映2022年12月26日至2023年1月1日市況，樓價正累積力量突破上升，展望新春後季節性旺市來臨，CCL將重上160點水平。

## 長假例淡 睇樓量跌37%

此外，節日氣氛濃厚，中原地產十大屋苑本周末（年卅及大年初一）錄得345組睇樓預約，按周下跌約37%；美聯統計的15個指標屋苑同期預約睇樓量約354組，按周減少34.8%。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，樓價從低位反彈，陽春市重臨，惟周日是年初一，在節日因素影響下，睇樓量減少是可以理解。預料隨着節日因素減退，農曆新年後樓市表現有望進一步造好。



▲壬寅虎年樓價累跌15%，業界料癸卯兔年樓市重拾升軌。

## 過去12個農曆年CCL變化

農曆年(新曆年)	年末CCL點數	全年變化(%)
壬寅虎年(2022年)	157.89	▼15.09
辛丑牛年(2021年)	185.93	▲5.30
庚子鼠年(2020年)	176.53	▼1.30
己亥豬年(2019年)	177.09	▲3.90
戊戌狗年(2018年)	169.95	▼1.00
丁酉雞年(2017年)	168.60	▲15.00
丙申猴年(2016年)	146.80	▲12.40
乙未羊年(2015年)	131.01	▼4.50
甲午馬年(2014年)	137.20	▲16.20
癸巳蛇年(2013年)	118.08	▼2.90
壬辰龍年(2012年)	120.66	▲27.70
辛卯兔年(2011年)	94.75	▲1.40

大公報記者整理

## 內地專才購東堤灣畔3房 辣稅256萬

【大公報訊】通關效應激活本港樓市，準買家憂心遲買會更貴，連內地客亦不例外，二手私宅短短5日內，便錄得至少2宗內地客付辣稅入市個案，最新涉及東涌東堤灣畔3房單位，剛獲一名內地專才以855萬元購入，買家需另付樓價三成辣稅，涉稅約256.5萬元。利嘉閣地產分行經理劉景駿指，上

述成交是東堤灣畔9座中層G室，實用面積821方呎，採3房套間隔，望海景，成交價855萬元，實用呎價10414元，屬市價。買家為內地專才，雖然入市需付30%辣稅，但由於有意在香港長期發展，於是決定置業。原業主於1999年以330.6萬元一手購入上址，持貨近24年，物業升值約1.6倍。

據了解，上述專才只差1年多便居港滿7年，可成為香港永久性居民，屆時可申請退回「辣稅」，轉為繳付首次置業印花稅，意味可慳稅逾224萬元。翻查資料，將軍澳日出康城綠藍天於本周一錄得內地客付三成「辣稅」入市個案，購入該屋苑5R座低層B室4房戶，成交價1280萬元，涉及辣稅達384萬元。

## 天水圍新盤試水溫 單日售16伙

【大公報訊】兩地通關後，一手買賣情緒高漲。綜合市場消息及一手成交紀錄冊顯示，本月一手新盤截至昨日錄約360宗成交，包括昨日進行全新一輪



▲Wetland Seasons Bay 3期售樓樓氣氛不錯。

銷售的新地(00016)天水圍Wetland Seasons Bay 3期，市傳該盤全日售約16伙。

發展商推盤意欲回升全因通關刺激，頻頻推出小量單位試水溫，銷情均告不俗。新地旗下天水圍Wetland Seasons Bay 3期，昨日推出80伙進行新一輪銷售，下午時段展開揀樓，據悉約有18位客出席，現場氣氛尚算可以，一度出現短人龍。據市場消息指出，揀樓速度頗快，僅個多小時已完成揀樓程序，有16伙獲認購。

根據資料，該盤昨日推售單位類型以2房佔58伙為最多，折實最平的入場單位為6A座1樓B1室1房，實用面積356方呎，折實485.87萬元，折實呎價13648元。

兩地通關後，中價樓及大額成交趨增。據成交紀錄冊顯示，嘉里(00683)旗下屯門掃管笏滿名山，項目最後1幢

洋房的山庭3號洋房，實用面積2865方呎、花園705方呎、天台957方呎，成交價7163萬元，呎價2.5萬元，買家選用738日成交日期可提前入住。

## 全月成交料400宗 4個月高位

綜合市場消息及一手成交紀錄冊，本月一手新盤成交截至昨日共錄約360宗成交，遠超上月全月270宗近33%，勢頭強勁。惟撞正農曆傳統淡市長假，成交量勢必直線插水，預料假期後始回復正常，估計全月埋單約400宗成交，將創去年9月逾600多宗後4個月新高。

中原地產住宅部總裁陳永傑表示，虎年也是發展商賣樓最艱苦的一年，新盤推盤及成交量均告下跌，全年僅24個新盤以價單方式發售，較牛年37個減少35%。相信所有發展商均對通關引頸以待，希望趁多項好消息報復式推盤，虎年一手成交量或見2萬宗。

## 比墅銀主屋2500萬沽 十年貶值14%

【大公報訊】通關效應推動二手逾千萬豪宅續錄成交宗數！大埔比華利山別墅一間銀主屋剛獲市場以2500萬元承接。

中原地產分行經理陳偉釗表示，通關後樓市轉旺，不少買家趕於過農曆年前入市，大埔比華利山別墅最新錄得3期溫莎道雙號屋，物業以銀主方式放售，實用面積2565方呎，開價約2700萬元，議價至2500萬元沽出，實用呎價9747元。

新買家為同區分支家庭，即購入

自住。上址原業主於2013年以約2918萬元入市，意味最新造價比10年前貶值418萬，跌幅逾14%。

至於入伙3年多的北角維港頌亦錄成交，世紀21日地產聯席董事蔡嘉駿表示，北角維港頌3座高層B室，實用面積1037方呎，採3房設計，單位享全維港海景，成交價3100萬元，實用呎價29894元。據悉，原業主於2017年向發展商一手購入單位，購入價約3151萬元，現易手6年貶值51萬元。

## Genesis申破產 負債料達780億



【大公報訊】加密貨幣貸款平台Genesis最終亦難逃倒閉，新近已向紐約南區聯邦地方法院正式申請了第11章破產保護。目前Genesis破產文件顯示，手頭資金只餘下1至5億美元（約7.8至38億港元），但負債估計約10至100億美元（約78至780億港元）。本月初Genesis即陷入無法償還

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE CHICANO**

Notice is hereby given that MINUTOLO, Sophia Laura of G/F & 1/F, No. 15 Gough Street, Central, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of CHICANO situated at G/F & 1/F, No. 15 Gough Street, Central, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 21 January, 2023

**申請酒牌續期公告 CHICANO**

現特通告：MINUTOLO, Sophia Laura 其地址為香港中環歌賦街15號地下及1樓，現向酒牌局申請位於香港中環歌賦街15號地下及1樓CHICANO的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期：2023年1月21日

**申請新酒牌公告 嚕嚕當餐廳**

現特通告：張葆洛其地址為香港長洲海傍街91A號地下，現向酒牌局申請位於香港長洲海傍街91A號地下 嚕嚕當餐廳的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期：2023年1月21日

由於Genesis為Digital Currency Group (DCG) 旗下機構借貸平台，債權人認為DCG應該對欺詐行為負有責任，這些已對34萬多名Gemini Earn客戶和其他Genesis所欺騙的用戶造成財產損失和傷害。除非DCG能給出一個公平的解決方案，否則會對DCG提起訴訟。

近期幣圈人士都在說：「雖然比特幣的價格已回升，但未來仍然要繫緊安全帶，前路仍然崎嶇。」

但究竟Genesis在幣圈有多重要？Genesis是整個幣圈裏唯一提供「全方位服務」的經紀公司，而主要的產品包括了借貸服務及場外交易服務，甚至可以為機構客戶度身訂造一些產品。

去年破產的三箭資本與FTX都是Genesis的交易對手，所以幣圈已有不少人在去年便預期：「三箭爆、FTX爆、Genesis肯定也會爆」。由於有這種想法的投資者有不少，故此Genesis在去年11月已出現「擠提」的情況。

過往幣圈十分熱鬧之時，Genesis不會出現任何問題，因為這家公司也有做散戶生意，散戶可把資金存入收息，等同一些短期存款，Genesis收到新資金後又用以償還給到期後想提取款項的客戶。而且有些客戶當項目到期後又會再轉換其他項目，變相將資金一直留在Genesis，流動性問題便得到解決，但當大量客戶因意識到風險增加而提款，Genesis就沒有足夠的償付能力。

## 去年11月禁止用戶提款

去年11月Genesis便開始禁止用戶提款，其後曾傳出幣安想出手相助，後來又因為Genesis一些業務可能會在未來產生利益衝突，幣安決定不投資Genesis，故此其流動性問題一直沒有解決。

## 恐波及信託基金 衝擊整個幣圈

### 餘波未了

【大公報訊】永裕證券董事總經理謝明光近年一直對NFT及加密貨幣市場有深入研究，他直言：「Genesis其實就是想像成為傳統的金融市場中的高盛或摩根士丹利，例如高盛有客戶想買入10億美元的美國國債，高盛若自己成為客戶的交易對手，便等同做空10億美元的美國國債，但高盛當然不會讓自己暴露在價格波動的風險中，因此會找同行，例如摩根士丹利等再買入一個價值10億美元美國國債的組合。」

謝明光又謂：「日後無論美國國債升或跌，高盛都只是賺取兩者的差價。不過，幣圈卻不同，Genesis不會像高盛一樣很容易找到對沖風險的對手，而且對手若出現破產的情況，Genesis便會陷入資金問題。」

資深幣圈人士Danny表示：「要解釋Genesis的『死因』可能比較複雜，首先大家要明白什麼是比特幣，就是與比特幣價格掛鈎的基金，去年市場上最熱門的就是Grayscale Bitcoin Trust，簡稱GBTC。DCG旗下有一家子公司名叫Grayscale就是負責管理GBTC，而Genesis也是DCG的子公司，Genesis更有權力創建更多的GBTC份額。」

市場很多人也在估計，去年三箭資金就是先向Genesis借入比特幣，再用這些比特幣給Genesis去創建更



謝明光稱，Genesis未能像高盛般容易找到對沖風險的對手，較易陷入資金問題。

多的GBTC，並以更高價賣給其他散戶，這根本就是「空手入白刃」，簡單去理解就是，先向你借10元，再把這10元給你去建立一個可以賣20元的東西，賣了後才再把錢還給你，周而復始這個套利過程，根本就是「無敵的」交易策略。但後來三箭資本因Luna幣暴瀉而破產，連借回來本用作套利的錢都輸光，那借錢給它的Genesis也因而被拖累。

Danny透露，Genesis申請破產可能會引發加密貨幣市場更深遠的影響，因為Genesis和Grayscale都是DCG的子公司，而Grayscale發行的比特幣信託基金(GBTC)管理超過100億美元（約780億港元）的比特幣資產，若該公司或該集團破產清算涉及GBTC，將波及整個比特幣市場。