

中小銀行按揭叫停買家逼爽約

首季額度早透支 大行暫維持正常

本港經濟及樓市前景未明朗，銀行借貸轉趨審慎，業內人士透露，踏入2020年只有短短15日，包括東亞銀行等數間中小型銀行已以首季額滿為由，暫停或放慢首季住宅按揭申請，大型銀行暫時維持正常。消息指，有二手樓買家大失預算最終爽約未有達成交易。

■香港文匯報記者梁悅琴、黎梓田

消息人士指出，上個月有買家以850萬元買入北角健威花園C座中層01室，面積446方呎，單位樓價符合新按揭計劃，理論上可以借盡90%，但買家計劃借樓價60%，原本約好昨日簽約成交。惟該名買家找東亞銀行承造按揭時，銀行通知不想承造按揭，最終該名買家爽約未有達成交易。

樓市未明朗 審批寧審慎

消息人士又透露，有個別中小型銀行去年底已「用凸」按揭額度，「用凸」的部分撥入今年首季，以致首季如此快就滿額。近日包括東亞銀行等數間中小型銀行放慢或暫停首季新造按揭申請，如按揭保險及轉按，相信主要與按揭貸款額滿有關。分析指，目前本港經濟前景未明朗，加上預期樓市仍有下行壓力，銀行審批按揭態度普遍較審慎，估計到第二季銀行才會積極爭取按揭生意。綜合市場資料，現時P按實際息率2.35厘，H按平均按息2.5厘。

自政府放寬現樓按揭保險樓價上限，近期所見，不少新盤都有大部分買家選用建築期付款，而非以往主力選用即時上會的即供分期付款，千萬元以下二手樓亦可找按保承接，故相信數間中小型銀行暫停或放慢首季住宅按揭申請，對上車新盤銷售影響不大。惟市場人士認為，事情反映部分銀行對

樓市前景取態審慎，一二手樓的開價料會變保守才能去貨。

藍澄灣3房 1個月跌11%

事實上，不少二手樓需持續劈價才能成交。中原地產葉健聰表示，青衣區部分業主接受現實增加議價幅度，藍澄灣第1座中層E室，面積690方呎，3房1套間隔，業主於去年11月底放盤，叫價880萬元，放盤1個多月，最終共減98萬元或約10%，以788萬元易手，呎價11,420元。原業主則於2007年4月以264.5萬元購入單位，賬面獲利近2倍。葉健聰指，屋苑對上一宗同類成交3座高層E室，面積同為690方呎，上月以890萬元沽出，新成交造價較上月回落102萬元或11%。

此外，中原地產張健業表示，元朗牛潭尾翠巒雙號屋，面積1,090方呎，業主開價約1,200萬元，議價後減價130萬元以1,070萬元沽出，呎價9,817元。原業主於2012年3月以755萬元買入上址，持貨約8年賬面獲利41.7%。香港置業梁永新亦表示，鴨脷洲海怡半島第7座高層F室，面積742方呎，業主以1,450萬元放盤數個月後獲外區客接洽，議價後減價130萬元或9%，以1,320萬元成交，呎價17,790元。原業主於2009年6月以585萬元購入單位，升值1.26倍。



■市場消息指，有二手樓買家找東亞銀行承造按揭時，銀行通知不想承造按揭。

資料圖片

富豪酒店：1月入住率見改善



■富豪酒店羅寶文相信，旗下酒店在本月農曆新年的入住率會較去年聖誕節改善。
香港文匯報記者殷考玲 攝

香港文匯報訊（記者 殷考玲）受持續逾半年的修例風波影響，去年下半年整體訪港旅客錄得39.1%的跌幅，全年旅客數字按年下跌14.2%。富豪酒店(0078)副主席兼董事總經理羅寶文昨日出席股東會後表示，去年下半年酒店業的確是充滿挑戰性，但長遠對香港仍然有信心，香港的優勢依然存在，旗下酒店於今年1月入住率有所改善。

內地旅客即日訂房增

羅寶文指出，旗下酒店今年1月入住率有所改善，是因為近月在港有不少大型展覽如玩具展舉行，吸引一批商務旅客來港。同時，各間酒店位置均具有策略性，如富豪機場酒店過去入住率都穩定，目前入住率已回復至約九成，

期望今年首二季酒店業趨向回穩。

她表示，去年最難推的月份可謂是12月，因為節日效應下商務旅客減少，而旅客又因本地示威事件而改去其他地區，當中以內地旅客入住率跌幅較多，但近月已見到有回復跡象。而且，經過本地示威事件後，內地旅客預訂酒店習慣也有所改變，由從前早一個月預訂，改為早數天甚至即日入住。

對於不明朗因素，羅寶文稱整個酒店業界房間租金均受壓，但她相信本月農曆新年旗下酒店入住率會較去年聖誕節有所改善，集團同時亦會推本地入住優勢吸納本地客。此外，富豪旗下有10間酒店，羅寶文稱在人手調配上可靈活分配，而未來會開兩間新酒店，分別位於上環和新機場酒店。

世邦料寫字樓租金再挫一成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）環球經濟局勢波動和本地社會衝突下，去年第3季進入10年來首見的技術性衰退。世邦魏理仕昨日指，持續的經濟風險將使企業更嚴格成本控制，預測今年寫字樓租金將續跌5%至10%，核心區商舖租金更會下跌15%至20%。而寫字樓資產價格今年料跌10%至15%，舖位更嚴峻，去年資產價值已跌34.7%，今年料再跌20%。

中環核心區下行壓力最大

世邦魏理仕大灣區及香港研究部主管陳錦平表示，企業今年整體擴張需求繼續放慢，甲級寫字樓租金預期全年將下跌5%至10%，而資產價格將可能下調至10%至15%。

另外，中環核心區面對下行壓力最大，而港島東租金將繼續受惠於低空置率及租戶的搬遷需求受到支持。

商舖資產價值恐再跌20%

至於商舖市場風浪更大，多區示威活動使不少商戶縮減營業時間，有租戶縮小營

運規模或關閉部分商店，四個核心購物區（中環、銅鑼灣、尖沙咀和旺角）街舖空置率由2018年底的4.1%上升至去年底的6.6%。

總結去年，四個核心購物區的街舖租金在2019年下跌至19.2%，資產價值更大瀉34.7%，預測今年租金將再跌15%至20%，資產價值再跌20%。商場租金的跌幅較少，在去年下半年比去年同期下跌4.4%，全年錄得4.4%跌幅。

工業物流方面，基於收購重建、工廈活化計劃等所帶來的租賃需求，倉庫空置率至2019年底保持在2.1%的低水平，支持今年租金增長3.6%。

去年投資者對香港商業房地產的投資大幅萎縮，成交量下跌52%，總成交額689億元，是自2011年以來的最低記錄。當中，來自內地的投資者轉趨淡靜，全年投資約85億元，佔12.3%。

該行認為，雖然投資者因應核心寫字樓租金下調作出調整，但可投資物業存量有限，因而限制資產價格的跌幅，回報率於今年可能稍為反彈。

意峰呎價創愉景灣新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市再現小陽春，多個豪宅新盤錄得成交。樓花期約27個月的香港興業旗下愉景灣洋房意峰昨日首推5幢洋房招標及截標，最終落實以5,522.8萬元售出3號屋，面積2,023方呎，另有2,931方呎花園，呎價27,300元，料創愉景灣新高呎價紀錄。

成交紀錄冊顯示，上述意峰買家採用建築期付款計劃，若於210日內成交，可獲4%現金回贈，若於211日至389日期間內付清成交金額全數，可獲1.9%現金回贈，另可獲贈價值200萬元的高爾夫球車。

富豪·山峯獨立屋1.16億沽

至於百利保及富豪酒店合作沙田九肚富豪·山峯亦透過招標售出12號獨立屋，成交價1.169億元，創項目今年新高

成交價，呎價達32,000元，包括兩個車位，成交期僅為30日。該獨立屋由地庫至天台樓高共5層，面積3,655平方呎，設有獨立升降機，連1,687方呎花園。

百利保集團執行董事兼首席營運官范統表示，項目由去年銷售至今已套現逾10億元。



■沙田九肚富豪·山峯招標售出12號獨立屋，呎價32,000元。
資料圖片

海翩滙獨立屋呎價2.4萬

華懋集團旗下將軍澳海翩滙獨立屋2號屋連1個車位亦以6,446萬元招標售出，單位面積2,675方呎，擁有894方呎平台及482方呎天台，呎價24,100元。

中信泰富馬鞍山峻源昨日連沽3伙，為第2座11、19樓的A、C單位，屬1,185方呎及1,194方呎三房戶，成交價1,916萬至2,068萬元，呎價1.6萬至1.73萬元。

新鴻基去年成一手銷售王

另一方面，中原地產研究部昨日指出，去年售出最多一手住宅單位的發展商為新鴻基，全年有2,994宗及387.80億元。其次為信和及會德豐，全年同樣售出2,125宗，分別總值261.54億元及257.94億元。

九毛九1手賺3720元

香港文匯報訊（記者 周紹基）新股市場表現熱鬧，昨日3隻新股掛牌。凍資高達1,400億元的九毛九(9922)大升56.4%，一手賬面賺3,720元。該公司主席、行政總裁兼執行董事管毅宏表示對香港有信心，有計劃來香港開店。其餘兩隻新股，CTR(1416)大跌近三成，北控城市資源(3718)只能穩守0.69元招股價。

人氣新股九毛九(9922)昨日大升56.4%報10.32元，一手賬面賺3,720元。不過，信誠證券聯席董事張智威認為，九毛九首日升幅已相當多，加上其規模較海底撈(6862)小，短線或有獲利盤湧

現，短線投機者可考慮在8.7元左右再買入；一旦炒至約10元水平，值博率就不大了。

7股今掛牌 新石暗盤飆80%

昨日有另外兩隻新股掛牌，但表現不一，CTR(1416)大跌近三成，報0.255元，至於北控城市資源(3718)無升無跌，穩守0.69元招股價。另外，今日將有7隻新股掛牌，當中新石文化(1740)暗盤昨收0.9元，高出上市價80%，每手賬面賺2,000元。不過，曠世(1925)暗盤收報1.05元，較上市價1.28元低18%，每手賬面蝕460元。

大市方面，中美今日凌晨簽署首階段貿易協議，但美國昨日表示仍未就調減關稅達成共識，市場觀望今晨簽署的協議內容，上證綜指昨下挫0.5%，港股亦先升後跌，最多曾跌過266點，全日則跌111點報28,773點，連跌第二天。大市成交也見縮減，但仍達1,009億元。投資者關注企業的大股東，會否趁近日大市向好而借機減持，如昨日阿里巴巴(9988)便遭主要股東Altaba減持。

觀望協議細節 港股兩連跌

信誠證券聯席董事張智威表示，中美

簽署首階段貿易協議，這個近期最利好大市的消息已大部分反映，加上農曆新年長假將至，市場觀望氣氛濃厚，預期資金現階段不會大手入貨，大市波幅及成交也減少，反而部分企業的股東可能會借機減持股份，這對後市將有一定的心理影響。他又指，大市波幅及交投減少下，相信恒指在農曆年前，也只會繼續在28,500至29,000點左右膠着。

外電傳美國擬將外國製品納入華為供貨禁令，新規近期或將發佈。張智威指出，消息顯示美國將會繼續限制對華為的供貨，中美貿易關係的憂慮未除，手機股短期或有壓力。



■九毛九主席兼行政總裁管毅宏和家人及公司員工慶祝上市成功。
中新社