

## 樓市新形勢

第五波疫情肆虐之下，本港最新樓價指數持續下跌。差估署最新2月份私人住宅售價指數報382.1點，創下1年多新低，而按月跌幅更達到2.08%，為逾3年多以來最大單月跌幅，並較去年9月份的歷史高位累跌4.02%。業內人士預計，下次公布的3月份樓價指數仍然會下跌，而首季樓價將累跌逾4%。不過近期疫情有所緩和，料樓價可在次季先築底，下半年有望出現反彈。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

# 樓價月跌2% 逾3年來最慘

## 疫下買家放緩入市 差估指數1年新低



差估署昨日公布，2月份私人住宅售價指數報382.1點，創下13個月新低，較1月的390.2點再跌2.08%，為2018年12月以來的39個月最大單月跌幅，並較去年9月份的歷史高位累跌4.02%。2月份各類型單位全線下跌，當中以1,076方呎或以上的大型單位跌幅較大，2月報307.1點，較上月下跌3.46%，1,075方呎或以下的中小型單位，2月則較上月跌2.03%，最新報385.3點。

### 首季或跌逾4% 蒸發去年升幅

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，2月份樓價指數跌幅進一步擴大，主要反映了1月中旬至2月上旬期間，疫情持續轉趨嚴峻，加上農曆新年淡月影響，買家紛紛暫緩入市，部分心急放售的業主唯有擴大減幅，導致樓價出現較大跌幅。

他續說，由於2月下旬至3月上旬疫情仍然肆虐，因此估計下次公布的3月份樓價指數跌幅或介乎1.5%至2%之間。值得注意的是，今年以來樓價連跌兩個月，累跌2.95%，倘3月份再跌1.5%至2%，那意味首季樓價將累跌約4.5%至近5%，完全蒸發了去年全年3.63%的升幅。

不過，陳海潮指出，因應「財爺Plan」放寬按揭，以及疫情高峰在3月初出現後逐漸回落，如4月下旬真的可以放寬限聚措施，樓市交投及樓價均可出現較顯著的反彈，料樓價可在次季先築底、後回升，只要疫情不復來，下半年升幅將進一步加快，樓市可望出現大翻身。至於2月差估署租金指數則結束4連跌，2月報181.9點，按月升0.5%，按年升3.3%。

### 睇樓量回升「疫情價」快消失

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦指出，雖然最新樓價指數下跌，但主要反映之前市況，自特首公布暫緩全民強檢，及於4月20日放寬限聚令後，各區睇樓量亦逐步回復至第五波疫情前水平，部分甚至有排隊睇樓現象，業主亦開始收窄議價空間，相信「疫情價」將消失。此外，他預料疫情緩和和後一手新盤將蜂擁推出，發展商為促銷，首批單位或會以吸引價推售，相信可進一步刺激一二手成交量。

陳永傑更指，以成交量升幅推算，幾可肯定小陽春已初步形成。有意入市買家不宜以

月份樓價指數作為入市指標。至於租金指數結束四連跌，陳永傑指，租金反映市場實質住屋需求，於疫情下，市民追求較大居住空間，衍生了新增的租住需求，令2月份租金因而錄得升幅。

### 今年住宅租金料升3%

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，受疫情影響，未來一至兩個月仍是調整期，預料今年首季官方樓價指數向下調整4%左右。

如疫情在未來數月內受控，有信心樓價及成交量在第二季稍後時間開始回升，今年一般住宅樓及豪宅仍有望升3%至5%。

此外，市場現時租務活動以本地家庭客轉換環境為主，同時有個別人士及醫護人員短租作自我隔離，而財政預算案增加住宅租金開支免稅額，對住宅租金有支持，預期2022年整體住宅租金表現由持平至上升3%，但短期租金會因失業率攀升而受壓，特別是小型單位。



◆陳永傑



◆王兆麒

## 高盛：按息未見頂 樓價每年跌5%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）差估署樓價指數見一年新低，與地產界普遍認為樓市在去年底後反彈的看法不同，投行高盛對樓市前景看得相對較淡。高盛主要從未來利率走勢來分析，認為本港樓市會在低位維持一段長時間之餘，更預期從今年至2025年，每年將會5%的跌幅。

### 樓價有機會累跌15%至20%

高盛指出，由於本港銀行同業拆息上升並影響借貸成本，認為按揭利率將由目前約1.5厘，至2024年升至4厘時才見頂。因此，即使未來3至4年本港家庭收入可錄得10%至15%增長，樓價仍有機會出現15%至20%跌幅。本港地產股股價將

會跌至接近估值低谷，故該行將本港地產股從2022至2024年間的每股盈利預測，下調3%至7%，並且將地產股每股資產淨值降低平均約3%。

不過，就息口對樓市的影響而言，金管局總裁余偉文日前曾專門就此回應指，利率並非影響香港樓市發展的唯一因素，疫情及經濟發展、房屋供應和市場氣氛等亦是其他重要因素。他指，在聯繫匯率制度下，港元拆息一般會趨近美元息率，但根據以往經驗，包括美國對上一年於2015至2018年的加息周期，港元拆息未必會立即跟隨美息上調，而現時本港銀行體系流動性充裕，預期港息會繼續滯後美息，特別是短期拆息，但滯後幅度取決於本地港元

資金供求。

### 本地地產股薦長實新世界

高盛認為投資者更關注本地地產股回報，又指出該行較偏好在派息上具靈活性的地產股，因此將長實（1113）維持在「確信買入」名單。長實在內地和香港地產佔比不高，股息增長相對較快，同時在英國的酒館業務正在復甦。

該行亦看好新世界（0017），因固定收益佔比亦上升，特別是來自內地投資物業收入，重申「買入」評級。不過該行卻對恒地（0012）維持「沽售」評級，因預料龐大的資本開支將限制股息上升空間，亦予信置（0083）「沽售」評級。



◀盧展豪（左）指，第五波疫情對飲食行業的打擊非常大，其中被勒令停業的酒吧更是重創。右為梁國文。

### 今年各核心區街舖空置情況

地區	2021年Q3空置率	2022年1月空置率	2022年3月空置率	2022年Q3預測空置率
銅鑼灣	13.4%	12%	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%
四核心區整體	10.9%	9.9%	11%	10.5%-11.5%

資料來源：美聯工商舖資料研究部

製表：香港文匯報記者 黎梓田

## 四核心區 829 吉舖 空置率兩月飆至11%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）第五波疫情肆虐，隨着社交距離措施的收緊，大批商戶停業，香港昔日繁華的核心區街道人流更見稀疏。最新街舖空置調查報告指出，今年3月四大核心區（銅鑼灣、尖沙咀、中環及旺角）共錄得829間吉舖，較今年1月增加82間，街舖空置率在兩個月內由9.9%增加至11%，是自2021年第一季以來最高。調查預計，未來半年四大核心區街舖空置率將續在高位徘徊，料將會維持在10.5%至11.5%水平。

### 疫情惡化打擊民生消費

美聯工商舖資料研究部數據顯示，飲食業在去年第四季持續擴充，今年1月的飲食店舖數目較半年前淨增加92間，帶動四核心區的空置率持續下跌。不過，第五波疫情急速惡化，民生消費頓時大受打擊，令3月份的吉舖數量在短短兩個月內急劇上升。該行預計，雖然特區政府將派發新一輪電子消費券，並預告將會放寬防疫政策，但疫情仍然嚴峻，舖戶難以在短時間內復甦，空置率預料仍會在高位徘徊。

美聯工商舖行政總裁（工商舖）盧展豪指出，今年3月份，四核心區共錄得829間吉舖，對比今年1月疫情較輕微時增加82間，街舖空置率在兩個月內由9.9%增加至11%，是自2021年第一季以來最高。他指出，兩次統計涵蓋了四核心區的156條街道。是次數據主要反映第五波疫情前、至疫情惡化及收緊防疫措施後的舖戶情況。

### 四分之一飲食業商戶停業

第五波疫情來襲令飲食業暫停擴充，盧展豪指，與1月份比較，四核心區的飲食業租戶最新減少8間，當中最受影響的是酒吧，在兩個月內減少7間，可見即使有前四波疫情的經驗作參考，第五波疫情對飲食行業的打擊仍然非常大，尤其對被勒令停業的酒吧更是重創。

他又提到，政府在今年逐步收緊防疫措施，酒吧、美容院、娛樂場所等表列處所須強制關閉，四核心區中有至少一成商舖暫時停業，中環區更高達17.1%。當中，餐飲業受到晚市禁堂食、二人一枱等政策影響，生意大受打擊，多達468間飲食店舖需要暫時關閉，即接近四分之一的飲食業商戶。

### 業主減租幅度一成至五成

受到政策影響而停業的行業例如飲食、美容及酒吧等，盧展豪補充，業主一般會提供四成至五成租金減幅，其他行業亦有一成至兩成租金減免；另外，目前整體約有兩成至三成租戶欠租或拖租，至於其他租戶，只要業主肯減租，租戶都會選擇交租。

展望後市，美聯工商舖董事梁國文指出，政府推出新一輪電子消費券及預告放寬防疫限制，將對零售市場帶來正面影響。但疫情反覆下舖戶前景仍然未明，而第五波疫情對商舖的影響相信並未完全於今年第一季反映，預計零售市道未能在短時間內復甦。他預計，未來半年四大核心區街舖空置率仍然會在高位徘徊，當中四核心區料將會維持在10.5%至11.5%水平。

## 信保局試行新出口信保計劃

香港文匯報訊（記者 莊程敏）為支持中小企在目前嚴峻的環境下更易取得貿易融資，香港出口信用保險局（信保局）昨宣布以試行形式推出「出口信用擔保計劃」，為期12個月。計劃旨在讓香港出口商，特別是中小企，透過該計劃下更易取得貿易融資，信保局將為保戶的出口融資作出最高七成的信貸擔保，擔保額以5,000萬元為上限。

### 擔保額上限5000萬

於新計劃下，借貸機構對保戶進行信貸評估後，就其提供的貸款向信保局申請擔保額。對借貸機構的貸款所作出的擔保，該出口商可更易取得貿易融資。信保局諮詢委員會主席吳宏斌表

示，局方一直致力履行促進進出口貿易及支持香港出口業的重任，「擔保計劃」是行政長官施政報告中推出多項支援中小企的措施之一，將提高借貸機構對中小企提供出口融資的信心，支持在現時嚴峻的經營環境下拓展業務。

信保局總監趙民忠稱，疫情與地緣政治衝突帶來現時的市場波動，「擔保計劃」將提升出口商應收賬款的風險質素，以及借貸機構對出口業界提供資產借貸的信心。信保局會密切留意市場反應，適時作出檢討。

另外，信保局於去年底已宣布再度延長「百分百信用限額提升計劃」至今年6月30日，以繼續支援本港出口商在疫情下拓展市場，渡過目前的難關。

## 滙豐下月起再多50分行恢復五天營業

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）本港第五波疫情近日稍見緩和，現時大部分分行隔日開門的滙豐，昨宣布因應本港疫情的最新情況，再多50家分行將會恢復五天營業，逢星期一至五提供服務，為分階段全面恢復正常分行服務作準備，而3間分別位於滙豐總行大廈、旺角及觀塘的主要分行會維持星期一至六營業。

滙豐旗下48間早前改為星期一、三、五營業的零售分行，由下月1日（星期五）起，將會改為於星期一至五每天早上9時至下午4時提供服務，星期六暫停營業。另外29間零售分行則會按早前公布，在星期二、四、六提供服務，直至另行通知。此外，除了5間現於星期一至五提供服務的滙豐中小企中心外，中上環及尖沙咀中小企中心亦會在下月1日重開，其餘4家則繼續暫停營業至另行通知。

滙豐表示，新安排是考慮到為大眾繼續提供基本銀行服務，及平衡客戶及員工的健康和安全後的決定，該行會繼續監察情況，並適時調整營運安排。

### 中銀123家分行維持服務

至於在高峰期曾有過百間分行停業的中銀香港（2388），受影響分行亦陸續恢復服務。中銀香港副總裁楊楊恩慈表示，該行在疫情下需要保障客戶和員工安全，因此亦作出適當的人手調配，故調整了分行服務覆蓋，不過受惠該行擁有龐大分行網絡，所以截至昨日，仍有123間分行維持服務。

楊恩慈透露，近年客戶使用電子渠道普及性大大增加，該行手機用戶由2019年到現時增加超過一倍，近兩年新開戶的客戶之中，大部分都是手機開戶，通過分行的交



◆滙豐總行、旺角及觀塘的分行會維持星期一至六營業。

易亦由2020年的9%，降至去年不足7%及今年不足5%，但整體交易量仍有所增加，同時該行亦推出遙距理財服務。

楊恩慈坦言，對於新服務，客戶有適應期，惟她相信在疫情改善下，回復的速度亦較快。長遠而言，她認為無論分行或者大灣區發展，都會為銀行帶來客戶、渠道及產品的增長點，有信心本港在疫情穩定下，一切都會變得更好。