

差估指數兩連跌 一年挫5.5%

美持續加息影響顯現 分析料年尾有望回穩

外圍環境負面因素發酵，美國加息大步走，在銀行預告本季加息下，樓價持續向下。二手樓價持續尋底，差估署昨公布數據顯示，7月份私宅樓價指數報376.1點，按月跌約1.65%，已連跌兩個月，指數創逾兩年半新低，按年則跌5.5%，租金指數則按月升0.62%，連升兩個月。分析預計，8、9月份樓市表現未許樂觀，將繼續尋底，若恢復正常通關，第四季樓價有望回穩。

◆香港文匯報記者 黎梓田



差估署樓價指數創逾兩年半新低



銀行預告本季加息，加上疫情夾擊，差估署樓價指數連跌兩個月，當中以B類單位跌幅最大。資料圖片

各類單位中，跌幅最大為B類(431至752方呎)單位，7月報364.4點，按月跌2.15%；而A類(431方呎以下)單位則報413點，按月跌1.31%。其他類型單位方面，C類(753至1,076方呎)及D類(1,076至1,721方呎)單位7月分別報336.2點及317.4點，按月分別跌0.77%及0.25%；E類(1,722方呎或以上)為唯一上升的單位類型，按月升0.23%，報308.1點。不過，此類單位的每月成交量已連續三個月少於20宗。

租金指數連升兩月

租金表現方面，7月份私人住宅租金指數報178.9點，按月上升約0.62%，連升兩個月。今年首七個月計則下跌約2.08%。按單位類型劃分，中小型單位的租金表現較佳，7月按月升0.66%，報181.9點；大型單位租金按月微跌0.14%，報146.8點。萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，因為官方樓價指數反映二手樓價為主，7月份官方樓價指數按月跌1.6%，預計8月和9月份官方指數表現將繼續尋底，如稍後通關方面有進展，第四季樓價有望回穩。由於市場欠缺利好消息，疫情再次升溫，令不少買家及賣家持觀望態度，銀行估價不足，導致很多二手成交膠着，整體成交量偏低。市場氣氛受加息因素影響，發展商推盤步伐未至於積極，而新盤開價相信也不會太進取。

港加息將影響成交量

王兆麒續稱，新盤在短期內繼續與二手盤競爭，一手盤在市場上有較大吸引力，樓價也相對硬淨，而二手樓價繼續受壓。隨着失業率

開始回落，住宅租金開始止跌回升，部分地區住宅租金受留學生租賃需求上升而帶動。王兆麒又認為，香港主要銀行在未來一兩個月內有機會上調最優惠利率，影響部分上車人士或會因加息而不能通過銀行壓力測試，對市場整體購買力及樓價影響不大，但加息因素將影響短期住宅成交量。

第三季樓價或再跌4%

另外，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，息口、新盤及疫情夾擊之下，二手私宅樓價拾級而下持續尋底。今年首7個月樓價指數累跌4.52%，而比起去年9月份的歷史高位398.1點，更累跌5.53%。7月份差估署樓價指數創了29個月(即接近2年半)以來的新低，7月份指數主要反映6月中旬至7月上旬的實際市況，當時美國大幅加息四分三厘，加上新盤以貼市價推出爭佔市場份額，致令二手市場樓價受壓而錄較顯著的單月跌幅。

陳海潮指出，踏入7月下旬，疫情反彈，確診宗數徐徐回升，而美國亦在7月底再度大手加息四分三厘，發展商的一手新盤遂以低價推出首批單位，較同區二手樓價低逾一成，令二手業主亦要跟隨割價應對，相信下次公布的8月份樓價指數有機會再錄得相若1.5%的跌幅。

陳海潮又指，8月份樓價倘再跌1.5%，料回落至370.5點左右，將創自2019年3月以來的41個月(即接近3年半)新低，反映樓價有機會連環跌穿新冠疫情及社會運動以來的另一新高；連同9月份樓價料持續偏軟下，整個第三季樓價有機會累跌4.1%，恐創自2019年首季以來的15季最大按季跌幅。

芳菲現樓重推 增折扣5%變相減價

◆張詩敏(右)指，芳菲擬保留部分單位收租，目標呎租約60元。左為協成行物業市場及傳訊部主管胡佩詩。



香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)協成行旗下何文田芳菲去年7月曾經推出首批單位30伙，扣除10%折扣優惠，折實平均呎價約26,139元，但僅售4伙，反應差強人意。項目最近已落成現樓，最快9月交樓，發展商隨即展開新一輪銷售，因應市況轉變，本港亦可能即將加息，雖然新價單的單位售價與去年相同，但發展商提供新付款方式，將折扣率增加至15%，等於變相減價5%。

折實售價642萬起

發展商昨日公布最新1B號價單，涉及26伙，單位定價與去年中相同，但推出全新付款方式，最高折扣率由去年的10%增至最新的15%，較舊價單增加5個百分點。新價單實用面積由286至465方呎，定價由755萬至1,505萬元，實用

呎價由26,420元至32,376元，扣除15%最高折扣後，折實價由642萬至1,279萬元，折實呎價由22,457元至27,520元，折實平均呎價24,842元。

協成行物業銷售主管張詩敏表示，因應加息，項目提供上述3款全新付款方式及按揭優惠，其中「換樓易900付款計劃」買家可選擇先住後付，而選擇「Madera輕鬆一按付款計劃」的買家則可享1至2年免息免供，相關按揭由集團旗下指定財務公司提供。值得注意的是，如買家組合認購多於1伙，可再獲名門望族優惠折扣1%，意味大手客最高折扣有16%。

項目最快本周末開售。張詩敏續指，項目擬保留部分單位收租，目標呎租約60元。項目另有4個連平台或天台之特色戶，實用面積377至742方呎，將於稍後以公開招標形式發售。資料指，芳

菲僅提供71個單位，標準單位佔67個，戶型涵蓋一房及兩房開隔，實用面積286至481方呎。

Larchwood加推 周五賣83伙

另一邊廂，宏安地產位於旺角Larchwood繼前日加推20伙後，昨晚再加推20伙，實用面積203至267方呎，包括15伙開放式及5伙一房單位，扣除最高15%折扣，折實價460萬至652.5萬元，折實呎價22,549元至24,438元，並落實於本周五發售進行首輪銷售83伙。截至昨晚累收450票，超額登記4.4倍。

尚、瑋濶推按揭優惠

龍湖集團深港公司香港事業部高級營銷總監黃少鴻表示，啟德尚、瑋濶累售574伙，套現102億元，單是本月內售出7伙，套現2億元，計劃未來一至兩個月內推出項目高座及低座特色單位。經絡按揭轉介營運總監張顯耀表示，美聯及經絡為該盤買家提供兩款按揭優惠，其中「高回贈H按揭優惠」的按息全期低至H加1.3厘，上限低至為P減2.75厘，封頂息率為2.5厘，現金回贈高達1.8%，年期最長可至30年，另特享高存息戶口。而「大額高成數按揭優惠」，按揭成數可高達七成，息率低至P減2.75厘，實際按息為2.5厘，更可享現金回贈高達1%，年期最長可至30年。

新地7商場派4000萬購物禮券

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)配合政府第二期電子消費券於10月1日發放，新地代理租務部總經理周淑雯指出，新地旗下7大商場包括MOKO新世紀廣場、新城市廣場、YOHO MALL形點、新都會廣場、荃灣廣場、新達廣場及Home Square將於10月推出「好賞·同斯遊」獻禮活動，派發近4,000萬元商場購物禮券，又會於7大商場推出「新地賞你禮品卡」優惠，首2,000名透過消費滿指定金額換領「新地賞你禮品卡」的顧客，更可享免費主題景點、娛樂、酒店餐飲體驗等，同時會有星級商戶推出低至1折獨家禮遇。她預期，下半年該7大商場營業額有望持續反彈，料有20%至30%升幅。周淑雯表示，今年上半年受到疫情及防疫限制措施影響，零售市道情況較辛苦，然而4月開始政府發

放第一期電子消費券，4月至6月的租戶生意已見反彈，整體上半年該7大商場的租戶生意平穩。政府於本月發放第二期首階段電子消費券，進一步帶動零售業生意，該7大商場在7月至8月份期間車流及人流暢旺，營業額更按年升近15%至20%。

十四鄉商場最快明年開幕

由於香港仍未對外免檢疫通關，她指該7大商場的整體租戶組合中，飲食行業佔比高達35%，其次為娛樂及體驗場所等。而在日圓貶值下，不少日資零售業亦積極攻港，包括藥妝店松本清、壽司郎、日本連鎖超市「驚安之殿堂」(DON DON DONKI)等。她預計，疫情令香港人未能外遊，預計未來日資零售業仍會繼續開拓香港市場。



◆周淑雯(中)表示，新地旗下7大商場的整體租戶組合中，飲食行業佔比高達35%。

同時，新地未來兩年將會有兩個全新商場落成，包括西貢十四鄉大型住宅項目的新商場，總樓面約30萬方呎；另一個位於朗朗YOHO Hub商場商場，總樓面約10萬方呎，將與系內YOHO MALL形點結合，該兩個商場均在2023年底或2024年初開幕。

WEAVE LIVING 斥2.75億 購羅便臣道68號

香港文匯報訊 WEAVE LIVING及房地產投資管理公司領盛投資管理(領盛)以2.75億元購入位於半山羅便臣道68號全幢住宅物業，計劃將會全面翻新物業並提供25個兩房住宅單位。物業位處於中環半山地段，鄰近中環核心商業區及蘇豪區。原業主為本地家族持有物業近70年，買家WEAVE LIVING及領盛購入該物業，是WEAVE LIVING第四度收購香港的物業，

更是領盛相隔多年再度回歸本港房地產投資市場。負責促成交易的第一太平戴維斯大中華區行政總裁李偉文表示，自年初第五波疫情爆發及近期美國加息陰霾的影響下，本港房地產市場充斥不確定因素，投資者相對較為審慎。然而，領盛收購羅便臣道68號作為闊別香港市場多時再度回歸的第一炮，反映位處優越的物業仍備受各類投資者青睞。



香港雖然樓價高上車難，但從過往數十年的樓市發展中，見證了不少業主因樓價上升而賺錢的成功個案，而這些業主大多透過槓桿方式以較少資金入市，多年過後，其物業價值升幅翻倍甚至可達十數倍。

供滿物業比率廿年增17%

另一方面，業主供滿物業的數量亦一直遞升。根據政府統計處最新公布的「2021年人口普查」數據中，顯示2021年本港約有130萬家庭住戶居於自置居所，而當中約85.8萬戶業主屬已供滿樓的家庭，佔比為66.1%。相比起5年前(2016年)的79.9萬戶及佔比65.7%，增加約5.9萬個家庭戶或0.4%；若比較20年前(2001年)的50.5萬戶及佔比48.5%，更增加約35.3萬個家庭戶或17.6%。

物業套現資金有辦法(上)

本港供滿物業比率於廿年間大增近兩成，反映港人喜愛「藏富於樓」、「安居樂業」，且持貨及供款能力強。在「磚頭」較其他投資產品保值下，相信未來供滿樓的比率仍有上升空間。與此同時，市場上的加按套現需求或有機會增多。

加按仍需通過壓力測試

加按套現是指業主將已供斷或仍有按揭的物業，再度向銀行申請物業按揭並套出額外資金作其他用途。先以仍有按揭在身的物業作例子，假設A君於2000年以500萬元購入一單位，當時貸款額為400萬元，現時供款年期尚餘8年，貸款額尚餘150萬元，而現時物業已升值至900萬元。根據金管局規定，1,000萬元以下物業最多可承造六成按揭(最

多500萬元)，因此扣除尚餘150萬元的貸款額，A君可即時套現350萬元(500萬元-150萬元)，而選用此方法的前提為物業須有一定的升幅。

再以已供斷的現契物業作例子，假設B君持有的現契物業價值1,200萬元，根據金管局規定，1,000萬元以上物業最多可承造五成按揭，因此B君可即時套現600萬元。另外，現時銀行最高可提供約1.7%的現金回贈，B君則可獲600萬元×1.7%即10.2萬元的現金回贈。

當然，考慮加按套現的業主留意，申請加按即等同重新再承造一次按揭，銀行會再次審批借貸人的入息及還款能力，借貸人要確保其收入能通過壓力測試。如業主現時沒有入息，那麼仍可將物業加按套現嗎？筆者將於下回再作講解。

「物管支援計劃」批17.5億津貼

香港文匯報訊 政府委託物業管理業監督局(監管局)執行的「物業管理業界(環境衛生和保安人員)抗疫支援計劃」，共接獲逾18,000宗申請，為超過20萬名前線物業管理(物管)員工申請津貼。監管局至今已批出近17.5億元津貼，惠及超過18.6萬名前線物業員工，涵蓋近4萬幢私人住宅、綜合用途樓宇及工商大廈。監管局主席謝偉銓表示，

監管局自「物管支援計劃」於今年2月28日推出以來一直積極進行審批工作，短短五個月已成功發放近17.5億元津貼，惠及一眾於合資格物業和物業內個別處所提供清潔或保安服務的前線物業員工。監管局感謝相關物管公司/公契經理人/業主組織/處所負責人積極支持和配合「物管支援計劃」的工作，為直接及間接聘用的前線物業員工工作作出申請。