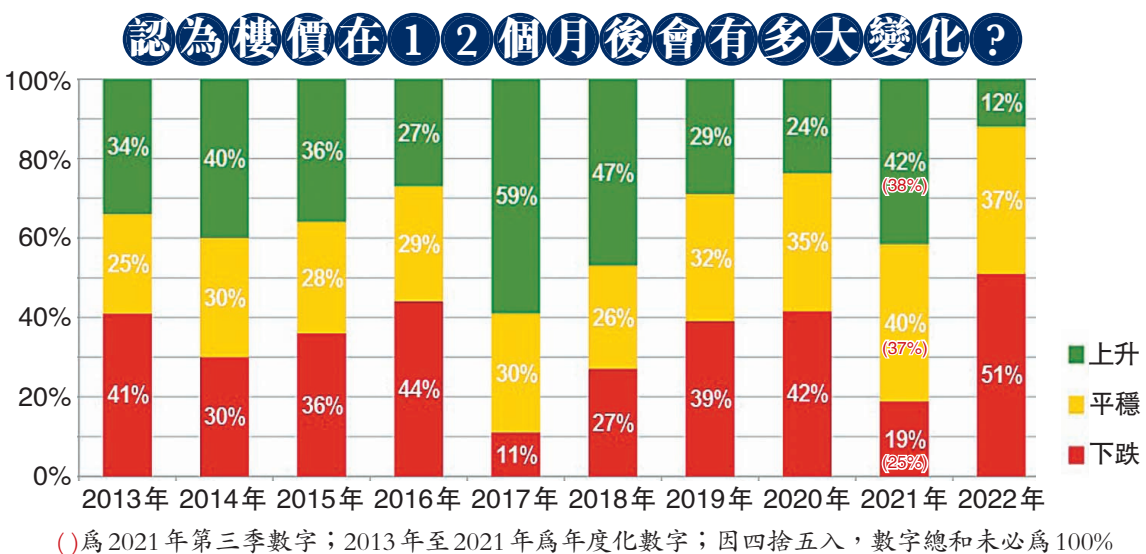


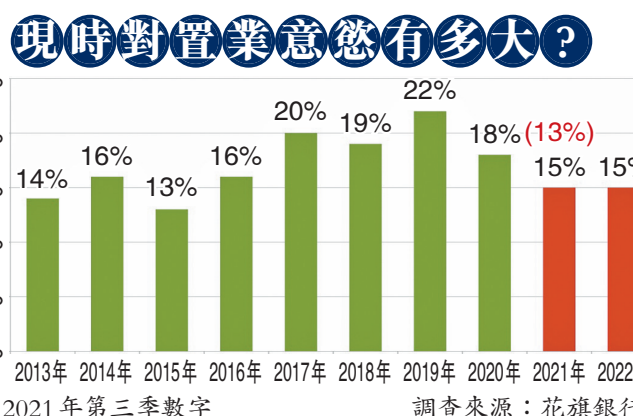
花旗置業調查：樓市「淡友」人數過半 十年來首見最緊要平 四成受訪者認買凶宅

樓市持續下滑，市民對後市亦越來越悲觀。花旗銀行昨日公布一份置業調查顯示，多達51%受訪市民認為未來一年樓價下跌，較去年同期的25%倍升，亦為報告有紀錄以來首次過半人士變「淡友」，創下近十年來的新紀錄。調查又透露，逾四成人認真考慮購買凶宅的可能性，當中逾七成人認為折扣要有30%。至於凶宅同層接受程度較高，逾六成受訪者會考慮。花旗預測，今輪跌至明年第2季才有望結束，現在至明年第2季樓價或會跌10%，其間實際按息將升至4厘，政府明年有「減辣」的可能。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



花旗銀行零售銀行業務主管李貴莊



樓市近月跌勢加劇，市民置業取向亦出現大幅度轉向，「淡友」首次全面主導市場。花旗銀行於9月就市民置業意向進行調查，隨機訪問過千人，看好樓市的受訪者由2021年同期的38%，大幅下跌至最新僅12%。取而代之是不看好樓市的受訪者，由去年佔25%比例，大幅增加至最新的51%，按年增幅驚人，並為該報告近10年來首次看淡樓市人數的比例過半。

花旗樓價再跌10%

花旗銀行零售銀行業務主管李貴莊昨指，疫情下經濟受壓，加上按揭息率上升加重供樓負擔及按揭壓力測試的難度，直接影響樓市用家及投資者的需求，難免對樓價帶來負面影響，受訪者較多看淡樓市亦屬合理。該行指，本港樓價自去年8月高位開始，累計至今年10月已下跌10%，預料至明年第2季將再跌10%。

李貴莊估計，美國加息步伐未停，但通脹放緩下加息幅度或會緩和，下兩次加息或收窄至0.5厘，之後再調低至0.25厘，估計明年美國息口將升至5.25厘至5.5厘水平才停止，而本港息口亦持續向上，估計至明年將加息1.125厘，即較今年9月未加息前累計加1.5厘，明年第2季實際按揭利率將升至4厘水平。

市民置業態度傾向猶豫

跌市下，被問到現在是否置業好時機，報告顯示多達16%受訪者認為是好時機，較去年同期上升達4倍，更是近10年來最高紀錄。惟值得注意的是，有興趣置業的受訪者比例，卻只是由去年13%微升至最新的15%，反映受訪者置業態度猶豫，傾向「莫買當頭

跌」。對於這班有意置業人士而言，逾六成期望樓價進一步下跌至理想水平再去置業，平均期望下跌17%。

另外，報告亦問到有關購買凶宅的興趣，逾四成人認真考慮購買凶宅的可能性，當中逾七成人認為折扣要有30%；至於凶宅同層接受程度較高，逾六成受訪者會考慮，認為折扣要到30%的人士降至近四成。

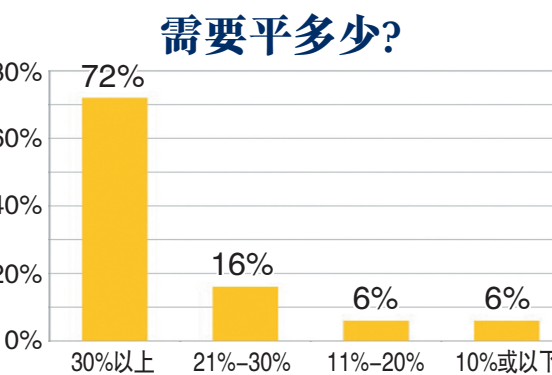
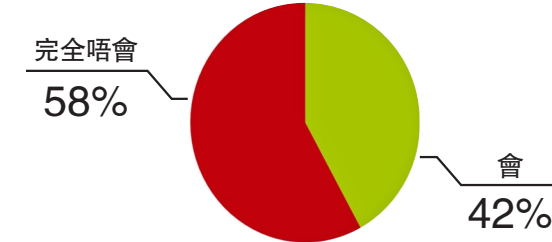
李貴莊指，今年每月平均樓市成交數量跌30%，目前市民採取觀望態度，但明年本港經濟料有望復甦，並增長2.8%，加上通脹壓力下降和失業率回落，政府亦不希望樓價大跌導致負債資產上升，預計政府有機會在財政預算案放寬樓市辣招以刺激需求，最大可能解除15%從價印花稅，讓父母幫助子女置業。

32%父母願意資助子女

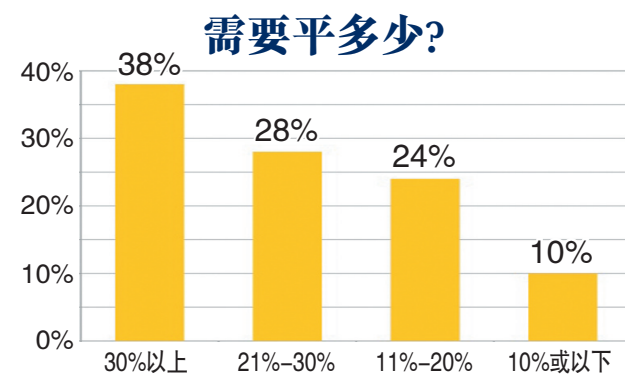
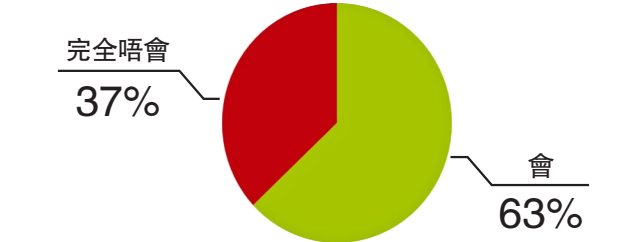
至於有置業需求的人士佔了受訪者中的14%，推算本港人口估計涉及58.8萬人。除樓價和實際需要外，父母資助子女置業成為第三個原因，為人父母的受訪者中，32%願意資助子女置業，當中41%願意資助101萬至200萬。而有63%人士認為切合實際需要的樓價為600萬元或以下。而對加息週期的憂慮及辣招，均影響三成受訪者的置業意慾。

值得注意的是，報告指不同年齡層人士均傾向高成數按揭，該行更有逾一半客戶採用按揭保險計劃，但李貴莊指銀行在壓力測試把關下，未見有特別違約或供款出現問題。針對近年投資產品變得多元化，報告首次問到受訪者是否認買樓在長遠投資來說，較其他投資更佳，結果發現30歲中年以上人士比例均過半，但在21至29歲的年齡層，只有39%人士認同這點。

認真考慮買凶宅可能性



認真考慮買凶宅同層可能性



1個月拆息7連升 加按息壓力增

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）踏入11月下旬，臨近年結加上港銀體系結餘跌穿千億大關，市場銀根抽緊下，港元拆息連續兩日全線上揚，其中短期拆息升勢較快，與H按相關的1個月拆息連升7日，昨升至3.8897厘，續見逾14年新高。渣打昨起上調新造H按鎖息上限0.25厘，令實際按息增至3.375厘，分析認為在「息魔」殺到，銀行資金成本壓力驟升，相信其他銀行的加息壓力亦逼近。

套息活動減 港匯回勇

港元拆息昨全線向上，隔夜息升至3.35821厘，1星期及2星期拆息分別升至3.75702厘及3.82161厘，反映銀行資金成本的3個月拆息升至5.17661厘。長息方面，半年期報5.33214厘，一年期報5.59327厘。在本輪加息週期

下，本港已兩度跟隨美國加息，而在港息上升後，套息活動明顯減少，港匯自上周起逐步回勇，昨一度彈至7.8016水平，幾近升穿7.8的強弱分界線。截至昨晚7時半，港匯報7.8149。

瑞德銀行首席亞洲外匯策略師張建泰提到，港匯早前頻頻觸及7.85弱方兌換保證，令金管局出手承接港元沽盤，導致銀行間融資成本上升，加上港息上揚，港美息差收窄，套息交易變得無利可圖，亦因而帶動港匯回勇。他預期美聯儲下月議息前，港匯將企穩在7.8算。

星展香港財資市場部環球市場策略師李若凡則預期，港元拆息年底前或會觸及4厘水平，若美聯儲下月再加息0.5厘，料本港最優惠利率（P）或上調0.25厘，惟屆時亦要視實際拆息情況，若銀行

資金成本壓力較大，不排除出現較大升幅。

銀行成本增 下月料加P

樓市方面，繼港銀月初加P 0.25厘後，渣打昨起帶頭上調H按鎖息上限，令實際按息增至3.375厘，不過仍低過1個月拆息水平。以1個月拆息昨報3.8897厘計，即使按息增至3.375厘，仍有逾0.5厘差距，反映銀行面對資金成本上升及上調按揭之壓力亦與日俱增。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣表示，有銀行上調按揭封頂息率，主因或是息口趨升下，現時定存息率較高，令銀行資金成本壓力上升，相信將是加P前奏。不過，她預期其他市佔率較大的銀行未必會跟隨上調按揭封頂息率，主要視乎個別銀行對來年按揭業務取態。

太地灣仔盤增3%折扣



◆EIGHT STAR STREET 22樓A室示範單位。 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）太古地產旗下已屆現樓的灣仔星街EIGHT STAR STREET再出擊。太古地產住宅業務董事杜偉業昨表示，項目將推售5伙，其中21樓A室三房單位，下週一起每日招標方式推售，指引價4,880萬元，面積913方呎折算，呎價53,450元。另外，該盤昨更新價單，4伙431至555方呎單位（2樓B室、C室、3樓B室及11樓B

室）本週六起至明年1月31日提供限時3%折扣。

港島南岸4期明年推售

談談太古地產於香港推盤大計，杜偉業指出，集團手頭上有3個住宅項目正部署推售，涉及1,760伙。其中，黃竹坑站港島南岸第4期預計明年上半年推售，共有約800伙，包括一至三房戶。與中華巴士合作的柴灣前巴士車廠項目，提供約800伙，主打兩房及三房戶，現正進行地基工程，稍後公布推售計劃。

對於近期本港樓市表現呆滯，杜偉業認為，面對本港、環球經濟不景氣，又有加息因素，本港樓市出現波動是正常。然而，本港住宅需求龐大，他對本港長遠樓市有信心。

滙豐再推招標 抽起兩房

另一邊廂，華潤置地（海外）與保利置業合作的啟德滙豐早前推出118伙於11月14日起開始每日招標，包括11個兩房單位。不過，發展商昨晚更新銷售安排，昨起停售原有銷售安排之中的106伙，並推出新一批118伙，定於本週五起進行每日標售，包含三及四房單位，兩房單位則全數被抽起。

地產建設商會於2019年向會員發出指引，規定獨立屋、洋房、特色戶及面積70平方米（753方呎）以上的三房戶才可以招標出售。滙豐早前推出招標單位包括11伙753方呎以下的兩房單位，當時發展商表示因為集團並非地產商會員，又稱相關規定只是指引，因而未有遵從。

西九藝術廣場開標 新地獨資奪得

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）西九文化區管理局昨公布，曾於年初流標的藝術廣場大樓項目由新鴻基地產全資附屬公司一力有限公司投得。新鴻基地產主席兼董事總經理郭炳聯表示，十分高興投得項目，足證集團對香港和國家前景充滿信心。

BOT發展 擁47年營運權

項目上周一截標時收到1份標書。西九文化區管理局指出，經審視管理局委聘的3位獨立估價師提供的平均估價及其他相關因素後，認為新地的回標價符合市場水平，並決定接納其標書。新地獲得為期約47年的發展權和營運權，以BOT

模式（建造、營運及移交）負責項目的設計、建造、融資、市場推廣、租賃、管理、營運和維修工作。

項目由三幢商業大樓組成，可建總樓面逾69.9萬方呎，當中約67.2方呎作寫字樓用途，零售、餐飲及娛樂用途則約有2.69萬方呎。據了解，項目首次招標時，擬訂的發展和營運年期為34年，到今次重推時，年期延長14年至2070年（即約47年）。同時，中標財團享有租用泊車位年期，亦由原本10年一併同步放寬至2070年。此外，中標者需每月繳付「保證租金」或「收入分成」，以價高者為準，若收入達某程度後則以「收入分成」計算。



◆郭炳聯指，新地深信項目會與毗鄰的環球貿易廣場，以及正在興建的高鐵西九龍總站上蓋商業項目發揮聯動效應。 資料圖片

大美巢湖 產城融合

首屆巢湖市「雙創雙招」菁英挑戰賽等你來戰

如果，此時的你擁有資金、有項目、有技術……正準備一展身手、大展宏圖，那麼，你的機會來了！首屆安徽省巢湖市「雙創雙招」菁英挑戰賽等你來戰！

巢湖市為深入學習黨的二十大精神，貫徹新時代人才工作的新理念新戰略新舉措，牢固樹立「人才是第一資源」理念，加快實施工業立市、人才強市戰略，圍繞「以賽促研、以賽促產、以賽促引、以賽促合」的總體目標，廣泛吸引各類高層次人才帶資金、帶項目、帶技術落戶巢湖，培育產業發展新優勢，提供高質量發展新動能，擬於近期舉辦首屆巢湖市「雙創雙招」菁英挑戰賽。

「雙創雙招」菁英挑戰賽由中共巢湖市委、巢湖市人民政府主辦，中共巢湖市委組織部、巢湖市投資促進中心、安徽居巢經濟開發區管委會承辦。該大賽以「巢聚英才，湖迎天下」為主題，將於2022年11月至12月在安徽省合肥市巢湖市舉辦。

大賽主要面向新一代信息技術、新型功能材料、高端裝備製造、生物和大健康、新能源汽車零部件、人工智能、智能家電等產業領域。參賽主體分為團隊和企業兩大類，參賽團隊或企業均需明確1個參賽項目和1個項目負責人。

大賽公告在巢湖市人民政府網站、巢湖先鋒網、巢湖發布微信公眾號等媒體公開發布，參賽者需在2022年11月30日前，將參賽申請材料電子版打包發送指定郵箱（356180287@qq.com）。

獲得一、二、三等獎的參賽項目，可按照「一事一議」原則，享受巢湖市招商政策支持。參賽項目落地後，優先給予政府基金支持，優先納入巢湖市重點產業企業庫，優先推薦申報安徽省、合肥市重點人才項目，人才和團隊可按规定享受合肥市、巢湖市現有人才政策。