

# 本月一手低迷或8個月最淡靜

樓市持續低迷，中原地產統計十大屋苑周末市場成交，只得7宗，連續4個星期徘徊在單位數。與此同時，一手成交亦極之疏落，周末只有8宗交易。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市跌勢持續，買家看淡後市不願入市，加上內地與香港感染宗數上升等增加市場憂慮情緒，對樓市有一定影響，預計本月一手成交不足250宗，較10月低位367宗再跌32%，兼創8個月新低。

香港文匯報記者 顏倫樂

本港樓市交投在11月跌入谷底，一手新盤在過去周末只得8宗成交，中原料全月僅250宗成交。如預測落實，估計為第五波疫情緩和後表現最差的月份，除較10月低位367宗再跌32%，亦為今年4月後的8個月新低。另外，保利與高嘉合作發展的油塘朗譽上周五公布首張價單，涉128伙，折實平均呎價17,938元。消息指，項目自上周五起，首三日累收92票，仍未足額。

## 中原十大屋苑周末7成交

二手交投同樣冷清，中原十大屋苑在剛過去的周末只錄得7宗成交，較之前周末9宗再跌22%，已連續4個星期

徘徊在單位數成交。陳永傑表示，市場關注政府會否推出刺激樓市措施，如無新措施出台，相信樓市低迷狀況會持續。

美聯物業方面，過去周末十大二手指標屋苑錄得9宗買賣成交，按周減少25%，重返單位數水平。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，近日內地與香港感染宗數再升，雖然本港防疫措施未有即時收緊，但已觸動投資情緒，港股隨之回軟。雖然周末睇樓量回升，反映有準買家希望趁平吸納，但隨着早前的一輪消化，平盤有限，加上部分業主仍未願面對現實，買賣雙方期望有落差下，成交膠着。他相信今年內影響樓市的因素難有大



沙田第一城有2房單位累減25萬元至405萬易手，賣家賬面蝕約15萬元或3.6%離場。資料圖片

變化，估計年底前二手交投受疫情及加息的影響仍會窄幅上落，而樓價則持續受壓。

其他代理行方面，利嘉閣地產過去周末十大指標屋苑累計錄11宗成交個案，按周升1宗。至於香港置業周末十大屋苑成交同樣是11宗，較上周回升3宗。

## 嘉湖3房不足4年蝕8.5%

樓市未見起色，多區見蝕讓成交，其中將軍澳天晉錄得1房戶「見紅」個案。香港置業范文濤表示，區內客斤682萬元購入天晉3A期1A座低層D室，面積約366方呎，呎價約18,634元，創2022年同屋苑1房戶新低。原

業主以738萬元放盤約半年，最終減價約56萬元易手，按2018年5月以約718萬元購入價計，賬面虧損36萬元。

另外，中原地產伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊本周錄得1宗成交，為景湖居6座高層C室，面積546方呎，3房間隔，成交價544萬元，呎價9,963元。原業主於2019年6月以595萬元購入單位，賬面蝕51萬元或8.5%。至於美聯物業黃錦翰亦表示，該行剛促成沙田第一城4期42座低層C室成交，面積約304方呎，2房間隔，業主原開價430萬元放售，累減25萬元，以405萬易手，呎價約13,322元。原業主於2017年以420萬元購入，賬面蝕約15萬元或3.6%。



按揭熱線 網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

近日有報道指，某女藝人擲2,000萬元購買西貢一幢村屋。村屋實用率高，鄰近環境舒適寧靜，部分村屋更不需繳付管理費以及可飼養寵物，加上入場門檻相對私樓低，是不少上車客的熱門之選。不過，申請村屋按揭一般比私樓較為繁複，當中牽涉的問題亦較為廣，筆者在此為大家拆解入市村屋需要注意的5個伏位。

## 入市村屋小心五大伏位

1、村屋一般分為「舊屋地」、「祠堂地」及「丁屋」，當中市場上最常見的村屋為丁屋。丁屋與居屋二手市場一樣，需要補地價後，方可於市場自由買賣，因此購買丁屋前要先確保物業已補地價。

2、村屋交投較私樓疏落，銀行因缺乏市場交投參考指標，加上部分村屋屋宇參差，估價行取態會較為保守，較易遇上估價不足問題，影響買家預算，建議入市前預留充足備用資金作首期開支。

## 年期或「55年減樓齡」計算

3、村屋按揭還款期一般為25至30年，個別銀行以「55至65年減樓齡」計算，如經按揭申請高成數按揭，最高按揭年期只可以「55年減樓齡」計算，即25年樓齡以上村屋不能借足30年，入息要求將有所增加。

4、自今年2月「波叔PLAN」推出後，首置人士購買1,000萬元或以下的物業可承造最高九成按揭，要留意1,000萬元或以下的村屋最高只可承造八成按揭。

5、村屋涉及業權、地契、路權及樓宇結構等複雜問題，銀行審批按揭時，或會委派估價行職員親臨現場視察或驗樓，審批時間比一般按揭批核長，建議買家與賣方爭取至少兩個月以上的成交期。

購買村屋注意事項繁多，稍有不慎，銀行批出的按揭成數未如理想，最終或會失預算。有意入市村屋的買家事前宜做足資料搜集，此外亦要準備充足預算，有需要亦可尋找專業中介公司作詳細查詢。

## 店舖買賣登記料回跌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)店舖市道在10月表現有好轉跡象，土地註冊處資料顯示，10月全港共錄93宗店舖買賣登記(主要反映2至4星期前市況)，較9月的79宗回升18%。不過，利嘉閣(工商舖)地產預料，11月店舖買賣登記或按月回落25%，走勢仍然反覆，但相信踏入年底消費旺季及處所營業限制續有寬鬆，12月可望有較好表現。

利嘉閣(工商舖)地產-商舖、商業及投資部高級營業董事鄭得明表示，按物業

價格劃分，在7個價格組別當中，共有4個組別的登記量報升，升幅介乎6%至88%不等。當中以500萬至1,000萬元以內組別的登記量升幅最顯著，由9月的8宗增至10月的15宗，增幅達88%。

## 海悅廣場4.25億成交最矚目

另外，上月最矚目的大額登記為士瓜灣馬頭圍道209號海悅廣場連停車場，涉及登記金額4.25億元；其次為銅鑼灣

羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心19樓，涉資1.1億元。

以地區劃分，在該行觀察的13個分區當中，共有8個地區的登記量按月上升，當中以紅磡/土瓜灣區的4.5倍升幅最凌厲，由9月的2宗增至10月的11宗。至於元朗區及大埔區也分別錄得2倍及1倍的升幅，各自增至6宗及4宗買賣登記。另外，長沙灣/深水埗區則按月增42%，錄得17宗登記，成為買賣最活躍的觀察區，反映民生消費區的

店舖買賣仍較熱鬧。

鄭得明指，近月市場利好淡消息不斷爭持，並偏重利淡因素較多，如息口仍然趨升及經濟表現還存在隱憂等，故店舖買賣登記亦忽上忽落。至於11月截至24日，店舖買賣登記暫只有57宗，料全月只有約70宗左右，按月有機會轉跌25%。不過，他認為，早前當局持續放寬食肆及其他部分處所的人數及營業限制，加上即將踏入年底消費旺季，相信12月店舖買賣登記可再展升勢。

## 投資理財

責任編輯：黎永毅

玄學股市

本欄早前提到，在立冬之後，因其八字的用神藏在年支及月支之中，要靠兩者相合才能發揮到。這引伸成要靠長輩們的合作，又或者是政府與大機構合作，才能創造出商機。近日港股跌中有升，當中的上升主要來自內地有關方面針對內房、手遊或「中字股」等推出政策，為板塊帶來提振。這種情況，正就是政府與大企業合作之結果。不過，由於立冬八字缺火，或早已預示科技股的發展或會較遜色。

參考香港天文台資料，小雪的時間為2022年11月22日16:20，其八字為壬寅年 辛亥月 己卯日 壬申時。己土日元，自坐卯木為七殺，月柱壬水為食神，亥水為正財，年柱壬水為正財，寅木為正官；時柱壬水為正財，申金為傷官。己土生於亥月，偏向身弱。要以比劫(土)和印(火)為用神。

留意極大型及極小型股

值得注意的是，地支亥卯半合木(官殺)，而寅亥也可合木(官殺)。換言之，就是財是被日支及年支所合；雖然壬水在年干及時干透出，惟根基不穩。若期間政府或大企業，又或者是民間有一些新的投資或創富機會，有可能只是曇花一現，又或者是表面富貴。若套用在投資市場，則極大型股及極小型股或會有投機機會，但不容易把握。

再者，地支卯申四絕，絕在道路，要留意近期的交通狀況及交通安全，預準充裕時間出行或會較佳。誠然，小雪八字的火也是不旺，故不要對科技股過分憧憬；估計情況要到大雪後才有所改善。

(筆者為香港證監會持牌人士，不持有上述股份。)

政策救市奏效 惟科技股欠運

# 人壽保險應對遺產之傳承優勢

面對疫情引發的全球經濟金融市場動盪，不少港人對目前的經濟狀況感到負面，而一班中產及高資產人士開始研究如何透過適當的資產配置來保存資產價值，及早安排遺產傳承規劃。因此，本欄今次和讀者們分享人壽保險應對遺產傳承的相關資訊，讓讀者們可以為資產傳承做足準備。

在遺產策劃中，「遺囑」和「信託」一般人較為熟悉，前者法庭認證程序複雜，時有家族成員爭產等弊病；後者手續比較繁複，費用昂貴，未必人人能負擔，而人壽保險正在財富傳承時可以助客戶解決以上的煩惱。人壽保險操作簡單方便，且具備「遺囑」和「信託」的功能，讓客戶可按照自己的意願靈活地分配遺產。

透過累積紅利擴大資產

預留稅源：人壽保單的優點是本身有槓桿作用，以較少的保費換取大額人壽，同時透過累積紅利把資產擴大。香港現時雖然並沒有遺產稅，但如果是一些移居熱門地(如英國)，繼承人必須先繳納遺產稅後方可繼承遺產，因此，保單的作用是可以透過保險公司給付各受益人身身故賠償金，作為繳納遺產稅的現金流。

合法節稅：保險賠償金是不屬於遺產，所以保險身故賠償金只要有指定的受益人，無論金額大小，這筆金額是不用納入遺產。

提供猶如「免費信託」或「迷你信託」功能：若受保人身故，有關保險賠償金可選擇保留在保單內並以定期方式支付，該筆錢未必會繼續滾存增值，但可以「定期方式」支付給受益人，此安排不會收取額外費用。

可設立多個受益人：人壽保單可隨着保險權益更改或設立多位受益人，保單持有人或稱保單權益人可因應自己的意願，將資產自由分配予受益人。

沒有成本費用：「遺囑」透過律師協助確認執行，因此需支付設立費用。「信託」需支付昂貴費用，當中涉及顧問費用、手續費用及每月/每年支付的管理費等。而「保險」，則不需要設立費用、手續費、管理費



面對疫情引發的全球經濟金融市場動盪，中產及高資產人士開始研究如何透過適當的資產配置來保存資產價值。圖為香港中環街頭。

等。

繼承、申請領取時間較短：「遺囑」一般情況下，遞交文件起計三個月至六個月，如申請不是簡單直接及/或涉及遺產的性質複雜，所需的時間便可能會較長。「信託」無需通過認證手續，可迅速分配遺產。而「保險」，只需向保險公司交齊所需文件(包括賠償表格、死亡證等)，一般情況7天至14天便可以領取賠償金。

操作容易可較隨意更改

資產操作容易：保單權益人只需填妥申請表、書面通知保險公司便可隨意更改受益人或分配比例。如受保人身故，受益人只需遞交賠款申請書及提交保險公司所需證明文件便可，無需任何費用，亦無需經過遺囑認證或遺產承辦等程序。

人們常談笑「富不過三代」，若想

打破富不過三代的魔咒，保險確實是一個很好的資產傳承工具，能夠利用壽險保單的好處讓後代順利地繼承完整的遺產，還可以利用利權繼承的方式增加資產收益，同時具有人壽保障作用，減低風險承擔，是資產配置與財富傳承中不可或缺的一環。

如有意計劃移居海外的客戶，更可利用保單來節省稅務及預先安排繳遺產稅的現金來源，讓繼承人有足夠的現金繳交稅款。

人生無常，我們無法預知死亡，因此資產規劃要及早作出安排，這可避免出現遺產分配、繼承的爭議，為資產構建護城河。

溫馨提示：投保前須了解自己的實際理財需要、供款負擔能力和流動資產狀況等，從而選擇適合自己的儲蓄人壽保險產品。有興趣進一步了解的讀者，建議向專業的理財或保險顧問查詢。