

# 樓市成交縮近半 經紀嘆難搵食

## 物業買賣宗數見4年新低 11人爭一張單

加息兼逢經濟差，樓市買賣大幅萎縮，「靠開單搵食」的地產代理行業近月叫苦連天。據土地註冊處資料統計，11月份整體樓宇(包括住宅、車位及工商舖物業)買賣合約登記錄3,713宗及302.28億元，按年分別下跌48.7%及52%，其中一手成交按年跌幅更高達八成以上。整體物業買賣宗數為近4年新低，平均攤分予41,239名(截至11月30日數字)持牌代理的話，則平均要11人爭一張單。有代理形容，現在客人都懂得開天殺價，做一單Deal(交易)難度是「五星」，但不做的話可能連底薪都拿不到。

◆香港文匯報記者 黎梓田



上月整體樓宇買賣合約登記錄得3,713宗及302.28億元，按年分別下跌48.7%及52%。

有從事地產代理的阿積(化名)向香港文匯報記者透露，自己入了行第五年，以往每個月平均都有數萬元收入，好彩的話試過一個月袋十多萬元佣金，但今年遇上樓市下行，發展商不開盤，即使有新盤也難Sell(推銷)，有時要靠「老底」(底薪)生存，幸好之前有點積蓄尚能應付過去，加上現時公司日日講大裁員，搞到人心惶惶，「好似日日提醒你隨時會失業！」

### 遇惡客需「二百分耐性」

阿積指，疫情下地產代理搵客較以前有很大改變，現在二手生意都是以網客為主，跌市業主變成弱方，而買家九成都是「西客」(態度惡劣的顧客)，而且還是「超級格價王」，由於跌市，他們還價也非常大膽，多數都是難以成交的價。即使找到客，也要有二百分的耐性及主動性，做一

單Deal(交易)難度級別是「五星」，但如果不做的話可能連「老底」都「冇得食」或被裁員。

另一地產代理阿材(化名)亦指，自己在小型代理行工作，生意以做地區熟客為主，客源也相對穩定。不過最近經濟差，不少街客問盤時都要求回佣，不給回佣就去另一間，為留住客戶都要照做，例如數萬元的佣要回一半以上，甚至去到八成，辛辛苦苦開張單可能只得數千元收入，整體收入比起以前大跌。

### 經紀為慳錢供樓「自己煮」

阿材又指，做地產代理本來是因為以前看中買樓的人多，而自己在2019年以500多元萬在屯門買了間約400呎的樓，借了八成，但現在已經跌到400多萬元，已經是負資產，又未知樓價跌到何時，很擔心自己收入下跌，供不到樓被銀行收回層樓，只好每日維



持最低消費，盡量在家中煮飯，減少外出用膳，盡量留住錢供樓。

### 上月樓宇成交價量齊跌

據土地註冊處資料統計，11月份整體樓宇(包括住宅、車位及工商舖物業)買賣合約登記為3,713宗及302.28億元，較去年同期7,239宗及630億元，分別下跌48.7%及52%。宗數為自2018年12月3,038宗後的47個月(近四年)新低，金額則為自2020年1月290.4億元後的34個月(近三年)新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，整體交投連跌3個月，兼再度跌破4,000宗水平。反映利率持續上升，經濟前景不明朗等因素，影響買家的入市態度審慎，以致整體樓市氣氛疲弱。

另外，11月份整體住宅樓宇買賣登記錄2,731宗及258.62億元，較去年同期5,409宗及512.83億元，分別下跌

49.5%及49.6%。宗數創自2018年12月2,060宗後的47個月(近四年)新低，金額創自2020年1月247.78億元後的34個月(近三年)新低。

### 新盤銷售價量見7個月新低

一手私人住宅方面，上月份僅錄358宗及48.5億元，較去年同期1,857宗及197.2億元，分別下跌高達80.7%及75.4%。宗數及金額是自2022年4月的257宗及36.2億元之後，同創7個月新低。反映新盤銷售放緩，導致一手交投顯著下降。

二手成交宗數方面，則創自2020年1月1,978宗後的34個月(近三年)新低。買賣數字連續五個月於二千宗徘徊，顯示二手市道持續低迷淡靜。

## 息魔發惡 二手樓價連跌8周

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 本港銀行連番上調按息，買家觀望氣氛更為濃厚，息魔發惡令二手樓價進一步受累下跌。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL連跌八周，最新報159.16點，重返2017年10月水平，按周跌0.38%。中原指出，最新公布CCL指數反映11月初美國加息0.75厘以及滙豐宣布上調最優惠利率0.25厘後市況，目標明年新春下試144點，現距離目標相差大約一成。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL最新報159.16點，重返2017年10月水平，按周跌0.38%，連跌8周共6.72%。11月3日加息後首周，樓價持續向下，跌勢未止，CCL連續2周處於160點之下。CCL由自己歷史高位累跌16.82%，2022年計累跌13.76%。黃良昇估計明年新春前後CCL將再下試144點支持位，現時距離目標差15.16點或9.53%。12月中旬美國議息，本地樓價會否出現短暫爭持，仍需觀察。

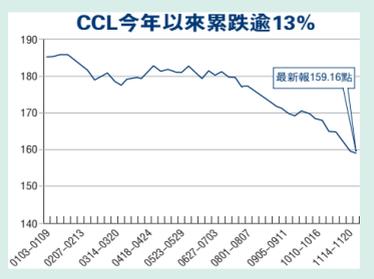
大型屋苑領先指數CCL Mass報158.8點，重返2017年4月水平，按周跌0.48%。CCL(中小型單位)報157.24點，重返2017年5月水平，按周跌0.49%。三大整體指數單周跌幅輕微收窄，但下調方向不變。CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)齊跌8周，分別累跌6.72%、6.98%及6.96%。CCL(大型單位)報168.45點，重返2018年2月水平，按周升0.10%，連跌2周後回穩。

四區樓價表現呈三跌一升格局，新界東樓價指數報170.3點，重返2017年10月水平，按周跌1.91%。新界西樓價指數報147.68點，重返2017年11月水平，按周跌1.65%。九龍樓價指數報151.23點，重返2017年4月水平，按周跌0.32%。港島樓價指數報162.72點，重返2017年3月水平，按周升1.38%。

### 市民執平貨 預約睇樓量增

受樓價下跌引來市民執平貨意慾，睇樓量回升。據美聯物業統計，12月份首周六日(12月3日至4日)15個指標屋苑預約睇樓量錄約462組，較上周末續升約2.2%。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，市況疲弱，樓價持續受壓，惟仍有一批買家積極於低位「尋寶」，支持二手睇樓活動。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮也指，樓價連番下調吸引準買家，並積極相約業主睇樓搵盤，本周末二手指標屋苑預約睇樓量升勢持續。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,245組客戶於周末預約睇樓，按周增加2.0%，連續三周上升。



## 傳信銀國際上調H按鎖息0.25厘

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 繼大型銀行滙豐、渣打等上調H按封頂息後，昨日傳出有中小型銀行上調一二手物業的拆息按揭計劃(H按)封頂息率，市傳為中信銀行(國際)由P-2.5%調整至P-2.25%，以最優惠利率(P)5.625厘計，實際按息由3.125厘增加0.25厘至3.375厘，與滙豐渣打等大行看齊。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，一個月HIBOR連升14個工作日，昨日HIBOR已逼近5厘(4.92厘)，並超過1個月維持3厘以上，早已高於P按及H按封頂的實際息率，相信HIBOR短期內將升穿5厘，即挑戰15年新高。因此，銀行預計息率走勢，因應資金成本壓力下再度上調H按鎖息上

限，並為利率上升再作準備。

### 鎖息或為「加P」前奏

曹德明續稱，在聯繫匯率制度下港美息口差距進一步擴寬，加上拆息已一段時間維持高水平以及銀行結餘下降至千億元以下，資金成本壓力下本港銀行料將於本月美聯儲議息會議後再次調升最優惠利率P，加息幅度最少約0.25厘，甚至有可能追落後，即追加至0.5厘。

### 按揭500萬供多686元

他相信其他銀行或將陸續跟隨調升H按鎖息上限作為銀行加P的前奏，建議現時打算置業客戶，把握機會於其他銀行加息前揀選息率最優惠的銀行。對於新造H按客戶來說，H按封頂息

### H按上調鎖息前後供款額比較

貸款額：500萬元 還款期：30年 H按計劃：H+1.3%				
調整前：H按封頂息率=P-2.5% (P=5.625%)	每月供款	壓力測試		
實際按息=3.125%	21,419元	45,374元		
調整後：H按封頂息率=P-2.25% (P=5.625%)	每月供款	變化	壓力測試	變化
實際按息=3.375%	22,105元	↑ 686元 (3.2%)	46,664元	↑ 1,290元 (2.8%)

2022年12月2日1個月HIBOR=4.92% 資料來源：經絡按揭轉介研究部

由2.5厘調整至2.25厘後，以還款期30年計，新造按揭借500萬元的話，每月供款則由原本的21,419元增至22,105元，增加686元或3.2%；壓力測試則由45,374元增至46,664元，增加1,290元或2.8%。

## 市場預期回暖 港股周升6.3%



香港文匯報訊(記者 周紹基) 港股在連升3日後出現回吐，恒指昨早段曾升至18,841點後反覆下挫，盤中一度跌205點，收市跌幅收窄至61點，報18,675點。全周計，在憧憬內地調整防疫措施及美國放慢加息步伐下，恒指曾重越19,000點大關，一周累升1,101點，升幅6.3%。

科技股逆市造好，科指昨日全日收升1%報3,878點，為大市帶來支持，科指本周累計升幅更達10.8%。不過昨日大市成交額卻縮至1,427億元，反映投資者認為現水再入市意慾不大。

平。截至昨晚10時，港匯報7.7849。獨立股評人譚智樂分析，由於人民幣及港元回復強勢，加上美聯儲加息的不明朗因素正慢慢淡化，相信12月份港股仍有條件造好，只要恒指站穩在100天線之上，短線都不宜看太淡。

### 恒指支持位料於18300關

對於美國11月製造業活動兩年多以來首次萎縮，亨達財富管理董事總經理姚浩然認為，數據反映美國的經濟增長有待考驗，由於早前美國公布的「小非農」數據偏弱，故他預計，當地的非農就業數據可能會較差。

而恒指在19,000點之上明顯阻力，所以18,300點是重要支持位，守得住才有條件再向上挑戰19,500點。但據以往經驗，市場較少在12月遇到利淡消息，故相信後市可繼續平穩向好。

科技股造好支持大市，重磅科技股中，美團(3690)領漲升3.1%，阿里巴巴(9988)再升2.4%，騰訊(0700)微升0.5%，京東(9618)微升0.1%。網上醫療

股有買盤掃貨，阿里健康(0241)急升9.7%，是升幅最大藍籌，京東健康(6618)升9.3%，平安好醫生(1833)更大升15.4%。

### 科技股造好 美團飆逾3%

收市後恒指成份股完成換馬活動，3隻藍籌新貴都向下，康師傅(0322)跌近2%，華潤萬象(1209)挫0.9%，海爾智家(6690)跌0.2%。騰訊音樂(1698)和中免(1880)、零跑(9863)納入恒生綜指，騰訊音樂升0.6，中免跌3%，零跑則升7.7%。

龍湖(0960)一隻2028年到期的公司債券，價格突然急跌兩成，拖累龍湖股價跌4.3%。消息亦拖累其他內房股下滑，碧桂園(2007)跌4%，碧眼(6098)挫4.5%。宇華教育(6169)公布，未能確定是否有財務資源贖回公司發行的可換股債券，該股宣布停牌。市場憂慮教育行業財務狀況，教育股掛沽，希望教育(1765)大跌14.7%，嘉宏教育(1935)跌7.9%，中教(0839)跌6.1%。

香港文匯報訊 港交所(0388)昨舉辦首屆社商創效峰會，為企業創業者及社會項目創新者提供獨特交流平台，探討推動企業慈善及加強企業與社會的聯繫等不同議題。港交所並宣布28個於2022年獲港交所慈善夥伴計劃及港交所社區項目資助計劃撥款的項目。

港交所行政總裁馮冠昇指出，企業在社會上擔當的角色，對其業務成功及可持續發展非常重要。商業機構與非牟利組織各有所長，彼此之間有許多互相學習的空間，他希望透過今天這個社商創效峰會及其他一系列活動，促進和加強雙方廣泛合作，激發更多潛能和創意，一同建設更好的將來。

港交所慈善基金昨還宣布，28個本年獲慈善夥伴計劃及社區項目資助計劃撥款的項目名單。這些項目全部通過公開申請程序甄選，而港交所慈善基金將重點資助「多元共融」、「理財教育」、「環境可持續發展」及「扶貧紓困」這四個領域的項目。港交所慈善基金自2020年成立以來，已資助超過60個項目，逾43萬香港市民受惠。