

家庭負債率80.4%破頂 金管局：GDP收縮所致

【大公報訊】金管局發表報告指出，雖然本港家庭負債增長在2019年下半年有所放緩，由於香港經濟在去年第3季開始顯著收縮，名義本地生產總值下跌，導致家庭負債佔本地生產總值比率再創新高，由去年第2季75.8%顯著攀升4.6個百分點至第4季80.4%。金管局表示，預期比率短期內「可能維持在高位」。

金管局解釋，儘管經濟活動在經濟衰退期間可能快速放緩，但家庭債務未

必要在短期內清償。故於經濟下行期間，家庭負債的調整通常較本地生產總值調整為慢，導致相關比率短期內可能維持在高位。

樓價佔收入仍高企

不過根據金管局估計，2018年香港的家庭資產淨值對負債比率是12.2倍，而香港家庭部門的安全資產對負債比率仍維持在3.04倍的高位，兩個比率均處

較高水平，亦高於多數發達經濟體。

本港家庭負債的最大組成部分是住宅按揭貸款。金管局表示，住宅物業市場自2019年年中起回軟。儘管樓價略有下跌，但置業負擔能力仍偏緊，樓價與收入比及收入槓桿比仍處高位。

金管局續說，住宅物業市場前景受眾多不明朗因素及風險所影響。例如，冠狀病毒疫情的爆發，加上當前經濟衰退及失業率上升，或會壓抑住宅需求及

新盤推售。市場情緒亦可能受全球經濟增長步伐及國際金融市場波動等一些外圍風險及不明確因素所影響。另一方面，低息環境或能為資產市場帶來支持，而根據2003年沙士過後的經驗，當疫情消退後，市場活動可能會反彈。

因應疫情爆發，巴塞爾銀行監管委員會（BCBS）宣布將《巴三》最終改革方案實施期限延長一年至2023年1月。金管局宣布，本港實施期限也相應延長。



首季二手交投彈 業界籲入市審慎

疫情衝擊失業率升 樓價難言止跌

各國央行出手減息救市，加上聯儲局啟動無限QE，市場憧憬疫情過後樓價重拾升軌，紛紛搶先入市，刺激十大屋苑本月買賣重上250宗，按月增30%，是近五個月最旺，多達8個屋苑平均呎價回升。總結首季十大屋苑暫錄638宗買賣，按季反彈逾2成。業內人士指，縱然低息環境利好樓價，惟疫情對經濟的衝擊尚未完全反映，短期內失業率仍會上升，現階段樓價難言止跌，呼籲用家人市量力而為。

樓市博弈

大公報記者 林惠芳

據大公報統計，3月截至30日，十大屋苑暫錄250宗買賣，有7個屋苑成交量上升，幅度由13.6%至1.66倍不等，當中以天水圍嘉湖山莊交投量稱冠，本月暫錄58宗，較2月全月增加1.23倍，為去年10月以後最旺的月份。值得留意，今次交投反彈集中於新界及九龍區屋苑，惟港島3大指標屋苑未見受惠，成交量全線向下，意味中產買家對後市仍抱觀望態度。

麗港城樓價升4.8%

隨着二手筭盤被市場消化，樓價亦略為回穩，本月十大屋苑中，多達8個平均呎價上漲，以觀塘麗港城升幅最強，該屋苑本月平均實用呎價約14050元，按月反彈4.8%。

鴨脷洲海怡半島本月均價回升3.8%，該屋苑2房戶上月售價低見「7字頭」，本月急彈至838萬元。消息指，海怡半島2座中低層C室2房戶，實用533方呎，剛以838萬元易手。翻查資料，樓上C室單位於2月中旬由「超級收租王」永倫集團以790萬元沽出，相隔約1個月，今次低1層賣48萬或6%。

至於備受上車客歡迎的嘉湖山莊，平均實呎亦按月抽升3.7%。中原地产

杜官賜表示，低息環境有助降低供樓負擔，吸引用家趁機入市，嘉湖山莊麗湖居6座低層C室3房戶，實用546方呎，單位放盤2天隨即獲用家以555萬元承接，呎價10165元。翻查資料，麗湖居9座低層3房戶，上月以540萬元沽出，意味同類單位造價短短1個月回升2.8%。

「中產屋苑」之一的鯽魚涌太古城，平均呎價按月微跌0.14%，錄18601元。中原張光耀表示，太古城於剛過去的周日，連錄4宗成交，包括齊宮閣低層H室2房則王，實用580方呎，減價7%以1059萬元沽出，呎價18259元。

總結今年首季，十大屋苑暫錄638宗買賣，比去年首季的768宗減少17%，但較去年第4季的524宗，反彈21.8%，意味有小業主於疫情下劈價，加上各國央行積極減息救市，釋放了一批購買力。

低息環境支撐樓市

不過，業內人士指出，雖然低息環境有利樓價，本港住宅亦被長期視為求過於供，惟新冠肺炎疫情影响令環球經濟轉差，疫情對經濟的打擊尚未完全反映，本港失業率仍會上升，現階段樓價難言止跌，呼籲有意入市的買家量力而為。



◀今年首季，市場憧憬疫情過後樓價重拾升軌，且低息環境有助降低供樓負擔，吸引用家入市，二手成交有反彈

十大屋苑3月成交表現

屋苑	3月成交量 (宗)	按月變化	3月平均實用呎價 (元)	按月變化
鯽魚涌太古城	19	-17.4%	18601	-0.14%
鯽魚涌康怡花園	13	-27.8%	17834	+3.8%
鴨脷洲海怡半島	18	-28%	16582	+3.8%
荔枝角美孚新邨	24	+50%	13600	+1.9%
觀塘麗港城	18	+200%	14050	+4.8%
紅磡黃埔花園	34	+21.4%	15972	+0.7%
將軍澳新都城	16	+33.3%	16174	-0.15%
沙田第一城	25	+13.6%	17802	+3.3%
天水圍嘉湖山莊	58	+123%	10608	+3.7%
東涌映灣園	25	+56.3%	10687	+1.8%
3月合計	250宗，按月升30%			
首季合計	638宗，按季升21.8%			

納米樓見血 登峰·南岸蝕20萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手指標屋苑成交量回穩，惟劈價成交仍不絕於耳，納米樓更屢錄蝕讓成交。主攻細單位的香港仔登峰·南岸，有1房戶剛以519萬元易手，原業主持貨3年損手逾20萬元。美聯表示，登峰·南岸高層D室，實用254方呎，屬1房間隔，原業主以528萬元放賣，減價9萬元以519萬元成交，實用呎價20433元，成交價比市價低約5%。原業主於2016年9月以約519.9萬元購入單位，持貨約3年半，帳面微蝕9000元，若計同盤印費等支出，料賣蝕超過20萬元。

首季90宗搵訂 沒收過億元

【大公報訊】環球經濟不明朗為本港樓市添陰霾，一手市場平均一日一搵。新盤市場昨日再錄一宗搵訂，全月累積約40宗，佔同期售出伙逾870伙的4.6%，亦遠超首兩月水平，將首季搵訂數字推高至90宗，佔同期銷售近2400伙的3.8%，涉及合約總值逾10億元，令首季殺訂金額逾億元。

新冠肺炎全球擴散釀金融危機，本港樓市開始動搖，新盤搵訂逐步加劇。本月一手市場錄約40宗搵訂個案，合約金額總值近4.6億元，殺訂金額

高逾4000萬元，當中以新地（00016）大埔白石角雲匯錄11宗搵大訂最矚目，合約樓價總值高逾1.37億元，估計發展商共殺訂近1500萬元。

本月搵訂宗數佔同期一手暫銷售逾870伙的約4.7%，比例未算偏高，但宗數已遠超2月份23宗及1月份27宗，分別大幅增加74%及48%，並推高首季新盤搵訂宗數至90宗，較上季80宗增加12.5%，佔同期一手銷售近2400伙的3.8%，涉及合約金額逾10億元，首季發展商殺訂金額逾億元。

展望來季新盤市場發展，不少大型新盤已準備就緒，隨時候命，如新地天水圍Wetland Season Park第2期及長實（01113）將軍澳日出康城SEA TO SKY，惟因受制於防疫新政「禁聚令」，未來兩周無可能在無人流下開放示範單位及開賣，勢必癱瘓4月上半月全新盤銷售，若然肺炎疫情沒有退卻跡象，「禁聚令」有可能隨時延長，直至疫情受控為止，故4月的全新盤市場有機會繼2月後再次出現空窗期。

太古城則王租金跌穿2萬元

【大公報訊】記者林惠芳報道：經濟下滑，住宅租金跌勢加劇，被視為「樓市寒暑表」的鯽魚涌太古城，2房「則王」月租失守2萬元，僅以1.95萬元租出，為2018年以來首度跌穿2萬元。中原張光耀透露，太古城寧安閣低層A室，實用580方呎，屬於屋苑2房則王戶，業主上月以2.45萬元放租，因樓市氣氛轉差，為免單位丟空，連降多口

價，最終以1.95萬元租出，實用呎租33.6元，較鳳山閣低層C室2房則王早前成交租金2.1萬元，再低逾7%，並失守2萬元大關。

他續說，太古城的2房則王於2019年6月高峰期月租達2.9萬元，是次較高位大跌近1萬元，跌幅達32.8%。據了解，現時同類單位叫租約2.2萬至2.5萬元。

雲海別墅1.27億售出 貴絕馬鞍山

【大公報訊】樓市前景不明，有人灰爆撻訂離場，亦有信心爆棚市民高價接貨。新地（00016）旗下馬鞍山雲海別墅一幢洋房，剛以逾1.27億元售出，



▲雲海別墅成交價及呎價雙雙破盡馬鞍山住宅新高紀錄

呎價3.35萬元，皆創馬鞍山豪宅價新高，甚稱「疫市」奇葩。

雲海別墅成交紀錄冊顯示，雲海別墅Violet Avenue的1號洋房，實用面積3801方呎，昨日透過招標以1.2733億元售出，呎價3.35萬元，買家採用先住後付計劃，最長可獲1830日特長成交期，若然提早於720日成交可獲成交價3%回贈。雲海別墅去年11月開售以來累售45幢洋房，佔項目洋房總數67幢近7成。

華懋旗下屯門琨崙亦透過招標售出一伙，為藍彩鑽洋房8B單位，連車位成交價3112.8萬元，實用面積2326方呎，附572方呎平台及180方呎天台，呎價逾1.33萬元。

謝霆鋒中環舖7.3萬租出 跌33%

【大公報訊】由藝人謝霆鋒持有的中環擺花街雙號舖位，租值下跌幅度遠不及實際租金狂瀉速度。市場人士透露，該舖剛以月租7.3萬元租出，較舊租約跌逾33%。

差餉物業估價署早前更新全港物業租值，其中謝氏持有的擺花街26號地舖，近年以短租方式出租舖位，市傳剛以7.3萬元租出，較叫價低約47%，而較11萬元的舊月租，跌幅也約33.6%。該舖面積約700方呎，是謝氏於2012年斥約1.17億元購入，高峰期的月租達20萬元，然以新租約計，回報率只約0.75厘。

至於毗鄰28號地下連閣樓的舖位

，據知亦由謝氏持有，租客為一家葡萄酒零售商，謝氏早前已因應反修例風波及疫情，與租戶重訂租約，現月租約6萬元，今年9月至明年3月的餘下租期，則調回至原租約8.5萬元。

另外，中原工商舖高級區域營業董事何淑貞表示，旺角新世紀廣場2座20樓全層，面積約20086方呎，業主現以每呎約35元放租，月租料70多萬元。該廈19樓一籃子單位，面積約3062方呎，去年初成交月租每呎約45元，今次放租的叫價，已較1年前低約22%。

此外由市建局作中介、聯合舊樓業主業權、委託美聯測量師行以公開

招標方式出售的北角糖水道12至14號舊樓，原於本月13日截標。然因為新冠肺炎疫情持續，影響本地經濟活動，個別機構更暫停服務情況下，現暫決定押後截標日期至下季，但實際截標日期仍要視乎疫情未來發展，才能作最終定案，詳情稍後公布。

市建局旗下市區重建中介服務有限公司協助該舊樓業主，已集齊100%業權，並以招標方式聯合出售。該舊樓於1954年底落成入伙，樓齡逾65年，現為1幢5層高商住大廈，地盤面積約1939方呎，如作商業重建，可建樓面約達2.9萬方呎，市場之前估值約2億至2.5億元。