

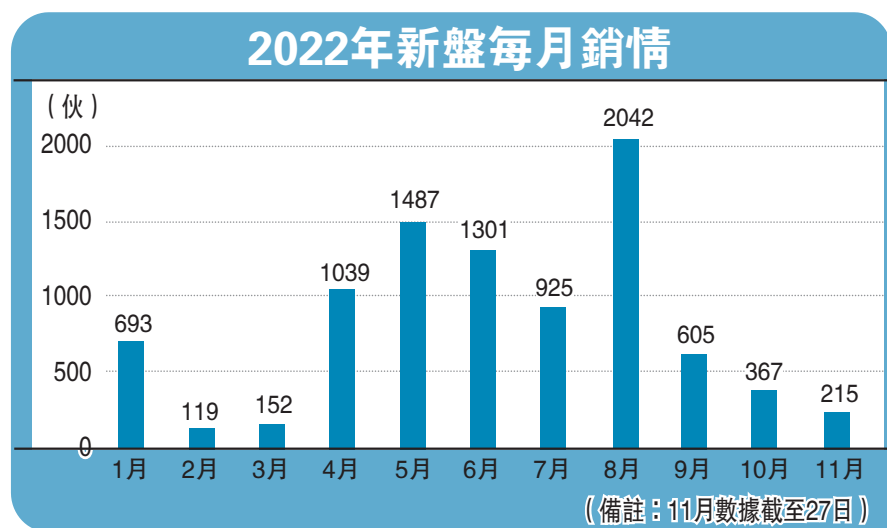
加息期供樓負擔增 買家入市趨審慎 新盤遇寒潮 本月僅售215伙插40%

樓市受壓

香港經濟增長受壓及正式步入加息周期下，樓市已漸失去支撐力量，發展商賣樓銷量持續下跌3個月，本月暫只售不足200個單位，全月料再按月跌約50%。

大公報記者 林志光

►保利置業發展的油塘朗譽，是目前所知下月唯一應市新盤。圖為準買家參觀情況。



本港自第2季開始逐步放寬防疫措施後，樓市曾出現曙光，發展商推售新盤也極之順利，並在8月份達到巔峰。然而，當本港銀行在美國多番重手加息後，在9月底正式調高最優惠利率0.125厘，意味本港加息周期開始。其後本月第2度加息，加幅更達0.25厘。加息令置業人士壓力大增是不爭的事實，經濟環境差卻令他們在高樓價下，難以應付增加的供樓成本。樓市轉趨淡靜，準買家入市態度漸趨審慎，二手樓價拾級而下之餘，發展商賣樓也漸見有心無力。

發展商推遲新盤銷售

本月原有多個全新樓盤推出發售，結果因市況太差，有的銷情極不理想，有的乾脆按兵不動。如萬科香港推出的深水埗連坊I，首輪公開發售30個單位，首日只售7伙。恒地(00012)推售的紅磡必嘉坊，迎匯，首輪公開發售的23伙，首日更只售3伙後，至今仍未再錄成交。至於由保利置業(00119)及華潤置地(01109)合作發展的啟德漂環，發展商因難以拿捏市況，決定不作首輪公開發售，改為先以

招標方式推出單位，測試市場反應，所推的逾百個單位，至今只售12伙。至於新地月初大張旗鼓，原計劃本月推出的大埔優景里項目第2期University Hill，可能見勢色不對，更是至今仍按兵不動，未知下月能否登場。

一手樓寒潮驟降，全新樓盤出師不利，發展商惟暫主力賣貨尾單位，令本月一手成交量低殘，暫只售出約215個單位。本月尚餘的3天，相信也絕難有突破下，業界估計全月一手成交料只約230個單位，按月再跌近40%。是今年4月至今，8個月新低。

由於美國下月再加息是絕無懸念，本港也勢將跟隨；加上內地疫情目前仍然顯得反覆，且不少發展商也進入「收爐狀態」，暫已知保利置業有機會在下月開售全新盤油塘朗譽外，其他未有新消息，故樓市料將難有起色，成交或繼續下沉。

此外，中原地產及美聯物業各所統計的十大屋苑周末(過去兩日)成交，各錄7宗及9宗，按周各跌約22%及25%。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，特區政府如無新措施出台，相信樓市低迷狀況會持續。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明相信今年內影響樓市的因素難有太大的變化，估計年底前二手交投受疫情及加息的影響，仍然會窄幅上落，樓價持續受壓。

天晉366呎 持貨4年輪36萬

另外，香港置業區域營業董事范文濤表示，將軍澳天晉3A期1A座低層D室1房單位，實用面積約為366方呎，業主以738萬元放盤約半年，現經議價後，減至682萬元成交，呎價約18634元。據了解，業主於2018年5月以約718萬元購入單位，持貨4年，現賬面虧損36萬元，蝕幅約5%。

世紀21奇豐物業錦豐助理區域營業董事黎健峯表示，馬鞍山銀湖，天峰3座高層G室兩房單位，實用面積552方呎，業主約1個月前以900萬元放售，剛以860萬元成交，呎價15580元。據了解，業主於2019年11月斥855萬元購入單位，現賬面獲利僅5萬元，如計及其他雜費，料蝕逾10萬元。

灣區七成受訪者看好數碼銀行服務

【大公報訊】Capco公布「未來銀行」系列調查，指超七成香港及大灣區內地城市受訪者看好數碼銀行服務，亦分別有超六成和八成受訪者，對於分享個人隱私數據以獲取個人化銀行服務持開放態度。調查顯示，受訪者最願意分享的數據包括健康及健身數據、信貸歷史、位置資訊及生活動態，惟在網絡瀏覽記錄和其他銀行賬戶相關信息方面較為保守。

Capco亞太區執行董事和戰略主管Danny Wan(圓圖)表示，現時香港銀行用戶重視操作簡便的一站式服務，不過服務的簡單聚合不足以滿足客戶要求，利用不同產品及服務提供個人化的投資意見及儲蓄選項更受客戶青睞。

亞太區零售銀行正經歷巨變，Capco亞太區管理合夥人James Arnett認為，數字化程度領先和移動終端設備主導的客戶將成為行業生態重塑的關鍵因素。他指出，在新興科技的幫助下，客戶將可以自由選擇與銀行互動的方式，並快速掌握自



身財務狀況。Capco亞太區數碼與科技業務合夥人Paul Sommerin亦強調，香港銀行需要在包括流動應用程式、個人化產品、人工智能理財顧問及元宇宙在內，多項數碼渠道及產品服務制定有遠見、有影響力的發展戰略。

至於疫情對銀行業布局大灣區的影響，Paul Sommerin指出，行業相信疫情會逐漸受控，因此更傾向於長期布局，且亞太區業務表現良好，不認為疫情將造成太大衝擊。

值得一提的是，儘管最近FTX引發的幣圈風暴尚未停歇，仍有30%香港受訪者表示，看好香港銀行提供的加密貨幣交易服務。Capco表示，目前香港監管機構正檢視合法化零售加密貨幣交易的前景，或降低投資者面臨的風險。

在環境、社會和企業管治(ESG)接受度方面，香港和大灣區內地城市分別有27%和30%受訪者認為極其重要，且老年人群體關注該話題更甚於年輕人。

香港管弦樂團
HONG KONG PHILHARMONIC ORCHESTRA

中國人壽 | 海外 |
CHINA LIFE

中國人壽(海外)榮譽呈獻
CHINA LIFE (OVERSEAS) PROUDLY SPONSORS

新年音樂會

NEW YEAR CELEBRATION

按維也納的新年傳統，以白遼士、克萊斯勒、小約翰·史特勞斯、

李察·史特勞斯、柴可夫斯基的動人樂章，

與您共同迎接精彩的 2023

掃描二維碼下載
「國壽海外」APP



30 DEC 2022 (FRI) 8PM
31 DEC 2022 (SAT) 7PM

香港文化中心音樂廳
Hong Kong Cultural Centre Concert Hall

門票現於城市售票網公开发售
Tickets at URB TIX www.urbtix.hk

客戶服務熱線
399 95519

www.chinalife.com.hk

中國人壽保險(海外)股份有限公司(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
China Life Insurance (Overseas) Company Limited (Incorporated in the People's Republic of China with limited liability)