

樓價下滑 負資產1.1萬宗 飆2.3倍

專家：今季料續增 明歲上半年始回落

金管局公布，上季負資產住宅按揭貸款宗數反彈至1.1萬宗，較第二季增2.3倍，但仍不及去年第四季1.2萬宗的水平，而負資產住宅按揭貸款涉及金額也由第二季的174億元，增至第三季的593億元。業內人士指出，受加息、交投下滑及減價推盤等因素影響，本港樓價轉入跌勢，令負資產宗數回升至去年底水平，料本季負資產將進一步增加，並於明年上半年開始回落。

大公報記者 蔣去情

本港負資產住宅按揭貸款宗數轉跌為升，截至今年第三季末共錄得11123宗，雖是連續兩季減少後出現反彈，但仍低於去年底的12164宗。這些個案涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，而這類貸款的按揭成數一般較高。

涉及按揭貸款升至593億

此外，金管局公布，負資產住宅按揭貸款涉及金額由今年第二季末的174億元，大漲約2.4倍至最新的593億元，其中無抵押部分的金額由第二季末的3億元，擴大5.7倍至20億元。至於拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款比率，由第二季末的0.09%，下降至0.02%。

關於負資產宗數增加，消息人士表示，本港樓市今年首季因通關而反彈，第二季轉弱，第三季下跌，故負資產數字自然會反彈。

對於市場一再要求放寬壓力測試，消息人士指，金管局去年已將利率壓力測試要求由3厘，下調至2厘，並解釋道，有壓測與無壓測的入息要求差異只是5%，非市場所指入息要求會由4萬元增至5萬元般大，強調壓測是希望市民置業前審視自己的承受能力。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，今年下半年受息口上升、交投

下跌以及發展商減價推售新盤等多個因素影響，本港樓價已經由轉轉跌，根據差餉物業估價署數據，今年9月私人住宅售價指數332.1點，連跌5個月，與2021年9月份的歷史高位398.1相比，更加急挫16.58%。他指出，鑒於第三季樓價下行，負資產個案亦有所急增。

曹德明預計，本季度負資產個案仍然面臨上升壓力，並最快將於明年上半年高位回落，因此提醒有意置業的買家，應充分衡量自身經濟及供款能力，按時供款以及預留充足的後備資金。

減辣效應 樓價跌幅料縮至3%

中原按揭董事總經理王美鳳表示，今年下半年起樓市表現明顯遜於上半年，受息率續升、租平過供幅度擴闊、新盤割價等因素影響，今年第三季末的樓價較去年高位下跌約15%，負資產數字亦重返去年底逾萬宗相若水平，此外，由於樓價較去年高位已穿一成界線，令較新造的高成數按揭尤其九成按揭用家跌入或再次重返負資產行列。

王美鳳續指，第四季受減辣、發展商啟動新盤銷售等因素帶動樓市氣氛，料可將樓價跌勢由預期的5%收窄至3%，料第四季負資產數字將進一步增加但仍維持低5位數字水平。



▲樓價指數連跌5個月，令本港負資產宗數大幅增加。



專家點評負資產回升

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



本季度負資產個案仍有上升壓力，最快明年上半年回落，有意置業的買家應衡量自身經濟及供款能力，按時供款並預留充足後備資金。

中原按揭董事總經理 王美鳳



受息率續升、租平過供幅度擴闊及新盤割價等因素影響，今年第三季末的樓價較去年高位下跌約15%，令新造按揭用家跌入負資產行列

大公報整理

減辣帶旺十大屋苑交投 上月錄118宗 增近兩成

措施刺激

減辣推動樓市氣氛好轉，十大屋苑10月共錄118宗買賣，按月增近兩成。中原地產表示，特區政府上周宣布樓市減辣後，準買家紛紛出動睇樓，料11月成交量或可倍增。

中原地產統計十大屋苑10月錄得118宗成交，按月增19.2%，有半數屋苑成交量上升。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，自9月底財政司司長陳茂波放風樓市有望減辣後，市場氣氛明顯好轉，上周正式宣布減辣，準買家紛紛出動睇樓，料11月成交量倍增。

有業主趁交投回升沽樓止蝕，消息指，筲箕灣香島2座低層D室，實用面積695方呎，以1095萬元易手，原業主6年半前以1346萬元一手買入，賬面蝕251萬元或18.6%。

首置客千萬買愛海頌

香港置業區域董事方文偉說，長沙灣愛海頌1座低層D室，實用面積695方呎，獲首置客以1000萬元購入，原業主持貨3年賬蝕156.5萬元。

另市場消息指，尖沙咀凱譽高層H室，實用面積453方呎，以868萬元賣出，原業主持貨6年，賬蝕約347萬元或29%。

啟德海灣對撼澄天 周六共303伙開賣

【大公報訊】施政報告拉開新盤戰幔，兩個全新盤共303伙於周六交鋒。嘉華國際（00173）夥會德豐地產及中國海外（00688）合作發展的啟德海灣第一期，落實周六首推218伙，其中212伙以價單形式發售。至於英皇國際（00163）旗下香港仔澄天同樣於周六出擊，推售85伙。

嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明稱，啟德海灣截至昨日午間累收逾1500票，鐵定周六首推218伙，212伙以價單形式發售，其餘6伙以招標方式發售。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀指，公開發售的部分戶型涵蓋44伙一房戶，160伙兩房戶及8伙三房戶，實用面積306至586方呎。

中國海外地產董事總經理游偉光指出，首輪招標的6伙，分布2A座6至33樓A室，實用面積均為771方呎，全屬三房一廳連工作間。

據價單顯示，該批單位建築期折扣後連回贈，平均呎價約20437元，折實價575.01萬至1546萬元，折實呎價17987至26384元。

此外，英皇國際集團副主席楊

政龍表示，澄天加推價單2號共30伙，實用面積286至400方呎，折實約471萬至793萬元，折實呎價16472至19820元，折實平均呎價17583元。項目同時落實銷售安排，本周六發售85伙。該盤開賣前夕率先沽出特色戶，招標售出5樓A及D室，實用面積分別288及365方呎，另連特色平台，成交價分別576萬及730萬元，呎價同為2萬元，集團將按市況需要加快銷售部署。

譽林均呎2萬 何文田七年最平

另邊廂，永義國際（01218）何文田譽林突擊上載價單，首批推出30伙，



▲溫偉明（中）表示，啟德海灣暫收逾1500票，超額6倍。左為黃光耀，右為游偉光。

實用面積260至754方呎，價單售價由636.8萬至1913.7萬元，扣除傢俱優惠及最高折扣10%，折實529.65萬至1701.8萬元，折實呎價17909至22611元，折實平均呎價20935元。

入場最平單位為8樓D室，實用面積260方呎，折實529.65萬元，折實呎價20371元；呎價最平則為5樓C室，實用面積494方呎，兩房戶型，折實884.7萬元，折實呎價17909元。

永義國際主席兼首席行政總裁官可欣表示，項目僅56伙，第1號價單訂價逾3.97億元，折實呎價17909元起。

資料顯示，該盤折實呎價低見1.79萬元，折實平均呎價逾2萬元，兩者均是同區皓畋2016年首批價單後7年呎價最平新盤。

新地代理總經理陳漢麟表示，屯門NOVO LAND第2A期將於24小時內公布全新價單，推售不少於93伙，全新示範單位於開價後連日開放，最快下周開售。同系大埔白石角University Hill昨晚展開新一輪銷售，據市場消息指，約沽出49伙，佔以價單發售伙數88伙的55%。

荃灣海濱廣場9億放售 半年劈25%

【大公報訊】已故「舖王」鄧成波家族持有的荃灣海濱廣場再度減價放售，最新叫價9億元，不足半年下調25%，對比去年2月意向價更大劈4億元或逾三成。

世邦魏理仕獲委託以公開招募意向書形式出售荃灣怡樂街海濱廣場，12月12日截止，商場連車位意向價9億元，每呎約3708元，若扣減車位市值約2億元後，呎價僅約2884元。

海濱廣場於1990年落成，共11層（包括2層地庫），總樓面242691方呎，提供155個私家車位及16個貨車位。世邦魏理仕香港資本市場部資深董事吳松基表示，買家可以把項目改造成主題式零售、休閒、體驗空間。

翻查資料，鄧成波家族於2015年以8.23億元買入海濱廣場，去年2月以13億元放售，今年5月減至12億元，現叫價進一步降至9億元，累計減幅近31%。

仲量聯行：舖租五年內難返高峰

另一方面，疫情令消費模式轉變，仲量聯行於去年及今年進行兩輪問卷調查，訪問720名消費者及108名商戶，並發表商舖市場報告指出，香港商舖市

場面對六大挑戰，包括旅客消費模式變、本地消費力流失、競爭加劇、商場新供應增加、租金上升及網上消費增加等，並表示商舖租金於未來5年難以重返高峰期水平。要加快復甦，業主與租戶必需重新思考及重塑零售空間，並以合作夥伴關係為零售市場引入更多元化的零售類別，增加體驗式商戶，重拾競爭優勢。

同時，約44%受訪商戶認為業務最大挑戰為商舖租金，該行數據顯示，截至今年第二季，香港優質商場的租金分別較亞太區第二及第三位的廣州及上海高出92.3%及175.7%；核心購物區地舖呎租也較區內第二及第三位的首爾及東京高出32.7%及120.1%。



▲荃灣海濱商場於1990年落成。

內地經濟回穩 嘉華東莞盤累售五成

【大公報訊】近來內地政府推出多項措施提振內房市場氣氛。嘉華國際（華南區）營運總經理楊景輝（圖）認為，最關鍵在於經濟的表現，待到經濟回穩，相信有助釋放內地居民存款，從而刺激置業需求。比起價格，發展商更加關注市場穩定。

嘉華國際（東莞）高級市場及銷售經理聶勇表示，房屋作為一種商品，在經濟大熱的時候才會有不錯氣氛，但在宏觀經濟環境不明朗的情況下，反而是現金最為穩健。他指出，許多發展商為保證現金流而劈價出售資產，對市場信心造成一定打擊，「市況難以完全恢復



至以前」。

通關便利港人北上置業，記者參觀嘉華國際（00173）位於東莞茶山鎮的嘉譽灣，嘉華國際（廣州及東莞）市場及銷售助理總經理彭程透露，推出的單位已賣出八成（相當於總住宅量的一半），餘下單位將陸續放售。

談及項目周邊環境，彭程表示，嘉譽灣附近設施齊全，包括多家醫院、學校、購物中心、圖書館、體育館等，此外，搭乘高鐵一小時即可直達香港西九龍，「這條線路今年才開通，大幅方便港人往來。」

不過，除港人外，目前仍是東莞本

地人上車居多。負責銷售的管理人員亦表示，所有買家中，以30至40歲人士為主，50歲以上佔小部分。疫情後內地居民更加關注健康，項目買家亦大多注重生活質素。

廣州嘉云匯共三期5000伙

至於廣州大型綜合社區嘉云匯，共有5000個單位，共分三期，第一期共1500伙，已推出500伙，賣出300伙，明年繼續推出100伙。嘉華國際（廣州）高級銷售經理黃郁樺表示，除非是急於買樓結婚的客人，否則基本處於觀望態度，未來將有意願改善生活的廣州市民，並以90後年輕人為主。

新地下高埔村申增建10% 共615伙

【大公報訊】新鴻基地產（00016）元朗錦田下高埔村項目早前完成逾6.73億元補地價後，發展商向城規會申請，擬放寬地積比率及建築物高度限制，額外增建54伙，合共提供615伙，單位量較3年前獲批方案約一成，項目總樓面維持26.33萬方呎。

上述申請地點位於錦田下高埔村丈量約份第103約地段第1071號，毗鄰同系爾登，申請人擬將地積比率由1.2倍增至1.43倍，並將用地的建築物高度限制增至最高65.93米（主水平基準上，下同），計劃建3幢不多於17層的住宅大廈，以及2幢1層高的非住用建築物，當中1幢屬會所，涉約1.25萬方呎，項

目日後將提供615伙住宅，較舊方案增54伙，總樓面維持26.33萬方呎。

總樓面不變 平均每戶減44呎

此地皮早在2020年獲批發展申請，當時方案擬蓋3幢16層高住宅大廈，提供561伙，平均住宅單位面積452方呎，今次申請較當年獲批方案，住宅大廈多建1層，單位數目額外增加54伙，而單位面積則減少約44方呎。

申請人表示，近年特區政府推動「組裝合成」建築法，擬議發展的建築物層數從16層放寬至17層，透過調整平均單位面積新增54伙，可配合現時增加房屋供應的策略性房屋政策。