

**PMDHK**

# 市場環球概覽

04 / 10 / 2021



## 買1800萬獨立屋後失業 丈夫打3份工仍不夠養家供樓：驚銀行收樓

兩夫婦五年前以1800萬元購入新界獨立屋，惟外籍機師丈夫長期失業，現只能靠1份正職及2份兼職養家，但其1歲多兒子有特殊學習需要，年長父母又得重病要做手術，令一家經濟陷入困境，擔心無錢供樓而被收樓。惟屋苑交投淡靜，位置偏僻及缺乏配套是死因，放盤半年都無人問津，而且租金已較市價低，但又怕太低被人做犯法勾當，亦無可能擺到幾十萬出嚟從新裝修分層（放租），至於賣盤只有三兩個人來睇樓後都沒有下文，現在叫價已跌至1600萬元。

該丈夫之前一直靠公司的房屋津貼供樓，「無諗過會失業，所以之前儲錢都唔係都唔係話儲到好多」，失業後需動用儲備就知道「大難臨頭」，直言「點計條數都唔會畀到樓按」，所以最壞打算是被人收樓。



# 樓價倒跌腳仔軟！屯門「龍床盤」菁雋恐慌式掙貨 柏蔚山即劈500萬 Quit game !

樓市

Sep 30 2021 - 17:15



差估署樓價今年首次倒跌，加上「遊戲規則已經改變」傳言，不再容許地產商「壟斷」。股市波動加上政策消息不絕，除了令地產股缺堤，亦嚇怕有貨在手的小業主，看淡後市蝕讓離場。有業主年初買入「龍床盤」菁雋，隨即急於減價「硬食」印花稅放貨。

## 「龍床盤」 菁雋再蝕讓

“屯門「龍床盤」菁雋再錄蝕讓個案，一開放式戶以255萬元沽出，業主持貨未滿3年，由買方負責支付額外印花稅費用；由於原業主今年初連額外印花稅購入單位，估計是次轉手料損失12萬元。

代理透露，菁雋低層32室，實用面積131平方呎，開放式間隔，上月初叫價290萬元，現以255萬元沽出，減價35萬元，實用呎價19,466元。

原業主於2021年1月以235萬元購入，持貨未滿3年，要支付額外印花稅，由買方繳付15%稅項38.2萬元。

由於原業主年初購入菁雋單位時亦是未滿3年，並負責繳付1成稅項約23.5萬元，連同代理佣金等開支，料損失12萬離場。

## 北角柏蔚山貶值16%

“早前「遊戲規則已經改變」傳言震散地產股。此前，有業主見股市波動加上政策消息不絕，已看淡後市，遂以2,200萬元急沽北角柏蔚山高層三房戶，帳面損手逾420萬元。

據知，涉及的柏蔚山3座高層單位，實用面積約908平方呎，屬三房一套房間隔，新近以2,200萬元沽出，成交呎價24,229元。

原業主於2018年6月份以約2,624萬元購入上址，持貨至今三年，現沽貨帳面蝕約424萬元，貶值約16%，如計及佣金等雜費，實際蝕幅更大。

“代理透露，單位的三年額外印花稅（SSD）期限於今年7月期滿，業主隨即放盤，初期叫價2,700萬元，放盤約一個月，見近期股市市況波動，加上樓市政策消息不絕，「怕遲下更難賣出」，遂減價500萬元加快沽貨。

## 麗城花園業主無奈沽貨

港股震散小業主，影響部分業主的持貨信心，遇上進取買家大膽還價，終以低市價購入荃灣麗城花園一伙連裝修的單位。

中原地產余俊文表示，荃灣麗城花園本月累錄13宗成交，已超上月全月10宗。

最新一宗成交來自麗城花園2期8座低層B室，實用面積572平方呎，原則為三房間隔，現時改為兩房間隔，附雅致裝修，原叫價690萬元，經議價後減價32萬元，終以658萬元易手，實用呎價約11,503元。

## 沙田第一城3房劈價兩球

“樓市焦點落在一手，二手交投有所放緩，個別業主調整叫價吸引買家，市場錄得多宗三房減價成交，當中最多劈價達200萬元！”

沙田第一城**14**座中層**B**室，實用面積約**819**方呎，屬三房兩廳連工人房間隔，座向西北，享河景。原叫價**1,500**萬元，大減**200**萬元或約**13.3%**，以**1,300**萬元沽出，實用面積呎價約**15,873**元。據了解，原業主於**2015**年**7**月購入單位，當時作價**893**萬元，持貨**6**年至今沽售，帳面賺**407**萬元或約**46%**離場。

# 中國當局向香港地產商施壓？背後的住房問題與政治角力

李翰文  
BBC中文

2021年9月27日

路透社早前引述消息稱，中國官員在一場非公開會議中，向香港發展商表明，遊戲規則已經改變，北京不會再容忍壟斷行為，要求香港的地產商幫助解決當地的房屋問題。香港媒體再跟進報導時引述消息稱，中國國家主席習近平在一個內部會議明言，地產商左右香港情況的做法已經一去不復返。

北京據報向發展商施壓的消息引起當地討論，多家地產公司的股份下滑。

多家地產巨頭先後嘗試為說法降溫，其中新鴻基地產回應香港媒體查詢時指出，公司沒有收到相關消息，也從不贊成壟斷市場的行為。

分析認為北京一連串的舉動，似乎有意逐漸削弱地產商的影響力。

# 北京把住房問題視為香港亂局的原因

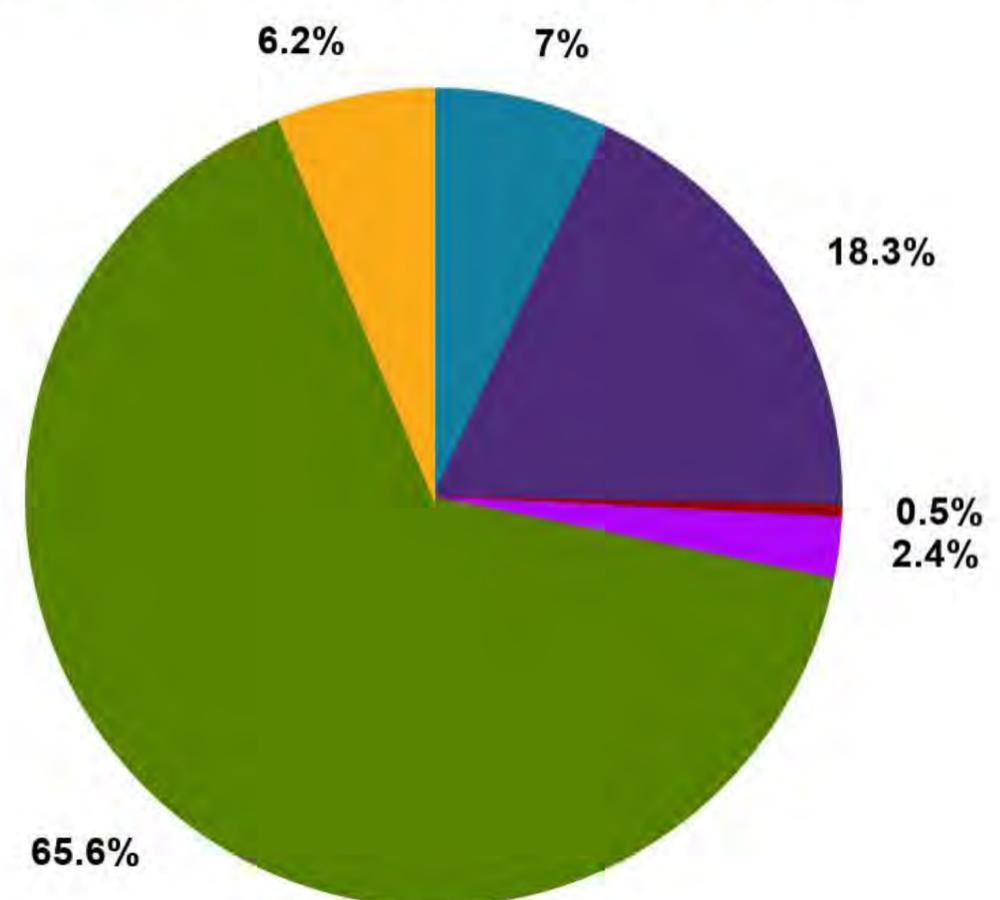
2019年「反送中」示威時，香港示威者除了爭取普選、撤回《逃犯條例》、追究警暴等訴求外，一些示威者留下的信息，卻是與香港房屋問題有關。

其中一個塗鴉質問：月租12,000港元換來120平方呎（的居住空間，相等於約11平方米），你認為這沒問題嗎？

北京當局似乎也留意到這點，官方媒體新華社曾經明言香港年青一輩完全沒法負擔房子是示威浪潮的社會深層根源。《人民日報》則說，發展商「是時候釋放最大善意，而不應只打自己算盤、囤地居奇、賺盡最後一個銅板」。

# 香港超過一半土地都是綠化帶

住宅 其他 商業 工業 郊野公園或綠化帶 運輸



資料截至2020年7月30日

資料來源：香港政府規劃署



香港特首林鄭月娥的會宣佈將啟動一個稱  
為「擁有的地共享」與份作更公衆房屋用途。  
時需要有讓出部份作為高公衆房屋用途。

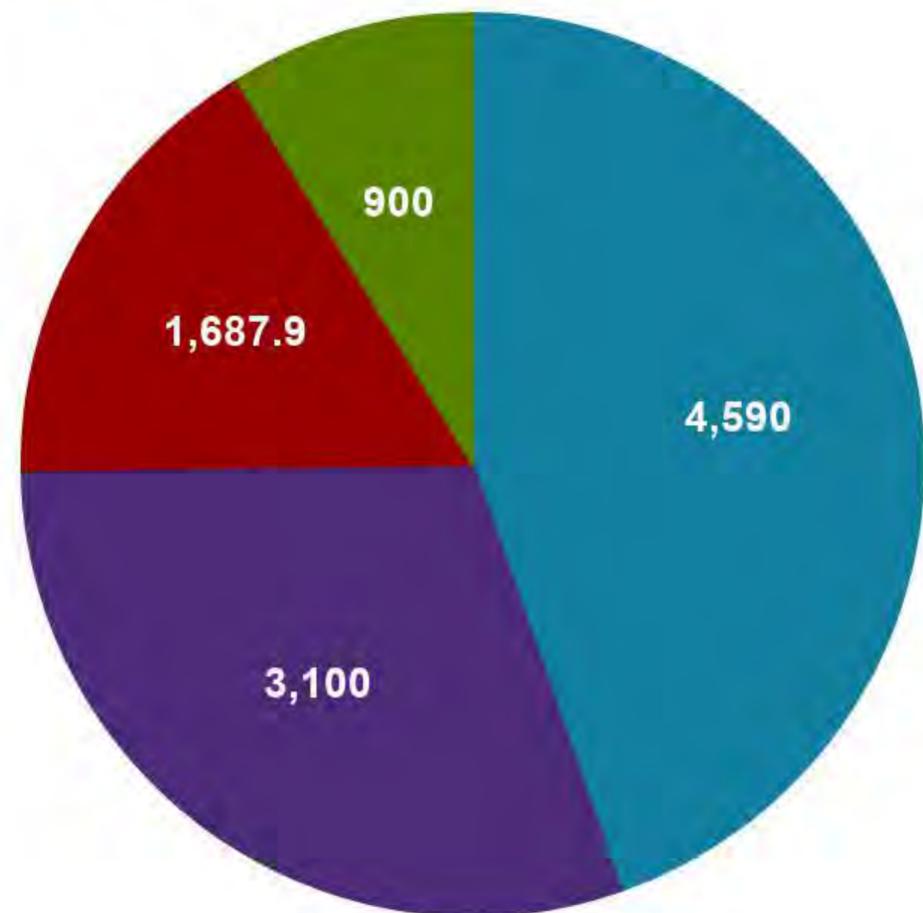
一些發展商已經作出反應，新世界發展  
先宣佈捐出399萬呎農地發展社會房屋，  
另讓一個政府發展商恆基也宣佈將借出一些土  
地讓公共房屋發展過渡性房屋，安置一些輪

但外界留意到它目前仍然擁有超過4500  
萬平方呎的未發展土地，而捐出土地的  
面積只有43萬平方呎。

## 香港地產商「囤地」

四家主要地產商擁有農地面積約等於香港總土地面積差不多1%

■ 恆基地產 ■ 新鴻基 ■ 新世界發展 ■ 長江實業



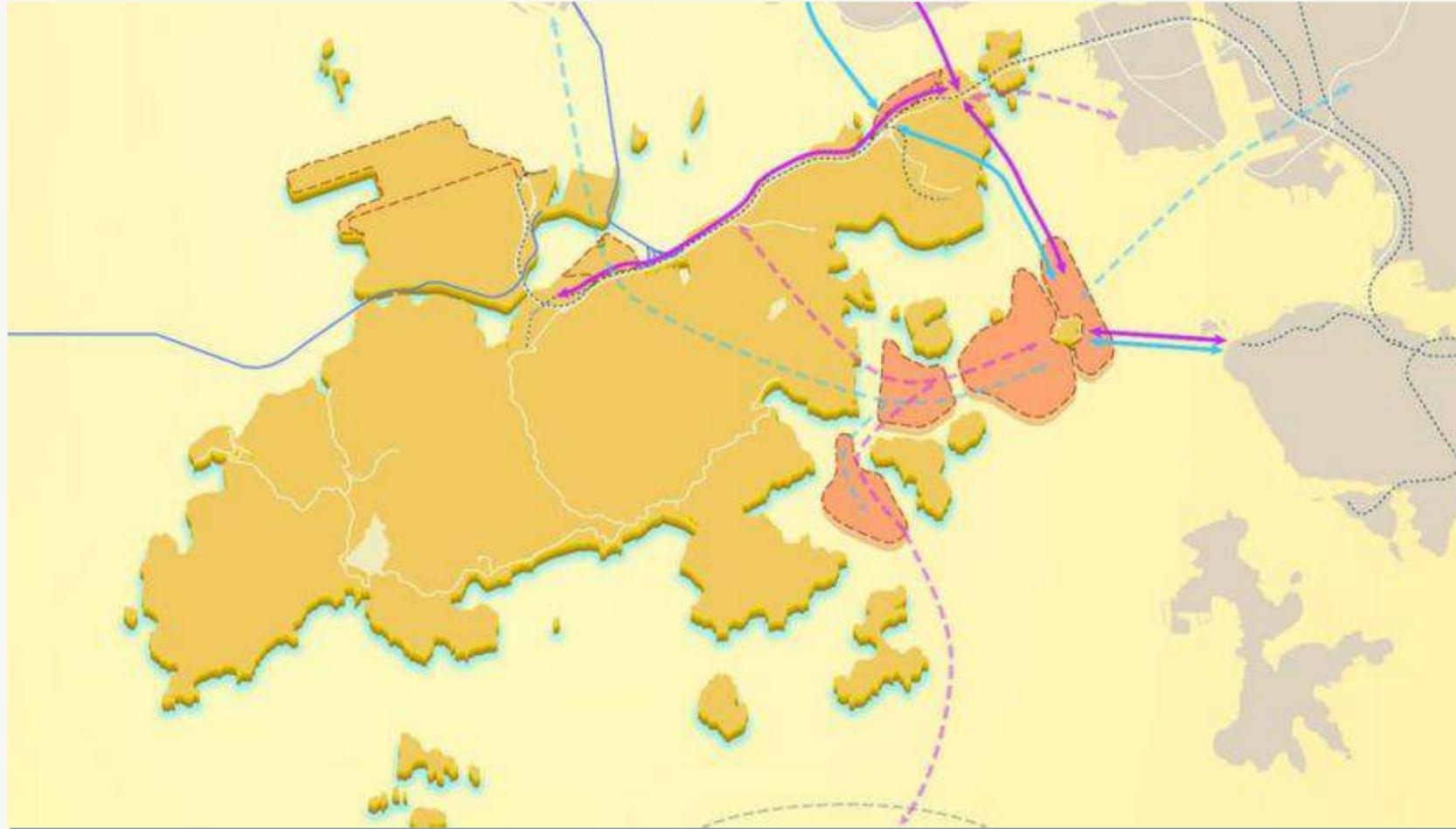
一個標準足球場面積約7.7萬平方呎（上圖數字以萬平方呎為單位）

資料來源：公司業績報告及證券商報告（資料以2019年為準）

可發展土地不足的成因，是政府近年不斷賣地，但發展商買下土地後不作發展，待政府宣佈地皮附近有發展計劃時，令地皮升值的時候，開發商才建房子，並高價出售給消費者。香港社會稱這個做法為「囤地」。香港媒體的資料顯示，恆基、新鴻基、新世界和長江實業四家主要開發商現時「囤地」約**1.02**億平方呎，差不多佔香港總土地面積**1%**。

**9月21日**，香港行政長官林鄭月娥回應路透社有關北京官員要求港地產商協助解決房屋問題的報導時表示，香港地產開發商近年比較願意配合特區政府的土地政策，強調政府可運用公權力在有需要時收回私人土地發展公營房。

B



政府規劃署的數字顯示，香港約65%的土地都劃作綠化帶或郊野公園範圍，這些土地受法律保護，不能隨便發展。

填海是香港過去其中一個主要增加土地供應的辦法。林鄭月娥在2018年提出「明日大嶼」計劃，在香港島和大嶼山中間的水域建造多個人工島，總面積約1,700公頃，但計劃當時估計需要5000億港元（約638億美元），引起爭議。計劃至今仍然在研究階段。