

# 私宅樓價指數連跌6月

## 上月按月跌2.16% 見6年半新低

【香港商報訊】差餉物業估價署昨日公布最新私人住宅樓價指數，10月售價指數報321.4點，按月再跌2.16%，連續3個月跌幅逾2%。指數已連跌6個月，見2017年3月後約6年半的新低，並較今年4月高位354.2累跌9.26%。中原地產亞太區副住宅兼住宅部總裁陳永傑表示，市場上剛需盤要繼續減價，現時市場壓力沉重，利率持續高企，近日拆息亦趨升，經濟數據疲弱並走下坡，因此預計港府很快會推行救市措施。

10月中小型單位樓價按月跌約2.2%，大型單位跌逾1.9%；今年首10個月分別累計跌3.9%及4.8%。今年首10個月樓價累跌約4%。

另一方面，住宅租金升勢持續，10月私人住宅租金指數升至186.3，創近4年新高及連升9個月。按月升幅收窄至0.3%，按年升約4.7%，首10個月累計升約6.2%。



差估署私人住宅樓價指數短期內下調壓力持續。

### 差估署私宅售價指數六連跌

月份	私宅售價指數	按月變幅
5月	350.4	-1.07%
6月	347.3	-0.88%
7月	344.0	-0.95%
8月*	336.7	-2.12%
9月*	328.5	-2.44%
10月*	321.4	-2.16%

註：臨時數字  
資料來源：差估署

### 料本月樓價指數續跌

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，10月份差估署售價指數尚未反映減辣後的市況。減辣後一手市場及二手市場的買賣交投均較減辣前的極低水平有所回升，惟因目前息口高企，經濟復蘇步伐又不似預期，發展商以低市價推盤，二手交投又以筍盤或減價盤為主，因此樓價未見止跌回穩，走勢持續回落。他預期，11月差估署的售價指數將會進一步下調。

陳永傑又表示，施政報告提出減辣至今一個月，買家加快入市，樓市稍見改善。雖然本月一手市場錄約600宗成交，較上月倍增，二手成交量亦增加三、四成，惟樓價未能回穩，發展商仍要低價開盤，二手盤要「超平價」才有承接。另外，新一份施政報告大力推行吸引外來人才措施，包括將外來人才置業印花稅「先免後徵」，近期外來人才買樓個案的確有所增加，惟佔比只約一成，外來人才買家並非主流，同時成交只集中個別地區及主要惠及豪宅市場。

## 利嘉閣籲港府再出招 免負資產急增

【香港商報訊】利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，第四季樓價跌幅達5%、全年樓價挫7%，屆時指數約報310.9點，將較2021年9月的歷史高位累挫近22%，意即當年若以八成按揭入市的業主，將墮入負資產行列。他認為，為防樓價急跌帶來更多負資產，當局應慎重考慮在明年預算案前再調整辣招內容，以挽回市民入市信心，並防止樓價崩潰令市場氣氛惡化及拖累整體經濟。

根據差估署最新修訂的數據，今年8至10

月連續3個月樓價均逾2%，跌勢明顯轉急。陳海潮表示，港府如不盡快檢討及進一步修訂撤辣方案，恐樓價跌勢將延長至明年首季。

陳海潮續稱，樓價從今年5月起連續6個月下跌，累積跌幅高達9.26%。至於10月樓價持續下跌，主要受本地主要銀行於9月中下旬大幅調高新造樓按揭封頂息0.5厘，加上息口仍然高企，兼逢市場靜觀施政報告出台，交投極為淡靜，業主賣樓多要減價才能成交所致。

### 減辣效用曇花一現

展望年底前市況，陳海潮表示，減辣對樓價的刺激效應只是曇花一現。他續說，發展商低價開盤而令二手業主叫價持續受壓，11月樓價跌幅預期只能略為收窄，跌幅料將達1.8%。至於12月，他相信發展商在新盤存量較多下，將繼續採取「先求量後求價」的低價開盤策略，因此，二手業主將繼續捱打，會跟隨市況低價賣樓。他預期，屆時樓價將再跌1%至1.5%。

## 美團Q3賺35.93億 按年升1.95倍

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：美團點評(3690)截至今年9月底止，第三季度純利35.93億元(人民幣，下同)，按年增長1.95倍；經調整後溢利為57.27億元，按年升62.4%，勝市場預期。

期內，核心本地商業收入按年增長24.5%至577億元；該部分經營溢利按年增長8.3%至101億元。今年第三季度，即時配送交易筆數同比增长23%至61.79億筆。至於餐飲外賣方面，單日訂單量峰值達7800萬單，創歷史新高並比3年前「翻一番」。

新業務方面，該部分收入按年增長15.3%至188億元；經營虧損則按年收窄24.5%至51億元，而經營虧損率則繼續改善至27.2%。

### 擬推10億美元回購

另外，美團行政總裁王興在業績電話會上表示，管理階層對公司長期增長潛力信心十足，目前美團股價只反映了外送單一業務的估值，並不符合公司的內在價值，正考慮推動一筆價值10億美元的回購計劃。

王興表示，美團會在綜合考慮業務投入、現金狀況及市場狀況的基礎上作出審慎決定。

## 大家樂中期多賺84%

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：大家樂(341)截至今年9月底止，中期純利按年增加84.4%，至2億元；若扣除港府就新冠肺炎疫情的資助，經調整後溢利按年增1.96倍，中期息每股15仙。大家樂CEO羅德承稱，現時晚市營業額較疫情前仍有雙位數跌幅，展望明年仍會是艱難的一年。

大家樂上半年財年的利潤率為4%，羅德承指，將以未來一至兩年，利潤率返回疫情前的高單位數為目標。公司預計下半年沒有加價空間，將透過餐單設計消弭加價壓力；會將人手集中在早市及午市，並對開店步伐抱審慎態度。

港府將於明年4月實施垃圾徵費，他表示，對集團的影響仍在評估當中，將思考如何減少對集團的影響。



羅德承(前)預計下半年沒有加價空間。

# 香港海南省儋州市聯誼會油尖警區舉行防騙講座

【香港商報訊】記者呂明霞報道：詐騙案件層出不窮，為增強該會成員對電話、網絡詐騙的防範意識，香港海南省儋州市聯誼會與油尖警區於日前在尖沙咀警署合辦「防騙講座」。香港海南社團總會會長李文俊、主席兼秘書長莫海濤，香港海南省儋州市聯誼會會長王有靈及60餘名會員參與，油尖區指揮官魏志崇、油尖區警民關係主任吳妙嫦、油尖區助理警民關係主任謝志鈞、油尖區警民關係組警長余行智等出席。

### 魏志崇：提高對可疑詐騙警惕性

魏志崇表示，香港騙案不斷，近期更處高峯期，甚至有人整個身家都被騙去。今次舉辦講座，希望在同事分享一些個案的同時，也能提高大家面對可疑詐騙的警惕性。

### 李文俊：市民要增強甄別能力

李文俊講到，電話、網絡詐騙無處不在，相信身邊的人都有經歷過，自己也會遇到過。特別是高科技詐騙的手段變得越來越高明，他相信香港政府在防騙方面會加強監督和立法，但更重要的是市民大眾要增強甄別能力。「俗話說，Too good to be true，太好的東西可能有詐，大家千萬不要因小失大。」他感謝香港警察對維護香港治安、服務香港市民所作的貢獻，香港海南社團總會作為愛國愛港的同鄉社團，在2019年修例風波時亦助力警隊，支持香港警察。他感謝油尖警區舉辦是次「防騙講座」，對會員有深刻教育意義。

### 莫海濤：使居民守護好財產

莫海濤表示，11月23日，香港海南社團總會部分骨幹參與油尖警區警民關係組舉辦防範電話詐騙性講座，當中收穫很多。是次講座進一步強化了居民們的防範意識，構築了堅實的思想防線，亦提高了居民們對電訊詐騙的防範，增強了對騙案的鑒別及保護能力，令居民守護好財產。

### 王有靈：對陌生電話提高警惕

王有靈以個人事例告誡大家對陌生電話要提高

### 油尖區指揮官魏志崇作介紹。

警惕。一些不法分子通過冒充銀行職員竊取資料，自己在接到此類電話時會多問兩句，並向身邊熟人講述經歷，避免陷入信息單一的怪圈。他認為舉辦「防騙講座」對會員們有很大的幫助：「會內能夠參與講座的主要是老年人，他們正是易騙人群，油尖警區的各位警官通過真實案例、視頻講解等方式，為大家提供了豐富的防騙知識。」

### 警方關注高科技犯罪

香港警方亦非常關注高科技犯罪，警方剛剛宣布將與金管局、銀行界合作，於11月26日起在「轉數快」推出「可疑識別代號警示」，利用警方「防騙視伏器」資料，向用戶提供警示，當用戶輸入的繳費識別代碼被識別為「高危有伏」時，會出現可疑警示信息。在警民關係方面，警方也希望通過更貼地的方式加強防騙宣傳，如與



香港海南省儋州市聯誼會日前於油尖警區舉行「防騙講座」。



香港海南社團總會會長李文俊致辭。



左起王有靈、李文俊、魏志崇、莫海濤合影留念。



會員們認真聆聽吸取經驗。