

# 樓市息口未明朗 地產代理紛節流

## 中原：自然流失人手 美聯：盡量收縮業務

今年樓市開局仍然不妙，加上利率走勢不明朗，四大代理行的營運策略皆抱持「摸着石頭過河」的心態，將隨市況機動性執行，若然市況依舊無起色，難免要繼續修身減磅，若市況好轉，營運策略則由收縮變進取。

大公報記者 梁穎賢

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該公司住宅部於去年因應市況拾級而下，開始施行緊縮政策，由高峰期的450間分行，收縮至目前的350間分行，目標今年再削50間分行，由於旺市時過度擴充新界區，今年主要會關閉該區約滿分舖，估計約佔60%，全年分行目標維持300間；至於人手方面，公司採取自然流失策略，由去年高峰期5800人縮減至5300人。

對於後市走勢，陳永傑感到樂觀，市場憧憬特區政府減辣及息口回落，兩大主導樓市走勢的因素均有合理期望，樓市每日千變萬化，有信心年內有好轉。坦言若市況好轉，營運策略實行由收縮變進取。

美聯集團（01200）主席黃建業指，集團去年關閉約140間分行，流失約1700人手，由於現時市場成交淡靜，集團會採取「熊市策略」，盡量收縮務求「保本及保命」以適應市場變化，若然市況好轉，會再次擴充。

### 利嘉閣：削減次級分行

展望後市，黃建業坦言對市況仍感樂觀，憧憬減息及高才通計劃等支撐，料新春後樓價跌幅將收窄，相信樓市最壞時刻已過去，未來復甦情況視乎經濟表現，料香港經濟需時休養生息，樓價始能展現上升動力，短期料平穩發展。

黃建業警告，現時港樓已經出現多個危險警號，必須正視，建議政府立即全面撤辣，助樓市成交重返正軌，令有能力、有需要的人士都可以因應自住及投資需要置業。與此同時，亦應該再進一步削減買賣物業的印花稅，例如將100元的印花稅門檻提

升至400萬元或以下物業，助市民上車。

利嘉閣地產主席施慧勤時表示，去年受加息影響，樓價拾級而下，代理面對重重挑戰，公司將繼續汰弱留強，目標盡量降低租金成本，故去年已精簡部分人手及店舖。公司分行及人手數量亦有所縮減，分行由2023年約197間，縮至今年2月約185間，計劃今年再酌量調減，削減位置較次的分行，而新進地區則仍有機會進行擴充。人手亦同步作出調整，由去年初約2100人，微調至最新約2024人，今年目標維持現有數量。

### 一手庫存多 恐再現減價潮

利嘉閣地產總裁廖偉強則指，儘管對本港樓市向來樂觀，惟「人算不如天算」，整體樓市變化還看息口走勢及財政預算案會否撤辣等政策，現時仍難以評估。直言對月尾財政預算案全面撤辣不抱期望，估計只會微調辣招；另美國通脹仍然高企，質疑美聯儲年內能否減息。加上現時一手貨尾滾存量大，亦影響發展商的推售部署，紛紛爭相減價出貨，憂慮大幅劈價會對樓市造成骨牌效應，進一步打擊本港樓市。

若然上述利好消息全面落空，本港樓價或需回調一成，負資產更有機會增至5萬宗或以上；若情況相反，樓價則可望止跌回升，按年升5%至8%。

香港置業行政總裁馬泰陽表示，該行目前有70間分行，較兩年前高峰期的100間，減少三成；該行採取自然流失策略，人數由1200人減至1000人。今年的營運策略隨市況而行，若然市況好轉會轉而擴充，若續呈跌勢則會繼續收縮。

### 四大代理行今年營運策略



中原 陳永傑：續削減分行及人手，若市況好轉，營運策略實行由收縮變進取



美聯 黃建業 (中)：採取「熊市策略」，務求保本及保命以適應市場變化，若好轉會再次擴充



利嘉閣 施慧勤 (中)：計劃今年再酌量削減位置較次的分行，新進地區則有機會進行擴充。左三為廖偉強



港置 馬泰陽 (右二)：隨市況變化作出機動性調整

## 喜·揚減價逾20%重推19伙 323萬入場

【大公報訊】新盤陸續減價出貨。喜鴻旗下長沙灣喜，揚修訂價單，最高折扣率由去年6月的7%大增至最新的28.5%，變相減價最多23%。

喜鴻發展代表張兆榮表示，作為小型發展商，今次調整售價為順勢而行，相信市場主導一切，故按現時市場需求作出調節。部署下周六進行新一輪銷售，推出32伙，其中13伙招標，19伙價單發售。

據價單顯示，項目新增90天及180天付款計劃，設7%售價折扣，同時推出「龍年賀歲」折扣大優惠，提供最高18%及17%折扣；另10樓A及7樓B室兩個指定單位，額外再有3.2%及3.5%折扣，令總折扣增至最多28.5%。7樓B室實用面積204方呎，開放式設計，售價452.7萬元，原本折實價421萬元，新增最高28.5%折扣後，最新折實價減至323.68萬元，劈價23%，呎價15867元。

香港置業行政總裁馬泰陽表示，發展商已委託該行為指定代理進行銷售，價單部分以先到先得方式銷售。

中原地產西九龍資深營業董事林偉文表示，即日起至2月29日，經該行購入喜，揚的首10名一手買家，每名可獲贈6888元新春團年晚宴禮券，總值約68880元。

該盤前晚（15日）突擊上載新一份銷售安排，將於下周一（19日）招標13伙，實用面積205至391方呎，當中包括15樓A室特色戶，實用面積274方呎，連59方呎平台。

喜，揚提供83伙，2022年6月公布首批32伙價單，折實平均呎價20474元，折實最平392萬元起。至今已售14伙，平均呎價約18402元，套現逾6685萬元。

### 海茵莊園新春沽出1伙

九建（00034）旗下將軍澳海茵莊園，剛錄得新春首宗成交，單位為2座16樓C6室，實用面積280方呎，一房兩廳，成交價519.8萬元，呎價18564元。據悉，著名影星惠英紅及其家人一同到現場參觀，認為單位間隔實用，屋苑環

境清幽，會所設施配套齊全，其家人購入上址自用。

此外，豪宅市場再錄大額成交。新地（00016）旗下馬鞍山雲海別墅，新近售出Camellia Avenue 8號洋房，實用面積2716方呎，三房兩套間隔，連715方呎花園，成交價5718.95萬元，呎價約21057元。項目由去年10月至今已累積18座洋房，套現逾11.1億元。



海茵莊園一房戶剛以319.8萬元賣出。

## 太古城970萬沽 三年蝕19%

【大公報訊】新一年二手疲態未改，港島藍籌屋苑鯉魚涌太古城龍年開齋即「見血」。一伙3房再跌穿千萬元關口，作價970萬元，3年蝕230萬元或蝕值19%。

中原地產副區域營業董事張光耀表示，農曆新年後屋苑睇樓量已明顯回升，並錄第5宗買賣，平均實用呎價1.55萬元，3房單位樓價再跌穿1000萬元。恒山閣高層B室，實用面積約684方呎，三房望園景，去年12月放盤叫價1138萬元，最終以970萬元成交。



▲太古城3房戶再度跌穿千萬元關口。

交，累減168萬元或約15%，呎價約14181元。據了解，原業主2020年以1200萬元買入，持貨3年多賬面蝕讓230萬元，單位蝕值約19%。

土地註冊處資料顯示，西半山殷然高層B室，實用面積1152方呎，3房間隔，淪為「財仔盤」。原業主2016年以約4323萬元買入，上月底以3480萬元易手，持貨8年賬面蝕843萬元。資料顯示，同座一個稍高3層的B室，2022年成交價達5780萬元，可見同類單位造價2年間回落40%。

區內代理透露，單位閒置多年，早前由財務公司放售，原本叫價4300萬元，累減19%沽出。並指單位原業主為工蓋（01421）主席彭榮武及相關人士。

荔枝角美孚新邨亦靠劈價開單。香港置業首席聯席董事吳志輝表示，屋苑3期百老匯街63號高層D室，實用面積約657方呎，套3房間隔，望內街及山景。早於2020年9月以960萬元放售，年初交吉後放售態度轉趨積極，最終累減301萬元，沽659萬元，呎價約10030元。原業主2006年以263.8萬元購入，賬面賺395.2萬元。

### 通告

謹訂於二零二四年三月十日（星期日，農曆二月初一日）下午六時三十分，假座金鐘統一中心4樓「名都酒樓」，舉行會員大會暨新春聯歡晚會，屆時敬希各位會員代表準時出席參加。特此通告

- 主要程序：
- 一、會務工作報告
  - 二、二零二三年度財務結算報告
  - 三、聘請下年度註冊核數師
- 此致  
全體會員

香港南安公會  
二零二四年二月十七日

### 申請新酒牌公告 吉祥日本料理

現特通告：陳兆昌其地址為九龍紅磡黃埔花園第一期地下9A舖，現向酒牌局申請位於九龍紅磡黃埔花園第一期地下9A舖吉祥日本料理的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。日期：2024年2月17日

## 12份建築圖則獲批 住宅佔7份

【大公報訊】屋宇署於去年12月批出12份建築圖則，其中7份為住宅及商住發展項目，以葵涌荔崗街及大埔滘兩個住宅項目較具規模，可建樓面均逾20萬方呎。另樓齡超過50年的中環新顯利大廈，亦獲批重建圖則，可建樓面約15.8萬方呎。

7份住宅及商住發展項目中，中信泰富於前年底斥11億元投得荔崗街住宅地皮，會建24層高住宅大廈，另加兩層地庫停車場，據地契要求，發展商還須興建公共交通總站、展能中心和弱智人士宿舍，所涉樓面，計入總樓面面積之內，現所批的總樓面約26.57萬方呎，住宅佔約21.88萬方呎。而華懋

於2021年底斥約13.68億投得的大埔滘地皮，獲批建8幢分層住宅及7幢洋房，可建樓面約22.6萬方呎。

### 新顯利大廈重建樓面增50%

其餘項目以由發展商收購市區舊樓重建的單幢分層住宅大廈為主，包括恒地（00012）收購的西半山羅便臣道88號，去年7月已獲批1份建築圖則，連1幢4層平台共20層高住宅大廈，可建樓面約4.96萬方呎；然經修訂發展布局後，現新批圖則的可建樓面增逾12%至5.57萬方呎，為1幢連兩層平台共22層高住宅大廈。爪哇收購的東半山大坑道龍風臺，現批建1幢5層高住宅大廈，另

加1層地庫停車場。

另該署於12月亦批出2份商業項目的建築圖則，分別是梁顯利家族持有的中環新顯利大廈，獲批由現時只15層高，重建為1幢30層高商廈，可建樓面較現時增約50%至15.8萬方呎。另新世界（00017）或有關人士收購的中環擺花街舊樓，獲批建1幢23層高商廈。

此外，該署於12月接獲發展商動工通知的4個私人住宅項目，共涉2987個單位，按月激增近23.5倍，其中萬科香港於大埔馬窩路的住宅項目，涉及1650個單位；永泰地產（00369）等發展的上水古洞的住宅項目，涉及884個單位。

## 遠展屯門地申改建1385伙

【大公報訊】北部都會區發展概念激活不少發展商積極爭取提高區內所持土地的發展密度，其中遠東發展（00035）或有關人士現申請將屯門輕鐵藍地站旁的1幅中低密度住宅地，提升至高密度發展，擬建1385個住宅單位。該幅土地位於藍地丈量約份第130

約多個地段，連毗鄰政府土地在內，總地盤面積共逾10萬方呎，發展地盤面積約9.58萬方呎。土地現劃為「住宅（乙類）1」用途，地積比率只1倍；該公司於2021年已就此地獲城規會批准將密度增至2.5倍，擬建9幢8層高住宅大廈，提供約307個單位。

不過，現經審視附近已規劃的公營

及私營住宅發展，和主要基建容量後，最新更進一步向城規會申請，將土地改劃為「住宅（乙類）4」用途，以地積比率5倍發展，總樓面約47.88萬方呎；擬興建5幢14至27層高的住宅大廈，提供1385個單位，較之前增逾3.5倍，平均單位面積約346方呎。若一切順利，項目預計可於2030年落成。