

疫情持續擴散 業主減價求售增 美孚3房劈137萬 低市價半成沽

新冠變種病毒在社區爆發，睇樓活動受阻，不少二手業主願意減價以求售出物業套現，有出現「強檢」大廈的屋苑，業主劈價沽貨態度更狠。有代理透露，荔枝角美孚新邨有3房業主大幅降價137萬元或逾一成，以1,143萬元易手，低於市價半成。疫情下另類物業亦受波及，北角城市花園錄得「事故單位」大平賣，該3房單位以1,278萬元易手，呎價僅11,390元，較市價平近四成。

◆香港文匯報記者 黎梓田

美聯物業吳志輝表示，荔枝角美孚新邨本月暫錄8宗成交，平均呎價13,192元，其中有3房業主大幅降價137萬元，以1,143萬元易手，減幅逾一成。成交單位為8期百老匯街130號中低層A室，實用面積893方呎，屬3房兩廳。據悉，由於疫情擴散影響成交，業主看淡後市故加大讓幅，決定大幅劈價137萬元，成功吸引用家承接，成交價1,143萬元，折合呎價約12,800元。上述成交價較市價低5%，目前該屋苑業主讓幅已擴大到3%至5%，而買家讓幅則介乎5%至8%。

屯門屋苑紛錄減價成交

屯門區成為新冠變種病毒Omicron爆發重災區，區內頻現減價成交個案，單位業主開出的減幅相對其他各區更狠。有代理透露，屯門邁亞美海灣低層兩房累減60萬元或一成，以530萬元獲區外首置客承接。祥益地產黃慶德表示，日前屯門邁亞美海灣成交單位為5座低層D室，實用面積489方呎，屬於兩房設計，原業主增加讓幅，累積減價達60萬元或一成，上述買家遂決定以530萬元購入上址作自住之用，實用呎價為10,838元。

中原地產葉津榮表示，卓爾居7座低層A室剛錄成交，實用面積521方呎，屬兩房兩廳，叫價760萬元，累減55萬元或7%，以705萬元沽出，折合呎價13,532元。據悉，買家為外區上車客，見最近業主叫價態度軟化，趁機大膽還價，見上址減幅吸引，立即拍板承接。

而居屋兆麟苑有兩房戶業主累減逾一成套現。祥益地產黃文樂表示，屯門兆麟苑屬區內居屋屋苑之一，日前分行錄得一宗自由市場的成交個案。單位為E座低層10室，實用面積401方呎，屬兩房兩廳。據悉，新買家為區內首置客，原業主叫價由11月中488萬元累減54.2萬元至433.8萬元（自由市場價）易手，減幅達11.1%，實用呎價為10,818元。

城市花園低市價四成售

港島多區出現變種病毒確診個案，中原地產林龍南透露，北角城市花園錄得「事故單位」低市價成交個案，該單位為5座極高層D室，實用面積1,122方呎，屬3房兩廳。業主以1,278萬元將單位易手，實用呎價11,390元，成交價較市價平近四成，部分銀行亦未能對單位作出估價。原業主於1991年6月以222萬元買入單位，持貨30年，賬面獲利1,056萬元，單位升值4.76倍。

筲箕灣廣場錄得減價成交，中原地產鄭俊輝表示，成交單位為3座低層H室，實用面積337方呎，屬兩房兩廳。業主叫價555萬元，最終願減25萬元或5%以530萬元將單位易手，實用呎價15,727元。買家屬於用家，鍾情物業為區內少有30年樓齡內屋苑式物業，附有泳池。原業主於2011年以243萬元買入單位，持貨11年，賬面獲利287萬元，單位升值118%。



▲屯門邁亞美海灣低層單位累減60萬元，以530萬元獲區外首置客承接。資料圖片

▲美孚新邨有業主看淡後市劈價137萬元沽貨，呎價約12,800元，成交價較市價低5%。資料圖片

Emerald Bay 連錄 10 宗捷訂



◆王彬然(中)稱Emerald Bay今年已累售8伙。左為美聯物業住宅部行政總裁布少明。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中國恒大有份發展的屯門掃管笏現樓恆大·瑋瓏灣昨決定棄用該盤中文名恆大·瑋瓏灣作宣傳，改用樓盤英文名Emerald Bay作宣

傳，計劃今年短期內招標發售三房及22伙洋房之際，該盤連錄10宗捷訂，發展商料沒收逾258萬元訂金。據一手成交紀錄冊顯示，該10伙

包括1伙1期單位及9伙2期單位，戶型包括兩伙開放式、7伙1房及1伙2房單位，實用面積223至383方呎，於2020年4月至2021年4月簽署臨時買賣合約成交，成交價422.7萬至659.1萬元，合共成交額5,161.3萬元，呎價15,502至19,480元。該批單位在本月10日終止交易捷訂，料遭沒收21.1萬至32.9萬元訂金，料共涉逾258萬元。

三房及洋房部署招標賣

該盤持有人福彩發展有限公司董事王彬然昨表示，項目已售出1,725伙，銷售額約85億元，尚有200多伙未推售，當中包括三房及22伙洋房，計劃今年短期內招標發售。早前福彩發展與美聯物業簽定此項目作獨家代理，王彬然指出，已就個

金安排與美聯物業達成共識。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示不方便公開商業秘密。

王彬然稱，該盤今年以來累售8伙，涉資4,301.8萬元。布少明指出，Emerald Bay今年售出的8伙，當中有7伙為美聯物業所促成，成交價約492.3萬至678萬元。扣除上述已售出單位，現時項目入場費最低的單位為2期5A座17樓L室，實用面積約321方呎，折實價約500.7萬元，折實呎價約15,598元。現尚餘下46伙一房單位未售，實用面積約307至325方呎，全數單位折實售價均低於600萬元，料可承造高成數按揭。項目1期尚有142伙三房連儲物房單位，另外亦有22座洋房，將以招標形式推售。

地監局就劏房租管發新執業通告

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)立法會去年通過修訂的《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(下稱《條例》)，即劏房租管，將於1月22日起生效。配合新變化，地產代理監管局發出一份新執業通告，與《條例》同日生效，為地產代理提供其在處理劏房租管時需遵循的指引。地產代理如未能遵

守通告內的指引或相關法律，可能會被地監局紀律處分。局方指，昨日舉行的業界聯絡會議上，地監局已向商會代表簡介了有關處理「規管租賃」的通告重點。通告有5個重點：首先，代理需告知準租客持牌人在交易中的身份；第二，在安排客戶訂立租賃協議前，向客戶解釋《條

例》第IVA部的主要規定，包括有關租住權保障和租金規管及每項「規管租賃」隱含的強制性條款；第三，代理需向客戶提供每項「規管租賃」隱含的強制性條款的摘要副本；第四，建議客戶以書面達成「規管租賃」，從而清楚反映雙方協議的內容；最後告知客戶租賃協議不應載有

與租住權保障和租金規管的規定，及「規管租賃」隱含的強制性條款不一致的條款。地監局執業及考試委員會主席許智文表示：「地產代理同時應建議客戶可在有需要的情況下向差估署查詢及/或考慮尋求法律意見，並提醒客戶留意關於『規管租賃』的相關罪行和罰則。」

中銀料本港資金流走機會微



◆蔡永雄(左一)表示現時港元流動性仍充裕。右一為高耀豪，右二為周國昌。

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)中銀香港昨發表2022年經濟及投資展望，該行認為縱使美國今年如市場預期加息3次，本港出現資金流走機會亦不大，建議資產配置順序為股、債、金、商品，而受惠港交所設立全新特殊目的收購公司(SPAC)上市機制，以及推出平台FINI(Fast Interface for New Issuance)，料新股市場將比去年興旺。該行亦認為，本港短期內低利率環境不會有太大變化，樓市將繼續維持穩定。

美聯儲今年或加息3次

中銀香港資深經濟研究員蔡永雄預期，美聯儲最快將在今年上半年首次加息，全年加息3次左右，每次加息幅度為0.25厘，未來將按經濟、通脹和就業情況溫和

加息，料需時約3年才返回長期利率水平，若當地通脹持續高企，或會促使市場預期美聯儲加快其貨幣政策正常化步伐，有可能進一步利好美元。

至於資金流方面，蔡永雄指現時港元流動性仍充裕，而在經歷金管局增發數輪外匯基金票據後，港銀體系結餘仍處於相對較高水平，因此即使美聯儲如市場預期加息，料對港元拆息影響亦不大，加上金管局未來仍然會增發外匯基金票據，令港銀體系結餘有序地縮減，美國若如期在年內加息3次，料港美息差亦不會太大，年內因息差而導致資金流出本港的機會不大。

港樓價年內最多升5%

至於香港住宅樓市走勢方面，蔡永雄指

市場普遍對今年全球經濟復甦抱有較大期望，加上全球主要央行大致寬鬆貨幣政策、港元低利率環境持續，以及短期房屋供應偏緊，住宅樓市走勢料大致平穩，有機會持平或錄得5%以下升幅。

中銀香港個人數字金融產品部資深財富顧問高耀豪預期，今年經濟增長雖然放緩，但仍遠高於長期平均增長，而高增長將有助支持企業盈利，同時支持大市表現，惟他認為大市表現應低於去年。他又指，隨著美國通脹高企而就業改善，美聯儲的轉向將使信息上升，當長息上升高於短息，收益率曲線將上行，傳統上利好股市表現，他亦提醒今年內市場對利率的預期將增加市場波動性。

而在資產配置方面，高耀豪認為在全球延續復甦、政策逐漸回歸的基本面下，大類資產配置順序為股票、債券、黃金、商品，料股票將跑贏債券，他提到因應內地經濟復甦趨緩、穩中求進，內地資產繼續價值重估，故建議超配內地A股及港股，而鑒於美國經濟韌性仍在，股票配置需求較強，建議標配美股。

另外，中銀香港個人數字金融產品部副總經理周國昌透露，該行在跨境理財通的南下開戶業務中，逾90%都是新客，故他相信在香港日後有序與內地完全通關後，應有更多跨境銀行業務。

富邦基金：半導體大周期未結束

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)富邦基金管理(香港)推出兩隻交易所買賣基金(ETF)，包括富邦ICE FactSet台灣核心半導體指數ETF(3076)，將於今日(13日)掛牌，入場費約1,560元。富邦基金管理(香港)董事總監吳方俊表示，近年半導體股份錄得不錯升幅，相信大周期仍未結束，並有中長期投資機會，而受惠元宇宙與電動車發展，料有助帶動半導體需求。

料續受惠元宇宙電動車

吳方俊指出，去年半導體板塊有一定升幅，雖然行業龍頭公司中期表現，而受惠於近年元宇宙概念、電動車進一步發展，料將帶動半導體及晶片需求。他也引述報告指，全球半導體2024年規模達5,890億美元，年均複合增長率(CAGR)約7%，而以儲存用半導體CAGR



◆吳方俊認為台灣半導體板塊在估值上仍有價值增長可達近兩成。

兩ETF覆蓋台最核心半導體股

富邦基金管理(香港)推出兩隻ETF，包括追蹤ICE FactSet台灣核心半導體指數的ETF，並覆蓋台灣最核心半導體股，龍頭台積電權重22.49%；至於富邦富時台灣RIC權重上限指數ETF(3021)則追蹤全面覆蓋大中小型股票的台股指數，兩者上市價均為1美元(約7.8港元)，每手基金單位200個，入場費約1,560元。

吳方俊特別提到，以往投資者主要通過買入ADR投資台積電，但台積電ADR相對台股存在溢價，未來料會逐漸收窄。而除了台積電外，ICE FactSet台灣核心半導體指數的前十大成份股亦包括聯詠、瑞昱、聯發科、聯電等。