

市場盼施政報告振經濟 樓價有望止跌回穩 發展商搶攻 季內5000伙新盤待推

本港步入加息周期，發展商推盤步伐變得審慎，市場觀望10月19日特首公布施政報告會否帶來振興經濟措施，估計第四季共有逾5,000伙新盤單位謀出擊，發展商料將繼續以略低於市價搶攻，連同推售中的貨尾單位，料第四季一手盤成交量約4,000伙。樓價走勢方面，業界估計，若施政報告推出惠民或救市方案，第四季樓價有望止跌回穩，甚至會微升，全年樓價料維持跌8%，否則，第四季樓價會持續下挫2%至3%，全年料跌10%。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

「北部都會區」效應，及細銀碼的新界區中小型住宅近月銷情暢旺帶動下，第四季發展商推售新盤都集中於新界區，尤其是元朗、屯門、大埔一帶，當中包括粉嶺北 ONE INNOVALE 第3期（約600伙）、元朗 PARK YOHO Bologna（164伙）、大埔白石角 Silicon Hill 第2A期（607伙）、屯門 NOVO LAND 2B期（729伙）。另外，日出康城凱柏峰III亦計劃季內推售，提供680伙。

供應集中元朗屯門一帶

市區盤不乏供應，當中較矚目的要數何文田站瑜一1A期，提供447伙，戶型涵蓋一房至四房間隔，實用面積311方呎至1,615方呎，主打兩房及三房戶型，另設限量特色戶。不過，由於市況不穩定，以往數年入貨的市區地價不菲，發展商都不願意劈價賣市區新盤。華懋集團行政總裁蔡宏興便直言，何文田站瑜一仍待批預售樓花同意書中，即使現階段獲批都不會立刻推售，會待市況穩定後才推售。換言之，瑜一1A期最快或會於季內推售。

此外，紅磡必嘉坊第2期（約300伙）、啟德沐泰街8號（740伙）、長沙灣映岸（262伙）、藍田 KOKO HILLS 第3A期（逾390伙）及中環 ONE CENTRAL PLACE（121伙）都有望季內出擊。

本季一手成交料達5000宗

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明認為，第四季樓市表現充滿變數，尤其聚焦特首於10月19日公布施政報告，如果施政報告能夠落實推出「0+0」入境檢疫措施，又有振興樓市措施，即「減辣」措施的話，發展商會加快推盤步伐，第四季一手盤成交量約4,500至5,000宗，二手盤會有12,000宗成交，樓價有望止跌回穩，甚至會微升，全年樓價料維持跌8%。然而，若果施政報告未有為樓市「減辣」，又不推出「0+0」入境檢疫措施的話，第四季本港樓價會持續下挫2%至3%，全年料跌10%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，若施政報告推出惠民或救市方案，相信有助穩經濟救樓市，料發展商亦會加快推盤，第四季一手成交可達4,000宗。如果政府有「減辣」措施，10月樓價跌多2%後，第四季樓價有望尋到底。



▲ 本季共有逾5,000伙新盤單位謀出擊，當中包括近期熱賣的粉嶺北 ONE INNOVALE。

▶ 屯門 NOVO LAND 2B期可提供729伙，亦有望於季內推售。

第四季計劃推售新盤

區域	樓盤	單位數目(伙)
港島	中環 ONE CENTRAL PLACE	121
	啟德沐泰街8號	740
	何文田瑜一1A期	447
九龍	藍田 KOKO HILLS 第3A期	逾390
	紅磡必嘉坊第2期	約300
	長沙灣映岸	262
新界	屯門 NOVO LAND 2B期	729
	日出康城凱柏峰III	680
	大埔白石角 Silicon Hill 第2A期	607
	粉嶺北 ONE INNOVALE 第3期	約600
	元朗 PARK YOHO Bologna	164
合共		約5,040

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



Bellevue 次輪收票超20倍



▲ 林達民表示，ONE INNOVALE 截至昨晚8時累收3,031票，超額登記逾20倍。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒基地產旗下粉嶺北 ONE INNOVALE 一 Bellevue 今日進行次輪銷售155伙（包括12伙招標單位），其中以價單發售143伙昨日截票，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，該盤截至昨晚8時，累收3,031票，超額登記逾20倍。

該盤今日以價單形式推出的143伙，包括開放式至三房單位，折實平均呎價14,972元，228方呎開放式戶折實入場價333.12萬元。次輪銷售將分兩組進行，其中大手客組別的A組買家，可選購2至4伙單位，其後的B組買家則可揀選1至2伙。至於12伙以招標方式出售的單位全為特色戶，包括花園特色戶及頂層連天台特色戶，當中包括全盤最大的兩伙四房戶。

林達民又指，ONE INNOVALE 一 Bellevue 前迎會所 Club Innovalé，專設水

耕農場，種植新鮮蔬菜及香草，做到 Farm-to-table 的效果，最近正積極與香港著名的星級食府商議合作，務求讓住客可在會所即可享受到米芝蓮級的食物及服務的同時，又能體驗到 ONE INNOVALE 就健康建築標準 WELL v2 最高級別鉑金級中期認證所訂立的餐飲服務標準的實行，與住客一同邁進新一代健康生活的新標準。

WSB 3期原價加推39伙

另一邊廂，新地代理總經理胡致遠表示，天水圍 Wetland Seasons Bay 第3期加推39伙，實用面積389至651方呎，涵蓋兩房至三房連儲物室間隔，折實平均呎價14,733元，屬原價加推，折實價594.38萬至929.15萬元，折實呎價13,016至15,866元，以定價計市值近3億元。

樓市寒冬 兩大代理上月自然流失600人

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受疫情及加息影響，今年以來一二手樓交投急挫，地產代理佣金收入大減，業績見紅，本港兩大地產代理中原及美聯均叫苦，單是9月份兩大地產代理行已自然流失共600人，要採取開源節流方式經營，並就今年租約到期分行要求業主大幅減租一半至七成。

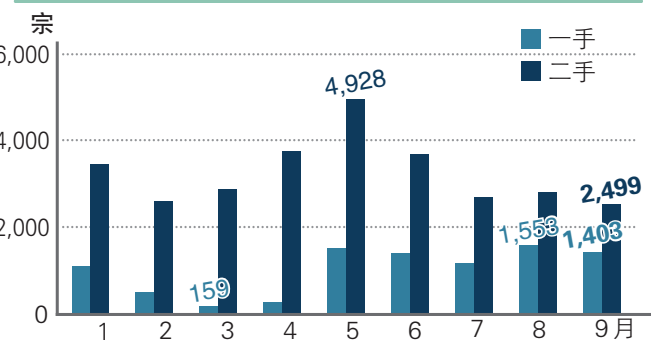
分行續約減租高達七成

受第五波疫情影響，今年上半年一手盤成交量大減，其中2月至3月新盤推售接近停頓。綜合土地註冊處最新數據所得，今年上半年全港累錄4,822宗一手私宅買賣登記，較去年下半年的9,277宗急挫48%，而與去年同期比較亦跌42%，創下自2013年上半年一手新例後的18個半年度新低。上半年二手住宅註冊量錄約2.1萬宗，亦見兩年半新低。原本以為下半年發展商會積極推盤追落後，無奈美國持續大幅加息，扯高港元拆息，令香港H按的供樓支出開始上升，新盤開價不惜以低二手呎價一成吸客，引來哄動，惟本港9月加最優惠利率，正式步入加息期，直接影響置業意慾，新盤銷情亦受拖累，9月一二手盤成交量更跌至只有3,600宗，是今年2月後新低。

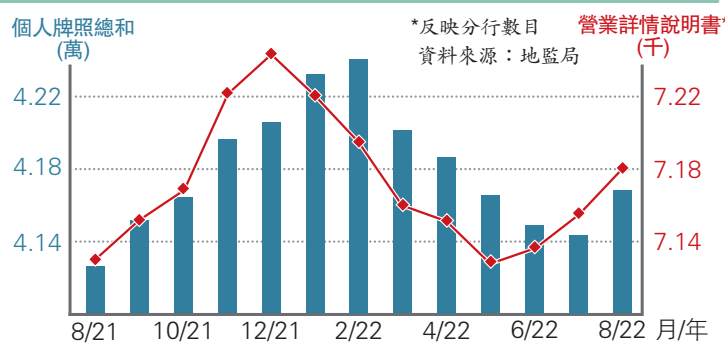
美聯鼓勵員工全方位出擊

面對成交大幅下挫，美聯集團（1200）於8月公布今年上半年中期業績要虧損2.32億元，美聯集團主席黃建業當時指出，下半年樓市仍未擺脫困境，預計全年樓價跌約8%，全年住宅成交更可能僅錄55,400宗，按年跌近三成，或

今年一二手樓註冊量



近月牌照及營業詳情說明書的數量



創2015年後新低。而集團會優化企業，重新定位，積極開拓更廣闊的發展空間；優化分行網絡，繼續追求減租，進行戰略性重組；優化人才，重用有才幹、有實績的員工，並吸納各行各業新血；優化成本，全力開源節流，削除一切不必要開支。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明接受香港文匯報記者訪問時表示：「今年以來一二手樓成交大減，對地產代理的經營是相當辛苦的，以9月份為例，一手盤只有607宗成交，不少前線代理今年以來都未開過單。由於他們都處於營業員底線（Bottom Line）層，要見董事、再培訓，他們都會感到壓力，集團不會有裁員計劃，但會採用自然流失方法，單是9月份住宅部透過自然流失已達300人，其間亦請了100多名精英加入，實際流失了100多人。」他指出：「在繼續搶攻低迷的一二手樓市場之餘，亦要開源，如以往旺市同事會覺得租務佣金細單，不急於促成交易，如今都會加強他們對租務



布少明

的心態及技術，另外海外物業、金融投資等全方位出擊爭取生意，彌補住宅交投低迷的影響。」

由於樓市前景不明朗，布少明坦言：「如今開新分行會較審慎，除非是戰略位，而今年到期的分行約有3至4間不再續租，其他分行會要求業主大幅減租才肯續租，最高減幅一間是月租20多萬減至10萬元，減幅達70%；另一間由月租29萬減至12萬、13萬元，減幅超過一半，業主都接受的，皆因我們都是要求業主減回至合理水平，並非要求業主以低於市價租給我們。」

中原搬遷總部慳30%租金

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦表示：「9月份中原地產住宅部佣金約1.8億元，創今年2月後新低。由於成交低迷，9月中原住宅部已自然流失約300名營業員，中原將繼續精簡人手，採取自然流失策略應對樓市下行。」他又指：「目前未



陳永傑

有減少分行數目計劃，但今年租約到期的分行，會要求業主減租30%才肯續租。現時全公司都奉行節儉，包括減少廣告開支等。」事實上，今年初中原已將總部由中環搬往尖沙咀，陳永傑表示：「今次總部搬遷，每月的租金支出可以減少30%。」

事實上，疫情重創百業下，不少人都會轉行加入地產代理行列。根據地產代理監管局數據顯示，本港地產代理人數於今年2月升至42,408人新高後，連跌5個月，至8月底終止五連跌，最新報41,684人，按月多247人或回升0.6%。不過，據地產統計，同期整體物業註冊量約為5,200宗，以此計算，8月份平均每8名地產代理爭一張單。而反映分行數目的營業詳情說明書，最新錄7,181份，較7月增加25份。布少明認為，由於樓市已轉弱數個月，不少地產代理從業員已陸續轉行，相信未來一段日子，無論是地產代理人數抑或是分行數目都會回落。

滙控傳洽商分拆印尼業務上市

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）滙控（0005）早前傳出有意分拆印尼業務上市，而外媒最新引述消息人士指，集團已初步接觸投資者，其中滙控印尼的高層自上周以來一直在新加坡與不同基金經理會面，探討分拆上市的細節，之後將進行正式路演，惟目前路演時間及集資規模仍有待落實。亦有消息人士指，滙控將在未來幾周決定是否在今年底之前啟動IPO。

總部或將遷出金絲雀碼頭

另外，近年捲入分拆爭議的滙控，傳正考慮遷出位於英國倫敦的金絲雀碼頭全球總部大樓。外媒引述滙控高層的備忘錄指，已決定在年初屆滿之前，重新審視全球總部在倫敦的最佳位置，不排除搬遷到新場所，不過重申滙控將繼續保留以倫敦作為全球總部所在地。滙控近年幾乎每隔一段時間都會傳出遷回、分拆等傳聞，而集團在2020年因應英倫銀行要求而撤回派息決定，惹來眾多股東不滿，傳主要股東平保（2318）曾施壓要求滙控分拆亞洲業務，以釋放更大價值及提升股東回報，惟滙控管理層多次回應指有關分拆方案並不可行。