

美聯累計關140店減1700員工

黃建業：今年求「保本」「保命」「撒辣」刻不容緩

面對樓價持續下挫，交投減少，地產代理行都要縮減規模來經營。美聯集團及利嘉閣過去一年都收縮分行及人手，美聯集團主席黃建業指，集團規模近年正在收縮，累積關閉約140間分店，員工流失多達約1,700人，如果經濟差，有機會再收縮，不諱言稱今年會採取「保本」及「保命」策略。同時，他又指，目前樓市不利訊號已經出現，不少香港人的資產正在消失，全面「撒辣」已刻不容緩，並期望政府振興經濟，吸納更多海外資金來香港。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

黃建業指出，雖然疫情過去逾年，本港又全面復常通關，但是本港樓市未見起色。雖然去年的施政報告已經提出「減辣」方案，惟樓市價量皆不升反跌，淡市延續至今，就連市場憧憬多時的「小陽春」亦暫告失蹤。綜合一手住宅物業銷售資訊網數據，今年大年初一至初五(2月10日至14日)一手僅錄13宗成交，創8年同期新低。綜合美聯分行資料，期內35屋苑二手成交亦僅錄4宗，更創有紀錄的23年同期新低。

盼政府振經濟促樓市復甦

目前香港樓股齊跌，負資產數字及新盤貨尾持續增加，樓市成交少、樓價跌，他認為是「撒辣」及削減買賣物業印花稅的時機，以達至「保民富、振經濟、穩收入、吸資金」的四大效果。

不過，他相信，香港最壞時刻已過去，隨着龍年港股開始回升，下半年美國有機會減息，預計全面「撒辣」後，小陽春有機會重新出現，成交亦隨之上升，全年樓價或有5%以內的回升空間。然而，要樓市真正復甦，他相信一定要經濟好才可以，認為政府應該振興金融市場，吸納更多海外資金來香港，同時因應通關後的消費模式轉變，政府應該重新將香港定位，要突出作為大灣區內國際金融中心的地位，吸納更

多海外資金來香港投資、旅遊以至消費、買樓等。

利嘉閣仍虧損 或再縮分行

另一邊廂，利嘉閣地產總裁廖偉強亦表示，利嘉閣去年佣金收入約12億元，雖比前年10億元的收入上升20%，但仍然處於虧損，期望今年收入可達15億元；分店數量由去年初197間減至目前185間，代理人手亦由2,100人減至2,024人，坦言今年會再減數間分行，人手期望維持現有水平。

他直言自己一直都是樓市大好友，惟近年市況令他感到人算不如天算，樓價自2021年8月高位至今已轉轉下跌24.15%，展望後市只能「聽天由命」。對於月底財政預算案的期望，廖偉強指，基於日前房屋局局長何永賢指樓價仍貴，好多年輕人未上到車，亦未見有「斷崖式」下跌，所以對會否「撒辣」有所擔憂，建議業主要「綁實安全帶坐穩」。

另外，市場憧憬年中美國減息，惟近期美國通脹仍高企，他預期減息最快第三季才有機會出現。又指，今年樓市要有上升，必須符合八大因素，分別為「撒辣」、減息、人才落地買樓、一簽多行擴至大灣區、停止賣地至少一年以減新盤庫存、減壓力測試，以及發展商貨尾壓力測試等。如政府不「撒辣」，今年樓價有機會再回調一成，負資產繼續上升，相反若有更多刺激樓市政策推出，樓價或可回升5至8%。



◆美聯黃建業認為，目前是「撒辣」及削減買賣物業印花稅的時機。



◆美聯黃靜怡估計，新一年的本港樓市難免波動。



◆美聯集團昨日舉行新春團拜。

黃靜怡：本月推出「AI估價」功能

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）去年12月，美聯物業成為首度引入「人工智能」(AI)模型分析樓價走勢的地產代理。美聯集團副主席黃靜怡指出，該行一直掌握最豐富的樓市數據，並持續引進新科技，豐富「天網」線上平台的功能，而今年2月更會推出全行首個「AI估價」功能。

有別於銀行主要參考歷史價格，美聯的「AI估價」是根據15大因素，包括美聯樓價指數、樓齡、間隔、地鐵站距離、屋苑設施等建立的數據模型，配合

AI實時更新，為物業進行估價，覆蓋的物業數目較銀行估價更廣泛，為客戶提供多個價格參考。客戶只要輸入物業地址，即可使用這項全新的估價服務。

她表示，基於市場上仍存在許多變數，包括息口走勢、國際局勢等因素，相信新一年的本港樓市難免波動，美聯作為龍頭代理，必須做足準備，應對挑戰，將不斷投資發展美聯，助客戶捕捉入市時機，物色心水的樓盤。當中「天網」線上平台更是集團的長期發展重點之一。

中原今年擬減500人手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、曾業俊）地產代理面對收縮壓力，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本港經濟及樓市面對結構性轉變，今年難以再擴充，雖然租務市場轉旺，但只佔業務約兩成，無法完全彌補住宅成交跌幅，計劃今年關閉兩成分店，人手減少400人至500人，主要採取自然流失。他又指，樓市成交要重回正常水平，或要等到美國落實減息，期望政府全面「撒辣」救市。

香港置業行政總裁馬泰陽亦表示，今年會繼續觀察市況，因應市場需要調整人手。目前該行有70間分行，較兩年前高

峰期的100間減少三成；近兩年採取自然流失策略，人數由高峰期的1,200名減至現時1,000名。

港置過去兩年削三成分行

馬泰陽續指，早前內地降準，幅度大於市場預期，有利資金釋放「北水南流」，加上市場其他利好消息逐步浮現，預期今年樓價有望年中見底，倘若新一份財政預算案全面或部份「撒辣」，有利本港經濟及樓市，在樂觀情況下，樓價全年升3至5%。

深水埗喜·揚重推 減價逾兩成

香港文匯報訊（記者 曾業俊、梁悅琴）再有市區貨尾盤減價發售，喜·揚發展旗下長沙灣鴨寮街喜·揚昨日修訂價單1號，大幅上調樓價折扣至最多28.5%，相對2022年中首推時的8%折扣，變相減價超過兩成，折實入場323.68萬元，折實入場呎價15,284元。該盤於下周六展開新一輪銷售共32伙，當中13伙以招標形式發售。

下周六銷售 入場呎價1.52萬

喜·揚發展代表張兆榮表示，公司是一家小型發展商，今次調整售價只是順勢而行，相信市場主導一切，故按現時市場需求作出調節。他冀望美國年內減息有助後市發展，估計樓市仍有上行空間。

喜·揚發展顧問梁志佳指，喜·揚共有83伙，自2022年6月開售至今已售14伙，其



◆香港置業獲喜·揚發展委託為喜·揚指定代理，負責銷售住宅單位。

中13伙已完成交樓程序。發展商已委託香港置業作為住宅單位的指定代理。而中原地產由即日起至本月29日推出「喜·揚新春置業優惠」，經該行購入喜·揚的首10名一手買家，每名可獲贈價值6,888元的新春團年晚宴禮券。

惠英紅家人519萬購海茵莊園

新盤成交方面，九龍建業旗下將軍澳海茵莊園踏入龍年火速開齋，更獲得名人捧場。據悉，項目昨日以519.8萬元售出第2座16樓C6室，面積280方呎，一房戶，呎價約18,564元，買家為影星惠英紅家人。據悉，惠英紅與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，以首置名義入市購入上述單位自用。

新地旗下馬鞍山白石雲海別墅以5,718.95萬元售出Camellia Avenue 8號洋房，面積2,716方呎，三房兩套間隔，連715方呎花園，呎價21,057元。項目自2023年10月至今已累售共18棟洋房，套現超過11.1億元。

地建會建議地契續約提前20年

◆香港地產建設商會認為，盡早為2047年6月30日到期的地契續期，能為業界提供確定性。



資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府早前就地契續約問題公布《政府租契續期條例草案》，有業界聲音認為應延長續期公告刊登的提前時間。香港地產建設商會昨日建議政府盡早或立即為2047年6月30日到期的地契續期，指政府早前提出地契到期前至少6年宣告續期的時間過短，不能為地產界提供確定性，會影響置業者融資以及對投資者的吸引力，該會認為其他地契應該在到期前至少20年續期。

到期前6年續期時間過短

政府早前提出，以立法形式簡化地契續期的安排，賦權當局在每批地契到期前至

少6年刊憲宣告續期，業主無須補地價，續期後只須每年交地租。地建商會指，政府提出的6年時間明顯過短，不能為地產界提供確定性。

地建會解釋，現今樓按期限約為22年，如果地契剩餘期限遠少於樓按期限，而且未能確定會否獲續期，將增加置業者融資的困難。商會又指，地契期限的確定性，有助保障資本價值，對吸引國際投資者很重要；市場普遍認為，地契期限至少要有12年以上，才能確保資本價值穩定。

根據資料，為簡化地契續期安排，政府早前公布《政府租契續期條例草案》，透過訂立法例以定期刊憲形式分批為地契續

期，當局計劃在地契到期前最少6年，公布地契續期公告，並以「負面清單形式」詳列不獲續期的地契清單。由2025年6月至2047年6月29日，將有約2,400個地段的地契到期，每年涉及約150至1.25萬位業權人；而2047年6月30日當天則會有約30萬個地段到期，牽涉逾150萬位業權人。

為精簡和有序為地契分批逐期，發展局去年5月公布立法框架，當時建議在地契到期前不少於3年，由地政總署署長以刊憲方式公布地契續期公告，並採用負面清單形式，詳列「不予續期列表」，意味刊憲時提及的到期年份內所有地契，只要未有被納入「不予續期列表」，便可以自動續期50年，業權人無須補地價，但需要每年支付相當於應課差餉租值3%的地租。

發展局去年5月起諮詢各界後，就所接獲的意見調整執行細節，包括把續期公告的刊登時間由地契到期前不少於3年，提前至不少於6年，以回應持份者要求就地契續期有更大確定性，同時平衡政府作為地主需要到較接近地契到期時考慮是否續期的需要。

華懋大埔地獲批准建住宅

香港文匯報訊（記者 黎梓田）屋宇署昨日公布，去年12月共批出12份建築圖則，其中港島6份、九龍1份及新界5份，涉及7項住宅及商住發展、兩項商業發展，以及3項社區服務發展。其中華懋在2021年底中標的大埔區大埔公路大埔灣段住宅地，獲批興建8座樓高6至12層的分層住宅(其中4座設有住戶康樂設施)、7座2層高的獨立屋及1座機房，住宅樓面總佔約22.6萬方呎。

另一幅為中信股份旗下中信泰富地產在2022年底中標葵涌荔崗街住宅地皮，獲批准建2幢21層高分層住宅，並設有住客康樂設施、嚴重弱智人士宿舍、日間活動中心及公共交通總站，總樓面約26.6萬方呎。至於宏安地產持有鯽魚涌芬尼街3至9號地盤，獲准建1幢26層高商住大廈；其中，住用總樓面佔約3.6萬方呎，非住用樓面2,993方呎。

新世界擺花街舊樓重建獲批

商業項目方面，新世界持有中環擺花街9至19號舊樓，獲批准重建1幢22層高的商業大廈，另設1層地下低層，總樓面約6.6萬方呎。而中環雪廠街顯利大廈則獲批准重建1幢30層高(建於1層地庫之上)的商廈，總樓面約15.8萬方呎。

期內，獲准動工的建築工程項目則有11個，可作住宅用途的建築樓面共71.58萬方呎，涉及1,767個單位，至於非住宅用途的建築樓面則有73.41萬方呎。另外，屋宇署同時發出20份入伙紙，包括港島3份、九龍7份及新界10份。其中住宅用途的建築樓面面積有5.87萬平方呎，共128為單位；而非住宅用途的建築樓面面積則為59.74萬平方呎。

萊坊料人才來港刺激租金升8%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）萊坊昨公布2023年第四季《全球豪宅租金指數》，截至2023年12月的過去一年，全年全球豪宅租金錄得5.2%升幅，至於香港則按年增長0.9%。該行指出，在吸引海外人才來港的新刺激措施下，預計整體住宅租賃市場將保持強勁勢頭，2024年一般住宅租金將上升5%至8%，而豪宅租金將升3%至5%。

報告指出，儘管豪宅租金高於疫情前，指數低於第二季的8.1%，為自2021年第三季以來的低位。而按季計算，豪宅平均租金增長下跌0.6%，紓緩一些租金向上的趨勢。這是自2021年第一季以來的首次錄得季度下跌。

港豪宅租金升0.9% 全球第九

萊坊又指，在過去的12個月，悉尼豪宅租金漲幅居首，按年增長18.1%，按季增長為4%；為人熟悉的新加坡排第四，租金指數按年增長5%，按季跌1.6%；至於香港則排名第九，按年增長0.9%，按季跌2%；紐約則按年下跌0.3%排最尾。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒指出，傳統上冬季是租賃市場的淡季，受季節性影響本港租金錄得季度下跌。跨國公司縮減規模和首次公開募股活動淡靜的情況下，豪宅尋找租客挑戰重重。儘管豪宅的租金已從疫情低位回升，但仍低於五年前的水平。展望2024年，在吸引海外人才來港的新刺激措施下，預計整體住宅租賃市場將保持強勁勢頭，一般住宅租金上升5%至8%，豪宅租金將上升3%至5%。