新盤收旺場 代理迎佳績

中原佣金破頂 美聯轉虧為盈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）踏入2017年以來，樓市尤其是一手市場持續興旺，匯豐更預期，全年一手住宅銷售額有望突破2,000億元新高。新盤銷售理想帶挈代理生意大增，兩大龍頭行中原地產及美聯集團（1200）上半年皆交出理想「成績表」。前者稅後盈利5.69億元，較去年上升11.6%，香港住宅部佣金收入逾20億元，創歷史新高。後者成功轉虧為盈，除稅後股東應佔溢利約1.15億元。

受惠上半年本港住宅交投及銷售金額顯著增加，以及集團優化資源分配和住宅部人均生產力上升近50%下，美聯集團昨公佈半年業績（截至6月30日）轉虧為盈，除稅後股東應佔溢利約1.15億元（去年同期錄得權益持有人應佔虧損約1.34億元），每股基本盈利16.11仙，不派中期息。

美聯溢利1.1億不派息

美聯集團副主席黃靜怡表示，於2013年底展開的3年期「美勵變革」，在重整銷售管理、策略與文化取得階段性成果，現接力啟動「美勵變革2.0」，同樣以3年為期，整合及優化企業O2O平台，提升業務營運策略。此外，集團又成立「房地產科技委員會」，強化企業前後台資訊系統整合、提升前線高端數碼化銷售裝備、深化大數據科技應用與客戶關係管理系統無縫融合為主軸。

美聯集團董事總經理黃子華指，爭取市佔仍然是下半年行業競爭主調，集團持續緊貼市況作靈活部署，進一步鞏固分行網絡及廣攬精兵加盟，配合線上戰線與培訓配套，充分發揮平台優勢，機動出擊。

中原半年賺5.6億升11.6%

另一代理行中原集團最新公佈，今年上半年收入93.14億元，與去年同期業績相若。稅後盈利5.69億元，較去年上升11.6%。集團目前業務遍及37個城市，員工逾58,000人，分店超過2,560間。

該行亞太區上半年收入25.47億元，較去年同期升44%，期內稅後盈利3.55億元，較去年同期升118%。其中，香港中原地產住宅部受惠於一手銷情熾熱，加上市佔率更上一層樓，上半年為集團帶來20.41億元佣金收入，創下香港住宅部業績歷史新高，較去年同期升44%。

黃建業料息口成關鍵防線

對於未來樓市走勢，美聯集團主席黃建業預料，樓價將高位整固「慢牛」再上，現時本港經濟基調回穩，失業率創逾3年新低，加上租金續創新高，為後市造就承托力，下半年不虞轉勢，全年樓價累升逾10%。值得留意的是，美國聯儲局加息與「縮表」步伐循序漸進，市場對12月美國加息預期驟降，加上香港資金池短期尚算充裕，港元拆息對美息的反應慢，本地低息主調未變，成為樓市關鍵防線。

他又指，近日中央截水打走資，失「北水喉」或致地價短暫見頂。不過，補地價項目成新財年土地供應主要來源，官地標售縮減，反有助緩和由賣地消息所觸發的負面效應，加上內地經濟穩走，年內賣地市場料難現去年初淡局，惟實際影響仍待觀望。

■美聯集團副主席黃靜怡表示，集團啓動「美勵變革2.0」計劃。 資料圖片

■一手市場今年以來持續興旺，各大代理行皆佈置重兵爭取生意。圖為長實今年推售海之戀時的狀況。 資料圖片

一手註冊本月量額齊升

香港文匯報訊 香港置業行政總裁李志成昨日表示，根據土地註冊處資料顯示，本月至今（截至29日）整體物業錄5,499宗註冊，較7月同期的5,137宗增加7%。當中，一手表現突出，註冊宗數按月暫升27.2%。至於二手住宅升幅則僅1.4%，跑輸大市。

一手私宅市場本月至今已錄1,099宗註冊，較7月同期的864宗增加約27.2%；其註冊量佔整體物業註冊量比率約20%，較7月同期約16.8%增加約3.2個百分點。而註冊總額約132.6億元，較7月同期約110.2億元增加約20.3%，表現優於大市。

若按一手樓盤註冊宗數劃分，荃灣海之戀•愛炫美暫錄最多註冊，緊隨其後的是元朗PARK YOHO GENOVA及啟德天寰。

二手住宅量升額跌

至於二手住宅表現則稍遜色於大市，暫錄2,608宗，較7月同期微增約1.4%。註冊量佔整體物業註冊量比率約47.4%，較7月同期約50.1%下跌約2.7個百分點。至於註冊總額受累逾千萬元二手註冊金額按月錄得顯著跌幅，至今僅錄約174.0億元，較7月同期約188.6億元下跌約7.7%。

受一手私樓表現理想帶動，本月至今一二手住宅物業(撇除一手公營房屋)暫錄3,707宗註冊，較7月同期增加約7.8%，註冊金額約306.6億元，較7月同期增加約2.6%。

愛炫美下月取消85%一按

■長實郭子威(右)指，將陸續縮減海之戀・愛炫美三、四房戶按揭成數。

■英皇張炳強(中)稱，屯門冠發街的14座獨立屋項目年內以現樓發售。

■尚家生活方文彬(左三)表示，城・點考慮下周展開首輪銷售。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對美國年底前或不加息，銀行將順勢加強爭取按揭業務。在此情況下，長實昨日落實下月11日起，將荃灣海之戀•愛炫美兩房戶的建築期付款最高85%一按縮減至70%。另一方面，兩個上車盤收票理想，屯門城•點會盡快提價加推，長沙灣喜遇最快周日盡賣全盤136伙。

長實：約60%買家選用

長實地產投資董事郭子威昨表示，海之戀•愛炫美至今約佔60%買家選用85%高成數按揭計劃，當中兩房戶比例最高。他指出，因應美國年底前料不加息，銀行料將順勢加強爭取按揭業務，故落實下月11日起，該盤兩房戶的建築期付款最高85%一按將縮減至70%，之後三、四房戶亦將陸續縮減按揭成數。

長實地產高級營業經理封海倫指，海之戀及海之戀•愛炫美累售單位平均呎價約1.7萬元，個別單位已加價2%至10%，稍後將分階段加價，個別高層戶料具10%加價空間。

此外，長實旗下元朗牛潭尾意花園加推一幢洋房價單。該洋房為洛蔓大道38號，面積1,476方呎，價單售價2,339.3萬元，呎價15,849元。該洋房連同佛洛斯大道1號推出標售，截標日期分別為9月3日及9月4日。

全・城滙收近萬三票

與海之戀相鄰、由華懋發展的全•城滙於本周六推售最後432伙，消息指，至昨晚7時半累收近13,000票，超額登記29倍。

喜遇每人限購一伙

另外，英皇國際執行董事張炳強表示，長沙灣喜遇收票情況理想，最快周日盡賣全盤136伙，每人限購一伙。消息指，該盤累收逾300票。他又指，集團於屯門冠發街的14座獨立屋項目已獲發入伙紙，預計年內以現樓發售。

中原地產九龍董事劉瑛琳指出，近年長沙灣多個新盤入伙，當中有40%買家為長線投資收租客，現時區內新晉屋苑實用呎租由34元至63元，租金回報率3%至6.2%。中原地產西九龍高級營業董事林偉文指出，由即日起至9月30日凡經中原地產購入喜遇單位，入伙後再經中原地產租出的首40名業主，可享兩年中原收租保。

城・點擬加價加推

資本策略旗下尚家生活地產董事總經理方文彬表示，屯門城・點前晚已收約500票，錄超額認購，料短期內輕微加價加推單位，考慮下周展開首輪銷售。他表示，入票人士以年輕人為主，佔70%。消息指，該盤至昨晚累收逾700票。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出，與銀行合作，經該行購入城・點買家可享低息按揭，買家可選擇全期特低按息H加1.3厘，並享有貸款額現金回贈約1.6%，又或是選擇首年特低定息1.72厘，其後息率為H加1.3厘，而現金回贈為貸款額1.35%。她又稱，上述兩項選擇均設鎖息保障上限P減3厘。

同時，經該行購入城・點的首10名買家，每位可獲價值8,800元的入伙酒。

何超欣山頂盤 120萬預租

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大家族後代投資物業，一向有先天優勢。消息指，山頂MOUNT NICHOLSON 9樓A、B室，面積合共8,855方呎，新近以約120萬元租出，平均每伙租金約60萬元，呎租約136元。資料顯示，兩伙單位登記於賭王四太梁安琪女兒何超欣名下，按去年底買入價共6.4億餘元計算，租金回報約2.2厘。

南區豪宅租賃成交延續，利嘉閣梁志偉透露，大潭雅柏苑C座中低層02室，面積2,070方呎，為三房兩廳連一套房間隔，獲租客以11萬元承租，呎租53.1元。業主於1985年6月以約315萬元購入，現享租金回報率逾四成。

私宅市場又添新高個案，利嘉閣伍敬然透露，大圍名城3期盛世3座高層NC室成交，面積958方呎，屬四房一套連儲物室間隔，以1,536萬元易手，創屋苑3期新高價，折合呎價16,033元。

盛世大單位1536萬新高

原業主於2012年以約1,051.9萬元買入，現轉手升值約46%。

天平邨綠表呎價5546元

公屋市場亦錄破頂，美聯彭曉君表示，上水天平邨天喜樓中層16室，實用面積485方呎，以269萬元（未補價）沽出，創該公屋綠表造價新高，折合呎價5,546元。原業主於2000年斥資約167.8萬元（未補價）購得，是次轉手升值約60%。

■MOUNT NICHOLSON的9樓A、B室呎租約136元。 資料圖片

商廈暑期淡季買賣減半

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)地產商業部高級營業董事何紹榮昨日表示，商廈新供應的拆售登記暫告一段落，加上暑期淡季及因應早前的地王效應而令高價優質商廈封盤惜售，均直接拖低上月商廈買賣登記量及金額。

根據土地註冊處數據，7月全港共錄112宗商廈買賣登記（數字主要反映2至4星期前商廈市場實際市況），較6月大幅回落49%，除連跌3個月外，更創今年及8個月以來的新低。

以地區劃分，從該行觀察的11個分區當中，共有7區的登記量按月錄得跌幅。以觀塘區跌幅最顯著，達83%，由前月的12宗急跌至只有2宗；而上環及灣仔區的買賣登記量亦同告跌近半，分別錄得12宗及8宗。

至於錄得升幅的地區當中，以油麻地及九龍灣區錄得較大漲幅，分別升3倍至8宗，及升1倍至6宗。

黃靜怡:「上車盤門檻 豪宅級呎價」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓價高企，新盤越起越細，美聯集團副主席黃靜怡指出，迷你戶供應有增加跡象，但中小型單位仍是市場主流。另外，新盤兩極化明顯，面積200呎或以下單位平均呎價直迫逾1,000呎豪宅水平，「上車盤門檻、豪宅級呎價」趨勢加劇。

一手迷你戶未成買家主流

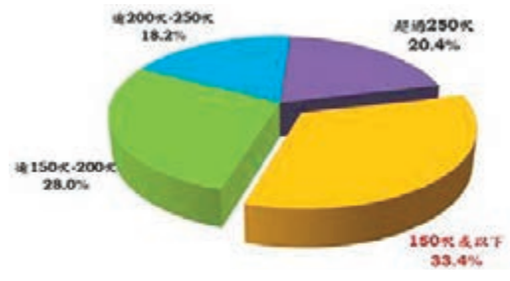
該行指，本年迄今應市的逾約15,600伙全新盤單位中，實用面積300方呎或以下的迷你樓供應僅近1,400伙，佔比不足一成，其售出率約6成半，未及佔比約5成、售出率約7成半的逾300方呎至600方呎中小型單位，可見這類呎數的物業仍然是市場主流。值得注意是，迷你戶供應有增加跡象，屋宇署接獲動工通知的私宅中，面積少於200呎單位(不包括廚廁)比率連升多年，由2011年至2012年僅約5%，飆升至今年上半年逾26%，已大幅拋離2015年至2016年近20%水平。

黃靜怡指，新盤呎價兩極化明顯，本年迄今一手已售私樓中，200呎或以下單位平均呎價高達近22,000元，直迫逾1,000呎豪宅物業近25,000元水平，「上車盤門檻、豪宅級呎價」趨勢加劇。她籲當局在籌謀覓地建屋力谷供應的同時，宜兼顧質量平衡，宜借鏡星、台等地做法，研究制訂人均居住面積的最低標準，房屋供應及配套規劃雙管齊下，為長遠改善港人的居住質素踏出關鍵一步，而買家宜認清家庭長遠住屋需求，理性入市。

逾六成業主望改善居住空間

另外，美聯物業於本月進行港人對居住空間意見調查顯示，61%受訪者期望提升單位面積及間隔。為深入探討市場房屋需求，美聯物業於8月以持有自置物業人士為對象，透過電話訪問形式進行港人對居住空間意見調查，成功回收500份問卷。美聯集團副主席黃靜怡公佈調查結果指出，若以被訪者每戶面積(實用面積)及每戶人數(包括被訪者)計算得出人均居住面積進行分析，受訪者平均人均居住面積約186方呎，逾6成人均居住面積200呎或以下，當中33%僅得150呎或以下。問及最希望改善之住屋問題，近61%受訪者期望提升單位面積及間隔。

受訪者居住面積



最希望改善之住屋問題

深水埗舊樓3800萬放售

香港文匯報訊 隨着市區重建發展，舊區成為市場焦點，深水埗為重點之一，根據資料顯示，該區於今年度錄得約6宗全幢物業成交，最大額為莊士機構國際以約3億元收購元州街165號全幢。新近有業主迎合市場需求，放售元州街6號全幢物業，意向價約3,800萬元。

中原(工商舖)方錦耀表示，物業樓高6層，地下為商舖，建築面積約550方呎，由五金行租用，1至5樓為住宅，每層實用面積約424方呎，全幢物業現時租金收入約8萬元。

資料顯示，業主於2001年以約520萬元購入項目，是次若以意向價售出，物業升值逾6倍。