

# 明年5大理由

## 利嘉閣睇中小戶漲10% 美聯料住宅最少升半成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新一年快來臨,多間地產代理行估計,隨着中美貿易有進展,香港社會衝突有減退跡象,低息環境持續、本港住宅剛性需求大以及政府放寬按揭效應五大利好因素,明年2月即農曆新年後樓市會再現小陽春,樓價重現升浪。利嘉閣地產總裁廖偉強預計,樓價出現「噴射式」上升,中小型住宅樓價明年升8%至10%,豪宅物業價格則升3%至5%。美聯物業住宅部行政總裁布少明也估計,明年住宅樓價升5%。

廖偉強指出,縱然市場一般認為本港經濟步入衰退,失業率上升,本港樓價難有上升動力。然而,過去半年本港「社會運動」令香港人經歷前所未有的動盪,惟同期樓價只是回落約6%,今年全年整體住宅樓價仍上升3%。

### 社會大動盪 全年樓價仍升

他坦言,香港社會衝突對基層市民影響最大,惟住屋始終有用家需求,況且未來新樓供應將減少,如果社會衝突平息,會重新吸引投資者以至內地富豪入市,對住宅樓市會有支持。

他認為,隨着中美貿易有進展,香港社會衝突有減退跡象,低息環境持續、本港住宅用家需求大以及政府放寬按揭效應五大利好因素,香港最壞時候已經過去。根據以往經驗,住宅樓市經過8個月的調整,購買力會釋放,相信明年2月即農曆新年後樓市會再現小陽春,樓價重現噴射式上升,中小型住宅樓價明年升8%至10%,豪宅物業價格則升3%至5%。

### 供應續減少 新年後小陽春

然而,由於未來土地供應減少,一手樓空置稅料難於今個立法年度通過,加上政府放寬首置現樓按揭,利好二手樓交投,相信明年新盤銷售量約1.9萬伙,未及今年銷售量逾2萬伙般多。相反,二手成交量則受惠政府放寬首置現樓按揭,明年二手交投量料升12%至4萬宗。

廖偉強又指,政府放寬首置按揭保險限制後,1,000萬元以下二手樓亦可享有高成數按揭,會令過去數年發展商將貨就價而大量興建的納米單位吸引力大減,預計未來發展商將減少興建該類



美聯布少明(左)預計,明年首季樓價會持平或輕微下跌,而市區納米樓需求仍然存在。

納米樓,此類單位樓價料有下調壓力。

### 按揭惠二手 明年或6年最旺

布少明預計,明年首季樓價會持平或輕微下跌,待本港「社會事件」平穩後,用家需求持續,料農曆新年後樓市會出現小陽春,第二季樓價會進入升軌,料全年升5%。受惠政府放寬按揭,他預計,新界區納米樓需求可能下降,而市區納米樓需求仍然存在。

他又預期,由於未來土地供應減少,明年新盤量齊跌,銷售量料由今年約2萬宗下跌至明年約1.8萬宗,成交額由今年約2,040億元跌至明年約2,000億元。二手市場則受惠於放寬按揭,料成交量按年升14%至4.7萬宗,見6年新高;成交金額達3,800億元,見10年新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,今年新盤銷售量集中1,000萬元以下單位,600萬元或以下佔29%、600萬至1,000萬佔47%。

### 明年新供應 屯門元朗最多

他預料,明年全港有2.7萬伙潛在新供應,屯門及元朗區佔最多。但是2019至2020年財政年度首3季的私人房屋土地總供應量僅9,230伙,遠低於過去7年平均1.94萬伙,相信在補地困難及發展商積極推售貨尾的影響下,料明年一手註冊量維持1.8萬宗。

# 樓價「噴射式」上升?

## 各大代理行或測量師行 對明年住宅樓價看法

代理行/測量行	明年住宅樓價展望
中原	下跌6%至8%
美聯	升5%
利嘉閣	中小型住宅升8%-10%;豪宅升3%-5%
香港置業	5%波幅
戴德梁行	上半年跌10%至15%

■製表:記者 梁悅琴

## 利嘉閣展望明年樓市表現

	2020年	2019年	變化
整體私宅登記量	5.90萬宗	5.64萬宗	升5%
一手私宅登記量	1.90萬宗	2.08萬宗	跌9%
二手私宅登記量	4.00萬宗	3.56萬宗	升12%
二手佔整體成交	68%	63%	升5點
整體私宅買賣總值	6,000億元	5,360億元	升12%
指標屋苑樓價			升8%至10%
指標屋苑租金			跌2%至3%
大型單位樓價			升3%至5%
大型單位租金			跌5%

註:2019年及2020年數據為預測數字;統計有作四捨五入。

## 利嘉閣變陣經營 削分行增人手



利嘉閣廖偉強(左)指,該行今年下半年透過自然流失減少100多人。旁為陳大偉。記者 梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對困難的營商環境,利嘉閣地產總裁廖偉強昨日表示,該公司明年計劃削減一成分行(約21間)以降低成本,惟同時會增加兩成人手,由目前2,500人增至3,000人,強調並非收縮業務。

### 下半年個別月份蝕本

廖偉強指出,受惠上半年旺市,該行今年佣金收入約達17億元,比去年16.5億元微升3%,單是上半年佣金收入已達12億元,下半年受「社會運動」影響,佣金收入明顯下降,個別月份更要蝕本。他認為,政府放寬按揭效力仍在,有助推動上車及換樓,明年該公司佣金收入目標達20億元,按年升17%。

他表示,由於下半年市況急轉直下,該公司透過自然流失減少100多人,目前約2,500名員工,分行數目維持211間,由於部分分行其實一直未坐滿員工。為減省成本,明年會削減一成分行,即約21間,削減的分行主要來自區內重疊、貴租金及長期無盈利貢獻者,惟同時會增加兩成人手,由目前的2,500人增至3,000人,強調並非收縮業務。

廖偉強又稱,明年會加強大灣區互動,現時利嘉閣於橫琴已有兩間分行,由於不少港人包括明星到橫琴置業,明年會進一步加強互動,帶動兩地客戶於兩地置業。該公司亦會加強社交媒體宣傳吸納新客戶,及強化人手加強新盤銷售消息溝通。

## 泓都2房995萬減14%

香港文匯報訊 近日樓市吹冷風,不論租售皆要狠劈才有交易,減幅更以一成作起跳。利嘉閣地產雷敏儀表示,市場新近錄得堅尼地城泓都2座低層F室成交,面積470方呎,兩房間隔。單位於9月初開始放盤,業主原開價1,158萬元,經議價後減價163萬元或14.1%,終以995萬元沽出,折合呎價21,170元。雷敏儀補充,泓都本月至今累積3宗成交,放盤叫價770萬元起。

### SAVANNAH累減192萬

中原地產伍錦基亦表示,將軍澳南新晉屋苑SAVANNAH,本月至今暫錄3宗成交,平均呎價徘徊於17,795元水平。該行最新促成2座低層C室成交,單位面積478方呎,屬2房單位,坐向南方,開價1,052萬元,累減192萬元,最新以860萬元易手,折合呎價17,992元。原業主於

2016年以588.2萬元買入單位,持貨3年升值46.2%。

中原地產許永生表示,長沙灣宇晴軒近月交投轉活,11月錄得4宗成交,12月錄得6宗成交,普遍業主肯減價,刺激成交增加。宇晴軒5座低層A室,面積441方呎,兩房間隔,業主6月開始放盤,叫價910萬元,近月面對現實,減至765萬元終獲承接,折合呎價17,347元。

### SKYPARK開放式減租15%

租務方面,香港置業曾家輝表示,該行剛促成一宗旺角SKYPARK中高層C2室租務成交。單位屬開放式,向西望開揚市景,面積312方呎,業主以約1.7萬元放租約2個月後接獲外區客洽詢,雙方議價後減價2,500元,以1.45萬元租出單位,呎租約46.5元,減幅約15%,金額略低於市價。

## 萊坊料港島寫字樓租金跌8%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)萊坊最新發佈的《香港每月物業市場報告》指出,香港甲級寫字樓市場持續受到社會動盪和市場前景不明朗的影響,但未有出現企業撤離本港跡象,料明年租金不太可能大跌,預計港島區寫字樓租金跌6%至8%。

### 企業沒有撤離本港跡象

萊坊報告指,今年首十個月港島區整體租金下跌10.6%,企業對市場前景仍持謹慎態度,許多租戶都非常重視節省成本。雖然市場繼續面對的不明朗性因素增加,但很多企業正適應市場環境,相信明年甲級寫字樓租金不太可能大幅下,預計整體港島區寫字樓租金跌幅為6%至8%。

至於九龍區寫字樓11月租賃活動放緩,大部分租戶都選擇續租而非搬遷,市場租賃需求主

要來自搬遷到非核心區的租戶,又或是將租賃面積規模縮小,同時也有新企業在市場氣氛不樂觀的情況下尋求租金較低的寫字樓。該行認為,在市場需求放緩下,明年九龍區租金將跌2%至4%。

### 核心街舖租最少跌15%

商舖方面,零售商普遍對聖誕節和農曆新年的銷售持悲觀態度,很多商戶正要求業主減免租金。雖然政府推出經濟救濟措施,但該行仍預測明年核心街舖店租金將最少下跌15%。

住宅方面,政府放寬首置按揭限制,預計樓價600萬元至800萬元物業的需求將成為市場主要需求動力,在未來三至四個月,成交量將升2成至3成。不過,在經濟衰退和社會不穩定的背景下,該行預計明年一般住宅樓價下跌5%至10%,豪宅樓價將出現小幅度回調。

## Wetland Seasons Park 趕月底開售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)臨近年尾,發展商仍積極推新盤,新地代理總經理胡致遠表示,天水圍Wetland Seasons Park已獲批預售樓花同意書,日內將上載售樓書,計劃本週至下週初開價,首批單位將涵蓋開放式至三房戶,有機會今年之內推售。

他指,項目設有2個交樓標準單位,分別為以開放式廚房設計的

兩房、標準廚房設計的3房連儲物室單位。

另一方面,新地旗下帝譽服務公司助理總經理黃康儒表示,會斥資350萬元為項目提供2架智能機械人及手機應用程式。如貨件送達時住戶家中無人,管理處會代為收貨,住戶可透過應用程式預約取貨時間,智能機械人會送達大堂門口。



新地胡致遠(左)及帝譽服務黃康儒介紹天水圍Wetland Seasons Park的未來服務。

## 駱克道地舖減租三成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)修例風波引發暴力衝突持續半年,旅客大減,失業率持續上升,核心區商舖租金要大減價才獲承接。灣仔駱克道有舖位獲餐廳以月租約8萬元承租,對比舊約租金大跌33%。

中原(工商舖)黃新宇表示,灣仔駱克道123號地

舖,舖位面積約1,200方呎,新租客經營食肆,最新月租約8萬元,呎租約67元。業主於2017年底以約4,500萬元購入物業,回報2.13厘。

原租客亦為餐廳,舊租金每月約12萬元,於9月提早遷出,據知距離租約屆滿尚有一年,而今次新租金亦較上手租金減少約33%。