

四區輪流跌 九龍創39周新低 樓價指數微升 分析料跌勢未完

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 中美貿易談判進展稍露曙光，本港樓價在預期經濟衰退的基調下暫時企穩。反映樓價走勢的中原城市領先指數 CCL，最新報 179.18 點，按周微升 0.04%。然而九龍區樓價連跌 3 周共 2.55%，報 175.12 點，跌穿施政報告前水平，為 39 周新低。該行分析，指數單周回穩並非樓價轉勢向升的訊號，料未來數周於 179 點至 180 點附近徘徊。



中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，九龍樓價持續下跌，九龍樓價指數連跌 3 周共 2.55%，最新報 175.12 點，創 39 周新低，按周跌 1.02%。九龍樓價今周跌穿施政報告前 175.82 點水平，沒收施政報告後的升幅，7 周累跌 0.40%。早前新界東及新界西樓價亦連跌 4 周，分別累跌 2.79% 及 3.04%，並先後重返施政報告前水平。樓價下調，由新界蔓延到市區，四區樓價輪流下跌，相信樓市跌勢仍然持續。

三大整體指數會於 179 點至 180 點附近徘徊，繼續累積向下壓力。

豪宅指數 4 連跌累挫逾 2.6%
港島樓價指數報 191.63 點，按周升 1.02%，連跌 2 周後回穩。新界東樓價指數報 187.81 點，按周升 0.79%。新界西樓價指數報 162.18 點，按周升 0.62%。新界東同新界西指數連跌 4 周後，單周回穩。CCL 大型單位報 176.71 點，創 39 周新低，按周跌 0.47%。早前豪宅指數連續 10 周在 180 點到 182 點之間窄幅徘徊後，走勢明顯回軟，連跌 4 周，累計跌幅為 2.66%。

錄高位累跌約 6.11%；本年迄今累積升幅進一步收窄至約 3.14%。若以 3 區劃分，「美聯港島樓價指數」最新報 184.36 點，按周跌約 0.9%，比起四星期前亦跌約 2.28%；然而該區本年迄今仍累升約 4.03%，累積升幅為 3 區最大。

美聯樓指高位累跌逾 6%
九龍區方面，「美聯九龍樓價指數」最新報 157.07 點，按周跌約 1.01%，與四星期前相比更跌約 3.33%；而該區本年迄今累積升幅收窄至約 2.16%，累積升幅為三區之中最少。「美聯新界樓價指數」最新報 157.86 點，按周微升約 0.29%；與四星期前相比升約 0.31%，而該區本年迄今累積升約 3.98%。

港置：本月至今二手成交料少 11%

香港文匯報訊 香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處資料顯示，二手住宅本月至今 (截至 12 月 19 日) 錄 1,876 宗註冊，較 11 月同期錄 2,108 宗減少約 11%；涉及註冊金額錄約 145.27 億元，較 11 月同期約 158.81 億元減少約 8.5%。

減少約 13.8%；涉及註冊金額約 74.03 億元，較 11 月同期約 84.73 億元減少約 12.6%。價值 500 萬元或以下物業本月至今錄 554 宗註冊，較 11 月同期的 605 宗減少約 8.4%；涉及註冊金額錄約 20.75 億元，較 11 月同期約 23.00 億元減少約 9.8%。

嘉湖成交 20 宗暫領先
價值 1,000 萬元以上物業本月至今錄 268

宗註冊，較 11 月同期的 280 宗減少約 4.3%；涉及註冊金額錄約 50.50 億元，較 11 月同期約 51.08 億元減少約 1.1%。

鼓舞士氣「中美利」後勤齊獲加薪

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 受到全球經濟不明朗及香港經濟氣氛備受打擊等因素之不利影響，今年下半年整體物業成交量大減，導致地產代理行業生意亦見紅。美聯集團 (1200) 及美聯工商舖 (0459) 齊發盈警，預期截至 2019 年 12 月 31 日止年度業績由盈轉虧。縱然面對經營困難，美聯集團及美聯工商舖決定調高全線後勤及前線文職員工的薪酬，平均加幅為 2.6%，中原及利嘉閣亦決定明年全線後勤員工加薪 2.5%。

物業成交量縮 美聯發盈警
美聯集團通告指出，根據該集團截至 2019 年 11 月 30 日止十一個月之未經審核綜合管理賬目作出之初步審閱，其錄得權益持有人應佔綜合淨虧損約 2,500 萬元；並根據該公司現有之資料，預期該集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度將錄得盈轉虧。

舖有限公司 (0459) 的貢獻減少，引致該集團於應佔聯營公司業績上出現虧損。

港置及美聯工商舖虧損拖累
同系美聯工商舖通告亦指出，受到香港非住宅物業之成交金額及成交量大減，以及物業價格下跌導致重估所持投資物業的公允值時錄得減值，根據該集團截至 2019 年 11 月 30 日止十一個月之未經審核綜合管理賬目作出之初步審閱，其錄得權益持有人應佔綜合淨虧損約 1,200 萬元；並根據該公司現有之資料，預期該集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度將錄得盈轉虧。

後勤加薪 2.6% 優於大市
縱然面對經營困難，美聯集團及美聯工商舖昨宣佈，調高全線後勤及前線文職員工的薪酬，平均加幅為 2.6%，整體加幅優於大市。



■ 中原地產決定明年全線後勤員工一律可獲加薪 2.5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，截至 11 月，中原地產香港住宅部營業額約 36 億元，估計全年營業額可逾 38 億元，較 2018 年跌約 7%，但於逆市下仍能保持不俗盈利。管理層決定明年全線後勤一律可獲加薪 2.5%。他指，今年首三季中原地產香港皆取得盈利，首三季全線後勤已獲發花紅 1.29 個月花紅，主任級或以上獲發花紅 1.94 個月。

中原利嘉閣後勤加薪 2.5%
利嘉閣地產總裁廖偉強亦表示，預期該公司今年佣金收入可達 17 億元，超越去年公司業績的歷史紀錄，公司決定由 2020 年 1 月 1 日起，調高全體後勤員工的薪酬，加幅為 2.5%。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 恒基地產早前申請強拍統一的大角咀舊樓獲法庭頒下強拍令，第一太平將於下周一就項目進行公開拍賣，底價為 11.45 億元，每平方呎樓面地價約 1.31 萬元，將連同比鄰項目一併發展為「利奧坊」系列涉 100 萬平方呎樓面。



■ 該幅強拍的物業位於九龍嘉善街 1 號、博文街 2 號及大角咀道 39 至 53 號。

地盤未來可稍為放寬密度，以 9.05 倍重建發展，預計可重建樓面約 8.73 萬平方呎。

可重建樓面逾 8.7 萬方呎
文件又提到，預計項目日後可重建成約 26 至 28 層高商住物業，地下至 1 樓作商舖，2 樓及 3 樓可設平台花園和會所，其餘以上樓面為住宅發展，並可與比鄰其他重建地盤協同提升價值。

THE CARMEL 洋房 2897 萬沽

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 假期氣氛濃厚，昨日一手盤售出 13 伙，其中永泰旗下屯門 THE CARMEL 以 2,897 萬元沽 30 號洋房，實用面積 1,716 方呎，連一個車位，呎價 16,882 元。

朗濤於本月初獲有一組買家斥資 3.04 億元購入第 2 座及 3 座合共 9 個單位，土地註冊處資料顯示，其中第 2 座 11 樓 A、B 及 C 室，成交價介乎 1,748 萬元至 4,250.9 萬元，單位面積介乎 1,079 平方呎至 1,739 平方呎，呎價介乎 16,200 元至 24,445 元，3 伙總價合共 1.017 億元，登記買家為邱嚴杰 (Qiu yan jie)，按拼音推算為內地客。除了成交價最高的一個單位以首置身份入市，其餘兩伙均須繳 15% 辣招稅，3 伙印花稅合共涉 1,068.8 萬元。

大手客逾 1 億掃朗濤 3 伙
另外，鷹君集團旗下大埔白石角

麗新料明年上半年樓價企穩

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 麗新系昨舉行股東會，麗新發展副主席周福安出席後表示，近來大市氣氛一般，樓市成交放緩，但香港處於低息環境，加上政府放寬按揭及土地供應不足因素，將支持樓價企穩。至於售樓策略，他表示公司明年主要以銷售貨尾為主，最快要 2021 年才推出新盤，相信明年上半年本港樓價仍能企穩，但升幅不會大。

細網銷售及提供優惠，周末入住率有 8 至 9 成，聖誕檔期的酒店訂房發展即時出租，以幫忙償還貸款。但據金管局規定，申報出租的 1,000 萬元以下物業的按揭成數為五成，1,000 萬元或以上物業為四成。根據按揭保險公司規定，申請高成數按揭都必須要以自住為目的，自住的人最少為一位抵押人、借款人或擔保人，直至完全清還按揭保險。若果業主用來出租，被按揭保險公司揭發的話，有可能即時被 call loan (提早還款)，而銀行亦有可能減成數及增加利息，可大可小，所以切勿輕試。若果業主沒有申請按揭保險計劃，並想將住宅出租，亦都要事先通知銀行，並且取得銀行的同意才可出租。

明年賣貨尾 新盤最快後年推
周福安說，集團旗下酒店業務以本地客為主，亦有與主題樂園門票

買樓收租要「識計數」

按揭熱線
經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明



買樓收租一直是不少市民夢寐以求的理想，皆因收入穩定，風險亦比投資股票低，不用擔心股市大起大落而費盡心神留意市況。根據差餉物業估價署最新數據顯示，香港租金指數連續下跌兩個月，雖然數字稍有回落，但是跟十年前相比，從 2009 年的租金指數 100.4，到今年第三季為 198.8，增幅差不多達一倍 (98%)，升速驚人。雖然買樓收租是一個穩妥投資方法，但是決定前事需先注意一些事項。

即代表收益愈大。新按揭措施推出後曾收到讀者查詢，他們打算以高成數按揭置業，但因每月還款額大，所以期望收樓後物業估價署最新數據顯示，香港租金指數連續下跌兩個月，雖然數字稍有回落，但是跟十年前相比，從 2009 年的租金指數 100.4，到今年第三季為 198.8，增幅差不多達一倍 (98%)，升速驚人。雖然買樓收租是一個穩妥投資方法，但是決定前事需先注意一些事項。

按揭物業不能出租
若以買樓收租作投資，事前要算好計算及考慮租金回報率、租賃市場需求的狀況，以及其他因素 (如地理位置及鄰近交通)，看看該物業是否值得投資。而租金回報率的定義十分廣泛，最簡單的計算方法是每年租金收入/購入時樓價而得出來，假設購買時的樓價為 600 萬元，月租為 1.5 萬元，租金回報即等於 3 厘。如果更準確地計算的話，則要將買樓時所需要的額外支出 (如銀行利息及經紀佣金) 及其他支出 (如差餉及管理費) 及稅項等一同計算。租金回報率愈大，