

曦岸疫緩出閘最快本周開價

恒地：貼市價推盤 住屋需求仍強勁

群盤繼續乘新冠肺炎疫情緩和而起動。恒地產旗下一旺角利奧坊·曦岸昨日上載售樓書，開放式戶最細171方呎，與同系同區利奧坊·凱岸最細171方呎一樣。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝昨表示，利奧坊·曦岸最快本周內開價，售價會參考同區同系樓盤造價，並會貼市價推盤，最快本周末或下周末開放示範單位予公眾參觀，最快本月底至下月初開售。另一邊廂，新地旗下天水圍Wetland Seasons Park第2期最快今日開價。

香港文匯報記者 梁悅琴



恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝(左)介紹旺角利奧坊·曦岸的藝綠會所Club ArtyGreen。



旺角利奧坊·曦岸提供488伙單位，一房佔289伙最多。圖為項目257方呎一房連裝修示範單位。

據售樓書顯示，旺角利奧坊·曦岸屬單幢式設計，以標準樓層6樓至19樓為例，採一層25伙設計，設4部升降機。項目提供488伙單位，開放式、一房、二房及三房分別佔133伙、289伙、62伙及4伙，面積171方呎至687方呎不等，預計關鍵日期為2021年10月31日。

韓家輝：樓價有機會已見底

近期不少新盤爭相出擊，會否擔心互搶客源？韓家輝認為，受到疫情及限聚令影響，今年首季一手住宅銷量比去年同期滯後6,000伙，市場積聚大量購買力，即使市場近期有大量新盤傾巢而出，亦不擔心項目銷情。而且，近兩週至三週一二手樓成交明顯回升，反映住屋需求仍然強勁。不過，他坦言，疫情令本港失業率上升，短期對市場是無可奈何，惟政府公佈2年內創造3萬個短暫職位，又推出保就業計劃，有助穩定就業市場，並相信樓價有機會已見底，今年料平穩發展。

恒基物業代理營業(二)部副總經理李菲茹指，項目會所是「利奧坊」系列最大的藝綠會所，園林會所合共逾2萬方呎，共提供21項設施。

另一方面，新界西北多個新盤爭相登場。新地旗下天水圍Wetland Seasons Park第2期最快今日開價，路勁旗下元朗

樓盤	最新部署
旺角利奧坊·曦岸	昨日上載售樓書，最快周內公佈首張價單，本月底或下月初推售
天水圍Wetland Seasons Park第2期	最快今日開價
九龍塘延文禮士道雋睿 Ayton	已上載售樓書
長沙灣The Campton	已上載售樓書
屯門OMA by the Sea	已公佈首兩張價單，收票中

製表：記者 梁悅琴

山水盈落實本周五發售新一批75伙，其中21伙(包括8幢洋房)招標出售。

元朗山水盈周五發售75伙

此外，南豐則於本週六招標發售筲箕灣香島2伙。

GRAND MARINI原價加推

趁市旺，會德豐地產與港鐵合作日出康城GRAND MARINI昨晚原價加推72伙，面積478方呎至807方呎，包括兩房至三房連工作間位，以及3個天台特色戶，

扣除最高21.5%折扣，折實價844.8萬元至1,688.8萬元，折實平均呎價16,803元。該盤將於本週六發售新一批101伙。

一手成交方面，香港興業與南豐發展的沙田九肚尚珩以3,950萬元售出第3座9樓C室連車位，單位面積1,602方呎，屬4房雙套間隔。呎價24,657元。

另外，中信泰富旗下馬鞍山峻源昨再售出6伙，為面積922方呎至1,615方呎的三房及四房單位，成交價1,752萬至3,560萬元，呎價1.67萬至2.2萬元，單日吸金逾1.27億元。

代理行籲政府補貼分行

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新冠肺炎疫情持續多月，本港經濟受到嚴重打擊，地產代理業界更淪為重災區。地產代理界昨召開「地產代理業界聯席會議」，建議於政府第三輪防疫抗疫基金之中，地產代理業界的資助與其他零售行業看齊，要求每間分行獲得8萬元的補貼。

建議每間分行8萬元補助

地產代理業界聯席會議召集人何潔芝表示，香港過去大半年在社會運動和疫情蹂躪下，不少從業員的承受能力已到臨界點。在疫情之下，不少業主已拒絕準買家去睇樓，再加上限聚令，僅餘的少量買家也取消睇樓，令代理處境進一步雪上加霜。

綜合土地註冊處數字顯示，今年1月至4

月對比去年同期，整體物業成交下跌8,134宗或31.6%至17,610宗。相對全港3.9萬名持牌人，以及6,900個分行牌照數字計算，最差的一個月為1月，錄得3,776宗物業成交，當時最少10人爭奪一宗買賣。1月至4月計，平均每月最少8人才錄1宗買賣，平均一間分行也沒有1宗。

個人持牌人津貼月底發放

另一邊廂，政府前日表示，第二輪防疫抗疫基金預留1.35億元，向地產代理業界個人持牌人提供現金津貼。當中，營業員持牌人及地產代理(個人)持牌人分別獲一筆過現金津貼2,510元及3,930元，金額相等於相關牌照的24個月牌照費，預計約4萬人受惠。運房局表示，有關津貼無須申請，首批款項料於月底發放。



地產代理業界聯席會議認為，限聚令令代理處境進一步雪上加霜。 公開供圖

美聯睇好樓市不「五窮六絕」



美聯物業布少明(左)及劉嘉輝料樓市次季反彈。 美聯供圖

樓價「U形」發展年升5%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，多項利好因素亦帶動樓市前景向好，市場擔心的「五窮六絕」情況不會出現。首先是美國聯儲局「無限QE」，息率維持低水平，有助穩定港樓。其次是本港截至5月11日連續22天未有本地感染疫情個案，市場憧憬疫情漸漸緩和。第三是積壓的購買力將隨疫情穩定後陸續釋放，該行推算過去10個月積壓之一、二手購買力分別有約5,800宗及10,000宗。

次季二手料創1年新高

該行預料，反映5月市況的6月二手住宅註冊量預料有望攀升至4,000宗水平，至於次季相關註冊量料超1.1萬宗，有望創1年新高。至於新盤市場，預料5、6月有機會推出的全新供應逾6,000伙，以將軍澳區佔最多，供應或多達1,422伙。該行料5月新盤銷售將由4月的790伙大增近9成至1,500伙。至於次季新盤銷售量有望由首季的2,419伙，大增約65%至4,000伙。

事實上，近期二手成交明顯回升。綜合美聯分行資料，35個大型屋苑4月20日至

4月26日一星期衝破百宗後，4月27日至5月3日一周更攀升至160宗的逾7年新高。即使上週5月4日至5月10日回落約18.1%，仍達131宗，連續3星期超越百宗。

樓價方面，反映業主對樓市前景信心的「美聯信心指數」(MCI)最新指數報63.2點，較前一周的52.3大升20.8%，連升四星期，更升穿「平均值」，反映業主信心已走出陰霾。

陳永傑料CCL年底破頂

另一代理行，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，即使於出入境受限的環境下，過去一個月物業市場成交量依然急增，足以反映香港物業再次成為港人選擇的避險工具，而且樓市辣招亦成功為香港物業市場設下安全網。該行料5月新盤積極推售下，一手成交可達2,000宗，創11個月新高。

另外，以中原CCL上周報175點，今年下調幅度僅1.8%。陳氏相信，於暢旺的成交量支持下，樓價將緊隨緩步向升，CCL可於年底挑戰去年190.48點的高位，期內升幅8.8%。

朗廷酒店料停派中期息

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新冠肺炎疫情肆虐全球，環球旅遊酒店業遭重創。持有本港三間酒店的朗廷酒店投資(1270)昨日發通告指，由於業績惡化，預期不會派發截至6月底的中期息，是自2013年上市以來首次不派中期息。同時，由於要履行一筆本金總額不超過75億元的定期及循環貸款，預計第三季啓動緩解機制，或將配售或供股。

通告表示，受累疫情，截至3月底，首季扣除全球市場推廣費用前的經營毛利按年大跌110%；季內浮動租金收入亦錄得大幅下跌。由於業績惡化，該集團預期不會派發中期息。又指，雖然集團將繼續每年獲得固定租金收入2.25億元，但有關收入將被融資及營運成本所抵消。

或配股供股應付貸款

該集團提到，有關本金總額不超過75億元的定期及循環貸款，要履行特定財

務契約，而在未符合情況下，必須採取補救措施，預計第三季啓動緩解機制，將聘請財務顧問評估融資方案，包括配售或供股。該集團目前持有香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店。

凱悅全球擬裁1300人

另外，凱悅酒店集團表示，受疫情影響，旅遊業需求呈歷史性下降，預期復甦緩慢，故集團決定從6月1日開始，在其全球業務實施裁員和職位重組，預計將影響約1,300名員工。凱悅總裁兼首席執行官Mark Hoplamazian表示，與同事的分道揚鑣決定令人痛苦，但集團必須對商業現實保持敏感，力爭擺脫這場危機。

凱悅酒店早前發佈截至3月31日的首季業績，淨虧損1.03億美元；2019年同期則盈利6,300萬美元。截至4月30日，凱悅酒店全系統內約35%的酒店暫停運營，仍在運營的酒店入住率平均約15%。

三辣稅「疫境」創新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市過去幾個月因新冠肺炎疫情而交投淡靜，連帶辣稅成交亦持續減少。稅務局最新公佈，4月三辣稅成交量及收入都出現下跌，相關總成交僅834宗，按月減少兩成，涉及稅收金額僅5.6億元，對比3月的6.81億元下跌17.8%。成交與收入同樣創歷史新低，後者更連跌6個月。

從價印花稅量額破底

佔辣稅收入最大份額的從價印花稅(包括雙倍印花稅DSD及新住宅從價印花稅)，4月錄得775宗，按月回落約20%，金額錄得4.69億元，按月下跌

22%，同創歷史新低。若細分住宅與非住宅類別，兩者所涉成交及稅收均大跌。其中，新住宅從價印花稅錄105宗及2.061億元，跌29%及16%。雙倍印花稅DSD錄670宗及2.629億元，跌18.6%及25.8%。

至於反映外來買家及公司客情況的買家印花稅(BSD)繼續於低位徘徊，顯示疫情下外來資金減少，4月有41宗，按月減少1宗，再穿歷史低位，但涉及8,120萬元稅款，則按月回升27%。至於額外印花稅(SSD)只有18宗，按月少45%，金額只有993.8萬元，按月少39%，為2016年2月後超過4年最少。

上水全幢物業劈價46%沽

香港文匯報訊(記者 黎梓田、顏倫樂)工商舖出現連環蝕讓，市場消息指，元朗虹方低層10室以較2年前買入價蝕158.1萬元沽出，幅度達三成。另傳上水新豐路有全幢物業由1.1億元勁劈46.4%至5,900萬元成交，賬面賺400萬元，計算稅項及雜費後，料至少蝕逾百萬離場。

元朗活化工廈2年蝕30.5%

市場消息指，元朗宏業南街22號虹方低層10室，面積391方呎，以360萬元成交，呎價9,207元。項目原為工廈，星星

地產早年進行活化，並於2017年起進行拆售。該單位原業主2018年以一手購入，涉資518.1萬元，持貨2年轉手，賬面蝕158.1萬元或30.5%。

此外，市傳上水新豐路67號全幢物業連地舖以5,900萬元成交，地舖建築面積1,200方呎，入則閣250方呎，1樓907方呎，2樓907方呎，天台220方呎。原業主以個人名義於2013年3月以5,500萬買入，原叫價1.1億元，是次成交價較叫價低46.4%，賬面微賺400萬元，估計原業主在扣除雙倍印花稅及代理佣金等費用

後，至少蝕約122.5萬元。

據了解，地舖及閣樓由建設銀行以月租17萬元租入，1樓由教會以1.1萬元租入，2樓寫字樓租金為1.2萬元，租金合共19.3萬元，租金回報3.9%。

盛匯商舖基金創辦人李根興表示，該舖位置不錯，但屬於新豐街較平位置，最貴位置應該是近龍琛路，以5,900萬元全幢計算，個人覺得「好平」。之前叫價一直是過億，而且銀行租客相對穩定，相信是因為上水最近是重災區，沒有水貨客，才有平價成交。