收租回報可觀 投資者佔五成

西半山新盤傳沽清30伙 呎價撲3萬

恒地（00012）西半山THE RICHMOND料是豬年最後一擊，昨晚首度推售30伙，根據市場消息指出，該盤全晚傳沽清30伙，有買家疑憂疫情擴散臨時「甩底」，然而銷情未受疫症影響。

大公報記者　梁穎賢

THE RICHMOND昨日開賣，目測出席率不俗，售樓處內企滿代理及準客戶，據指有逾50枱客報到。

市傳約昨晚九時已全數沽清。THE RICHMOND首批推出的30伙，以折實6球有找平絕西半山作賣點，折實平均呎價近3萬元。

WEST PARK餘貨提價約5%

中原地產亞太區副主席兼行政總裁陳永傑預計，受武漢肺炎爆發及擴散影響，昨日股市大跌，該行項目出席率僅得六成，相信約一至兩成買家恐波及樓市因而未有出席揀樓，預計該盤沽約20多伙，估計投資者約佔五成，因為THE RICHMOND屬西半山近年罕見的細銀碼單位，收租回報可觀，預計落成後平均實用呎租可達100至120元，吸引投資者入市。

本月首20日一手成交暢旺，至今已錄約1100宗成交。陳補充說，受新地（00016）天水圍新盤熱銷造就，預計全月有約1300宗一手成交，二手交投氣氛亦受帶動，呈價跌量升走勢。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，武漢肺炎對樓市未有大影響，前線代理反映亦未見有業主減價求售，反而是股市若再因而插水，則會波及樓市。

另邊廂，中冶（01618）青山公路青龍頭的逸璟，龍灣錄得一宗撻大訂個案。據成交紀錄冊顯示，單位為2座2樓C室，實用面積429方呎，1房戶型，去年3月原以593.3萬售出，買家亦有簽署正式買賣合約，但是新近卻又取消交易，估計遭沒收10%訂金涉59萬元。項目累積錄得7宗撻大訂個案，佔已售出單位比例近9%。

儘管肺炎疑似來襲，然而有個別新盤仍無懼而加價。興勝創建（00896）旗下長沙灣WEST PARK修訂價單，將餘貨提價3至5%，其中16樓A室，實用339方呎，最新定價786.3萬元，較上周四定價748.9萬元，提價37.4萬或5%。

富豪·山峯7360萬沽兩伙

百利保（00617）夥富豪酒店（00078）旗下沙田九肚富豪·山峯，昨日透過招標形式售出兩個雙連分層戶單位，分別為第8座7樓A、B單位，4房雙套間隔，總成交價7360萬元，由同一組買家認購。A室實用面積1623方呎，連一個車位成交價3660萬元，呎價約22551元；而B室實用面積1625方呎，連一個車位成交價3700萬元，呎價約22769元，成交期均為180日。百利保集團執行董事兼首席營運官范統表示，項目本月共售4伙，去年開賣迄今累計套現逾11.3億元。

▲THE RICHMOND昨日開賣，出席率不俗

主要新盤昨日銷情

項目	售出伙數	發展商
西半山 THE RICHMOND	傳30	恒地
將軍澳日出康城 GRAND MARINI	7	會地
西營盤藝里坊·1號	2	恒地
大埔天鑽	2	中海
沙田九肚富豪·山峯	2	百利保等
白石角逸瓏灣8	1	信置
將軍澳日出康城 GRAND MONTARA	1	會地
啓德嘉峯匯	1	嘉華
筲箕灣逸瑆	1	麗新
馬鞍山峻弦	1	中信
白石角嘉熙	1	嘉華
屯門OMA OMA	1	永泰

大公報記者梁穎賢製表

地監局派經紀500元「利是」

【大公報訊】記者林志光報道：繼政府推出10項民生措施紓困後，地產代理監管局亦在樓市低迷下作出響應，向持有個人牌照的代理派糖，派發一筆500元的專業資助費用，稍後公布詳情。此為該局逾10年後再向代理派錢減負擔。

地監局主席梁永祥表示，本港地產市道持續淡靜，去年成交量及金額均按年下跌，代理生意難做，經該局與主要商會商討，並獲得支持下，決定向所有合資格的個人牌照持有人，派發一筆過500元的專業資助金，該筆現金並無硬性指定如何運用，卻希望業界可用以作改進其專業服務。

梁指出，選擇現金資助方式，主要慮及減牌費會涉及極大的行政費用，且亦會對該局的財政儲備帶來沉重壓力，派錢則既是現有法例下可行及簡單直接方式。而且，因為該局一向是自負盈虧，收入全靠牌照費收入支持其行政能穩定及有效地運作，目前報考地產代理及營業員人數持續減少，去年按年減約7.8%；去年個人牌照數目也輕微下跌約1.5%，更要面對新一年地產前景仍未明朗下，所以該局無意減收牌費。

◀地監局主席梁永祥（左）及行政總裁韓婉萍

截至去年12月底止，營業員及代理（個人）牌照共有39518個，以此計算地監局今次派錢，料涉近2000萬元。該局過去曾在環球經濟或本地樓市不穩時，向業界施援手，於2008年底宣布寬免半年牌照費，估計令該局少收約3000萬元，而2012年又曾凍結牌照及考試費一年。而根據該局2018/19年度年報顯示，現淨流動資產超過1億元；該年度的牌照費及考試費收入逾9000萬元。營業員及代理個人牌的12個月年費，自2002年至今，分別維持為1280元及2010元；其考費分別550元及700元。

此外，梁總結該局的去年工作時稱，該局去年接獲299宗投訴個案，按年減約2.3%，然當中涉及違規廣告的投訴則按年上升1.8倍至56宗；涉及一手住宅物業投訴則有63宗，按年升約34%；境外物業銷售投訴卻由前年15宗，減至6宗，跌幅約60%。另去年共向258名持牌人採取行動，其中被暫時吊銷及撤銷牌照者，共有73人。

私宅呎租36.52元連跌5月 兩年低

【大公報訊】美聯編製的租金走勢圖，去年12月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約36.52元，按月跌約2.5%，已連跌5個月，較7月高位累跌約4.7%，並創自2017年12月後約2年新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨着去年12月份私人住宅租金進一步回落，拖累去年全年累跌約1.3%。值得留意，美聯樓價指數去年先升後跌，惟最終仍錄約2.5%的升幅，即意味着去年樓價與租金走勢背馳。

租金高位回落，月租1.5萬元或以下租務比率上升。以該行促成的租務個案計算，去年第四季月租1.5萬元或以下比率約39.2%，比起第三季約33.5%增加約5.7個百分點，並自2017年首季後再次成為租務比率最大的類別。反觀，逾2萬元的住宅租務比率卻明顯回落，由去年第三季約36.7%減至第四季約33%，減少約3.7個百分點；至於月租逾1.5萬元至2萬元的租務個案比率同樣下跌，由去年第三季約29.8%減至第四季約27.9%。

另邊廂，港姐冠軍馮盈盈及相關人士持有的何文田皓畋3座頂層，近日連傢俬放租，索價3.3萬元，實用565方呎，呎租約58.4元，若以該租金租出，租金回報率不足2厘。

▲地產業界對今年樓市普遍看淡

市場消息，青衣長安邨安泊樓中層8室，實用面積150方呎，上月以8500元租出，呎租高達57元，追平全區呎租最貴紀錄。青衣對上最貴呎租住宅，為長安邨同座同呎數迷你戶，2018年8月租金同為8500元，呎租57元。

瀾景灣相連易手 樓價首破2000萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：豬年收爐在即，準買家趕於過年前出動，推動二手乍旺，青衣瀾景灣罕有放盤的相連戶剛以2050萬元易手，為屋苑首破2000萬元；鰂魚涌太古城本月已錄20宗成交，按月爆升1倍。然而，業內人士指，本港失業率惡化，加上肺炎疫情擴散，經濟或面對雙重挑戰，恐怕樓價尚有下行壓力。

政府於去年10月的施政報告放寬首置買家按揭保險樓價上限，令換樓鏈啟動，積壓的購買力趁機會釋放，市場錄多宗樓價逾千萬元成交。美聯高級營業經理詹皓泰表示，瀾景灣5座頂層一伙相連單位，實用1177方呎，屬3房套間隔，望開揚園景，月前叫價2388萬元，區內用家睇樓數次後，議價至2050萬元成交，實呎17417元，為屋苑樓價首次衝破2000萬關。他補充說，該類戶型罕有，過去10年未有錄得成交，所以今次成交價創屋苑歷史新高。

太古城錄20宗買賣 同比倍增

今次成交亦屬青衣私樓造價次高，僅次於盈翠半島一伙特色戶於2018年創下的2080萬元最貴紀錄。資料顯示，原業主於2003年11月以500萬元低價吸納，現沽貨帳面大賺1550萬元，物業升值3.1倍。

▲青衣瀾景灣一伙罕有放盤的相連戶，剛以2050萬元高價易手

有「樓市風向標」之稱的太古城，本月截至昨晚已錄20宗買賣，比12月同期10宗急增100%，有14宗買賣為樓價千萬元或以上。中原資深區域營業董事趙鴻運透露，最新成交包括燕宮閣高層A室，實用747方呎，屬3房套則王，望園池景，去年8月放盤叫價1750萬元，後減至1700萬元，近日見有實在買家，雙方議價後終以1668萬元易手，實呎22329元。據大型銀行網上資料，單位估值約1670萬元，意味是次屬貼市價售出。

將軍澳南豐廣場亦錄千萬成交。香港置業助理分區董事劉浩勤指，單位為2座低層G室，實用809方呎，屬3房套，望開揚景，去年11月叫價1180萬元，剛減至1080萬元售出，呎價13350元，為屋苑近半年來首宗樓價千萬以上成交。

君臨天下3680萬獲承接

九龍站錄本月第5宗買賣。消息指出，君臨天下3座低層C室，實用1062方呎，以3680萬元易手，實呎34652元，比估價3940萬元便宜6.6%。

二手轉旺，個別業主趁勢沽貨。入伙6年的元朗溱林洋房，錄首宗蝕讓。據土地註冊處資料，項目單號屋，實用2439方呎，本月以2330萬元轉售，實呎僅9553元料創項目二手新低，原業主4年前以2455.6萬元一手買入，帳面貶值5.1%，連使費料蝕約250萬元。

業內人士稱，今次樓市轉旺只屬虛火，去年發生的修例風波，已重擊本港零售及旅遊業，令失業率惡化，加上環球經濟增長放緩，最近肺炎疫情又擴散，本港經濟或面對雙重挑戰，恐怕今次樓市反彈只屬短暫，買家入市宜量力而為，因為今年整體樓價尚有下行壓力。

駱克道地舖短炒五月賺270萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：地舖屢錄低價蝕讓之際，灣仔駱克道出現淡市奇葩。一名炒家於去年8月以950萬元撈貨，剛以1220萬轉手，5個月勁賺270萬或28%。

消息指出，灣仔駱克道271號揭陽大廈地下7號舖，建築面積約200方呎，實用面積約108方呎，登記以1220萬元易手。原業主於2019年8月中旬、即修例風波期間以950萬元購入，消息指早前以1400萬元放盤，現減價180萬沽貨，持貨不足半年勁賺270萬元，帳面獲利28%。

據了解，上述地舖現以3萬元放租，惟市值租金僅約2.5萬元，倘減價至2.5萬元租出，回報約2.5厘。

◀灣仔駱克道揭陽大廈地下七號舖交吉易手

高力料豪宅租售價跌約10%

【大公報訊】受連串負面因素夾擊，業界對今年樓市普遍看淡。高力國際分析認為，雖然低息環境及寬按保可推動剛性需求，但困擾樓市的負面因素仍然持續，預料今年住宅租金及樓價俱跌，其中豪宅看跌10%。

高力國際亞洲估價及諮詢服務常務董事劉振江表示，內外局勢持續緊張，今年樓市負面因素仍會持續，包括失業率增加、中美貿易戰及修例風波等，預料今年一般住宅樓價跌5%，租金跌3%；豪宅要劈價才有市場，樓價看跌10%，租金則跌8%。

高力國際香港及南中國研究部主管鄧淑賢則表示，2019年本港GDP錄得1.4%負增長，雖然預計今年本港及外圍負面因素稍為緩和，但投資活動仍然緩慢，預期今年GDP錄約1.3%負增長。今年分層寫字樓價格看跌10%，租金料跌8%。對於近期爆發武漢肺炎，鄧淑賢稱，疫情未見大規模爆發，政府亦已加緊防疫措施，加上本港經歷過2003年沙士，相信今次疫情下的市道會比當年穩定。