放租盤已超400伙 退租潮勢推高供應

機師空姐無得撈 東涌租金恐挫10%

國泰裁減駐港員工約5300名，東涌樓市首當其衝，由於機組人員新增租賃需求近絕跡，本月租賃成交暫僅51宗，按月萎縮一半，現時全區有逾400伙單位待租，按月增加7%。業界人士指出，大裁員勢引起退租潮，東涌第4季租金看跌5%，至於大單位租金下行壓力較大，跌幅或達10%。

殃及樓市

大公報記者 林惠芳

美聯物業高級區域經理田國輝透露，過去數月，航空界已出現機組人員退租，加上新增需求減少，本月區內租賃成交明顯滑落，暫時全區只錄約51宗租賃成交，比9月全月110宗減少54%，較8月126宗更大跌約60%。

利嘉閣地產高級分區董事關騰達透露，現時東涌私樓待租單位達406伙，較9月份的380伙增加6.8%，比8月份僅340伙更大幅增長19.4%。

屋苑3房放租多月仍丟空

業界指出，綜觀過往東涌私人屋苑租賃，機組人員比例約30%，今次國泰這間巨無霸大裁員，對區內租賃難免構成衝擊，加上疫情下整體經濟走下坡，業主議租能力減弱，相信東涌私樓第4季租金看跌最少5%。

據代理透露，疫情今年初爆發後，不少航空業人員開工不足而退租單位。例如藍天海岸6座中層E室，實用492方呎，屬2房間隔，原本由2名本地空姐以1.5萬元承租，以便上班，惟今年2人為減低租金支出，選擇退租搬回家居住，單位剛以1.4萬元租出，較舊租下跌1000元或6.7%，實用呎租28.4元。

另東環3A座高層9室，實用572方呎，屬3房單位，原本獲本港機師以1.7萬元租住，後來退租，單位丟空數月後剛以1.6萬元租出，新租金下跌5.9%。

業界人士指出，收租客比例較多的屋苑，租金跌勢會較明顯，例如東涌東環的1房戶，目前月租約1.28萬元，今年底或下試1.1萬元，跌幅達14%；另一個投資者較多的屋苑昇薈，其實用約1000方呎的3房戶型，目前租金約2.9萬至3.1萬元水平，年底或跌至2.5萬至2.7萬元，比目前回落約14%。受到削減房津影響，不少屋苑的3房單位放租多月仍丟空，反觀細單位只要減租便獲本地租客承接，故預測今年內大單位租值下調壓力較大，年底前跌幅最少10%。

愉景灣洋房新約減租30%

事實上，東涌有大單位劈租逾三成才獲承接。代理指出，昇薈一幢雙號洋房，實用2507方呎，屬4房雙套間隔，連花園，今年3月以10萬元放租，近日以6.7萬元租出，累計減幅達3.3萬或33%，實用呎租26.7元。

一直備受機組人員歡迎的愉景灣也受影響，代理指，愉景灣朝暉徑單號屋，實用1889方呎，原由機師租用多年，高峰期同類租金逾10萬元，因機師近月棄租，現由居港外籍人士以7萬元租住，比同類高峰期大跌30%。

▶東涌本月租賃成交暫僅五十一宗，按月大減一半

東涌區最新減價租賃成交

單位	實用面積（方呎）	新租（元）	舊租（元）	減幅	備註
藍天海岸6座中層E室	492	14000	15000	6.7%	2名本地空姐退租
東環3A座高層9室	572	16000	17000	5.9%	本港機師退租
昇薈雙號洋房	2507	67000	100000*	33%	放租7個月才獲承租
映灣園2座高層D室	636	16200	--	--	比同類上月成交租金1.9萬低14.4%
東環2A座低層1室	640	18000	--	--	比樓上單位上月成交租金2萬元低7.5%

*10萬元為租金叫價 大公報製表

機組人員 劈價沽樓 或放盤個案

成交單位	實用面積（方呎）	成交價或叫價（萬元）	實用呎價（元）	備註
東涌映灣園1座低層F室	470	590	12553	沽貨：樓價平絕東涌私樓
愉景灣12期安澄閣中層C室	825	930	11273	沽貨：低市價約3%
東涌海堤灣畔1座高層A室	582	795	13660	放盤：持貨1年付辣稅蝕讓
東涌映灣園6座高層D室	706	790	11190	放盤：叫價平絕映灣園3房套單位

大公報製表

外籍機組人員賣樓離港

【大公報訊】記者林惠芳報道：國泰裁員重擊東涌樓市，不少機組人員憂失業劈價賣樓，甚至有機師欲付10%辣稅蝕賣物業，個別本地收租客看淡前景，也同步減價掟貨，但求盡快套現離場。

兩菲國空姐齊沽映灣園

國泰今年來一直醞釀裁員潮，不少機組人員擔心飯碗不保，數月前已部署賣樓。消息指出，東涌映灣園1座低層F室2房戶，實用470方呎，上月底以590萬元賣出，平絕東涌私樓，實呎12553元。據悉，原業主為國泰一名菲律賓籍空姐，代理估計該名空姐預計被裁減，所以提早沽樓退休回國，按其2012年310萬元入價計，持貨8年賬面獲利280萬元。

消息指出，映灣園6座高層D室，實用706方呎，為另一名菲律賓籍國泰空姐持有，現以790萬元放賣，平絕映灣園3房套單位。

國泰一名外籍機師也加入沽樓行列，代理指出，東涌海堤灣畔1座高層A室2房戶，實用582方呎，機師去年11月斥795萬元購入自住，並豪擲140萬元全屋裝修，惟今年疫情蔓延，機師憂慮飯碗不保計劃賣樓，因現階段沽出須付15%的SSD（額外印花稅），故希望延至11月放盤，屆時SSD降至10%。代理估計，倘若下月成功以入價795萬元沽出，惟扣除79.5萬元SSD、代理佣金及釐印費等，持貨1年賬面仍蝕125萬元。

▲有國泰空姐以790萬元放賣映灣園3房套單位

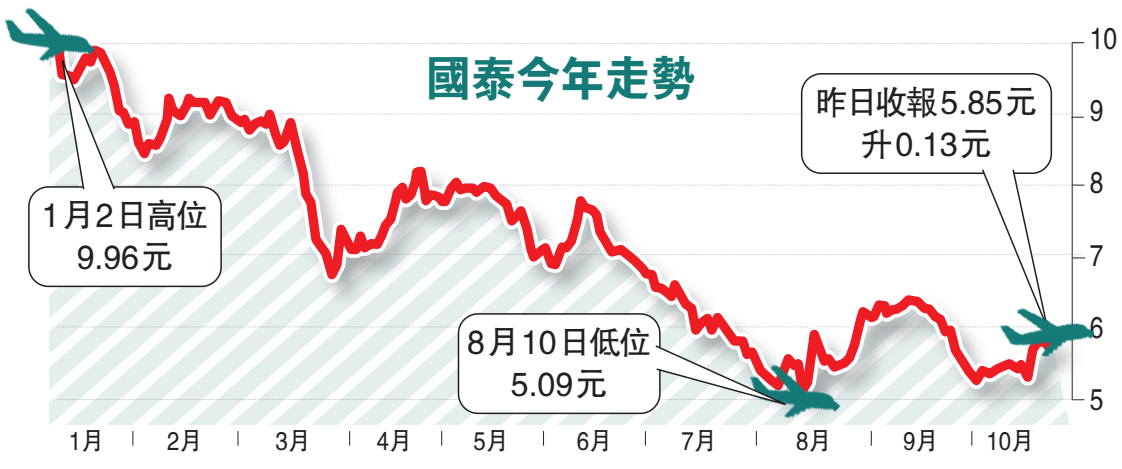
中原地產資深分區營業經理陳偉業表示，東涌海堤灣畔2座中層F室2房戶，實用508方呎，享海景，放盤5日減至630萬元易手，實呎12402元，低市價20萬元。據知原業主為空姐，持貨13年賬面獲利432萬元。

本地投資者減價賣樓。代理指出，東涌影岸．紅B座高層F室2房戶，實用531方呎，剛以750萬元沽出，實呎14124元，比同座低層2房戶去年造價回落34萬元。另東涌映灣園3座低層F室，實用470方呎，投資者剛減價15萬以595萬賣出，比市價平約2%。

有外籍業主看淡東涌樓市前景，索性賣樓回鄉養老。代理透露，東涌藍天海岸6座高層AB室相連戶，實用1645方呎，叫價2200萬元，減至1950萬元沽出，實呎11854元。同類特色戶對上一宗成交追溯至2018年，為2座高層AB室，實用1304方呎，以2380萬元賣出，實呎達18351元，是次樓價比2年前明顯回落。

機師低市價掟愉景灣

除東涌外，不乏機組人員居住的愉景灣，有加拿大籍機師沽樓，消息指出，愉景灣12期安澄閣中層C室，實用825方呎，剛以930萬元沽出，實呎11273元，低市價約3%。



券商對國泰目標價及點評

券商名稱	目標價	評級	前景評估
摩根士丹利	5.00元	減持	重組料影響屬正面，惟業務仍有待空中交通復甦才能出現轉機
高盛	5.05元	沽售	上月營運數據反映經營仍積弱，料明年運力仍維持在50%以下
富瑞	6.30元	持有	重組可消除主要威脅，但盈利復甦仍需看香港與其他地區「旅遊氣泡」計劃效果
大和	6.90元	買入	重組將成為集團股價積極催化劑

大公報製表

國泰股價反彈2% 大摩高盛予沽售

【大公報訊】國泰重組料明年每月節省5億元，股價一度大升6.6%至6.1元，創近一個月新高，其後升幅收窄，收報5.85元，升2.27%。雖重組計劃屬意料之內，但大行對消息反應兩極，大摩指前景仍取決香港的空中交通復甦，大和則相信為持續營運鋪平道路，證券界人士則建議投資者不用心急沽貨，應等待其業務重組計劃公布後才作決定。

永明證券董事總經理謝明光指出，國泰裁員實屬意料之內，疫情下全球航空公司的盈利也大幅下降，國泰股價自疫情爆發後由10元以上一直下跌，近期逐漸在低位企穩，現價可說已「跌無可跌」，故此持貨投資者應暫時靜觀其變。

投資者關心航線業務安排

謝明光建議投資者留意管理層在裁員後如何重組業務、改變航線安排，以及是否有其他提升收入來源的計劃等等，若經濟逐漸好轉，國泰有機會迎來新轉機。事實上，國泰股價昨日不跌反升，雖則午市升幅收窄，但低位仍見支持，若現階段因公布壞消息而心急沽貨離場，很可能錯失股價反彈機會。

由於國泰落實放棄國泰港龍航空這個歷史悠久的品牌，未來業務重組將會影響股價的關鍵因素。富瑞發表研究報告指出，其實市場對國泰裁員並不感到意外，但國泰港龍部分的航線將會如何安排，是否轉移至經營廉航的香港快運，而相關航線未來又是否仍會運營商務客艙，這些都是投資者關心的問題。不過，富瑞認為，國泰重組若香港與其他地區的「旅遊氣泡」計劃能加快推行，這有助國泰的盈利復甦，惟目前時間表存在不確定性。

大和：2022年才扭虧

大和發表研究報告也認為，國泰重組會是偏弱股價的積極催化劑。雖則大和並不預期國泰的營運於明年能恢復至疫情前水平，但相信可以收窄虧損，並有望在2022年扭虧轉盈。

不過，摩根士丹利指重組雖屬正面影響，料可將明年的現金成本降低至每月5億元。但成本下降並不足以令業務出現轉機，必需等待香港的空中交通復甦，故給予其減持評級，目標價5元。

高盛則認為，國泰9月份營運數據顯示經營仍然積弱，並預期明年運力仍維持在50%以下，而今年餘下時間大約會在10%，故下調國泰2020–22年每股盈利預期分別1.1%、0.2%及0.4%，目標價維持5.05元不變，評級「沽售」。