

低息加經濟復甦 新界鐵路沿線盤佔優

仲量聯行料下半年樓價升5%

仲量聯行昨日發表今年樓市回顧與展望報告，表示上半年中小型住宅樓價重拾升軌而上升3%，豪宅樓價升幅3.9%。他們對新界鐵路沿線盤和中小型住宅看高一線，惟同時表示市場不要對通關期望太高，通關最多只會帶動豪宅交投，預料全年樓價上升5%至10%。

仲量聯行香港主席曾煥平於記者會上表示，息率低企和經濟復甦較預期理想，持續帶動住屋需求。然而，全球經濟仍然受制於疫情發展，封關也影響來港投資地產市場的內地資金，流入資金有限，預料中小型住宅和豪宅價格於下半年上升5%內，全年升幅5%至10%。

交通改善收窄差距

租賃市場方面，由於疫情令在家工作普及，帶動轉租更優質住宅需求。他預期，豪宅租金於下半年上升5%內。他又說，香港交通網絡改善影響樓價變化，新界和九龍樓價距離因素已隨着交通時間顯著縮短而減少，九龍和新界樓價差距已於過去10年顯著收窄。

對於市場預期樓價破頂在即，曾煥平認為，樓價下半年有機會破頂，而如以區域劃分，他認為新界區鐵路沿線盤有機會破頂。如以面積區分，下半年中小型單位住宅樓價升幅最大，而豪宅亦有機會破頂。他表示，下半年的樓價升幅依然較溫和，所以對政府加辣有保留。

他亦強調，市場不要對通關的期望太高，通關只是一種心理影響，對中小型單位影響不大，而以往八成或以上豪宅來自內地買家，因此通關最多只會帶動豪宅交投。

12個月內租金見底

仲量聯行租賃業務部主管鮑雅歷表示，整體寫字樓空置率升至9.5%，是2004年4月底以來第二高，未來6個月仍有不少樓面重投租賃市場，推高空置率。他預計，下半年寫字樓租金會下跌最多5%，並有望未來12個月內見底。



鄭智榮表示，上嵐首批推出料不少於50伙單位。

屯門上嵐112伙 全屬一房

建灝地產投資部經理鄭智榮昨日表示，屯門景秀里項目上嵐可望日內公布首張價單，首批將不少於50伙，售價將會參考屯門同區一房戶。目前屯門市區一房戶呎價介乎2萬元至2.1萬元，示範單位於周五起開放予公眾參觀，預料受年輕上車客和投資者青睞。

他說，上嵐樓高17層，共有112伙，全屬一房設計，實用面積265至290方呎，每伙單位客廳外接待實用面積約38至39方呎露台和工作平台，會所和住戶共享空間則分別設於地下、2樓和天台，項目

關鍵日期為2023年7月31日。

展銷廳內設置參考18樓C室的290方呎一房無改動示範單位，玄關左邊凹位已預設嵌入式設備，包括上下各一組抽拉式鞋櫃，旁邊則有交樓標準家電如雪櫃等。

維港滙II獲10組查詢

另外，會德豐地產常務董事黃光耀表示，長沙灣維港滙II唯一天際複式戶，位於第1座27樓複式連泳池，實用面積3,029方呎，至今已獲逾10組客查詢，會盡快推出招標。

愉景新城成交價破頂

美聯物業鍾家豪昨日表示，剛剛促成荃灣愉景新城7座高層單位，實用面積485方呎，兩房間隔連天台。原業主早前開價880萬元放售，放盤兩日後吸引3組客同時還價搶購，最終獲區內分支家庭客承接，以860萬元成交為該屋苑成交價新高，即減價20萬元，呎價17,732元。原業主2016年斥資595萬

元購入，賬面獲利265萬元。

土地註冊處資料顯示，山頂聶歌信山道8號Mount Nicholson一個雙號車位，上月底以910萬元售出，登記買家為舒心，與內地金澳控股主席名字相同。資料顯示，舒心於2019年6月購入Mount Nicholson第三期低層C和D室，總成交價逾8.77億元。

全年現樓按揭挑戰10年新高

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨日表示，上半年現樓按揭宗數按年升約25%，至近4.5萬宗，主要是疫情回穩、低息環境等支持樓市，預料全年現樓按揭宗數有望升30%，至約11萬宗，挑戰10年新高。

曹德明表示，6月份現樓按揭宗數連升四個月並為9個月新高。以首半年計算，現樓按揭宗數錄得44,931宗，對比去年同期35,849宗上升25.3%。反之，首半年樓花按揭宗數錄

得3,105宗，比去年同期的3,931宗仍跌21%。

曹德明認為，美聯儲維持基準利率於接近零息水平，香港一個月銀行同業拆息(HIBOR)於4月跌破0.1厘，見11年新低。低息環境加上熱錢流入市場，令不少人將資金投放於較穩健的樓市上，估計年內樓價按年升逾10%。市場持續關注美聯儲縮減購債及加息進展，他預料美聯儲最快於2023年才開始加息。

灣仔公寓招標 估值近四億



灣仔238項目現為服務式住宅。

高力國際昨日宣布，獲委託以私人招標方式出售港島灣仔238公寓項目，截標日期為8月31日。公布沒有交代業主意向價，而市場估值約為3.7億元。

是次招標出售的灣仔238公寓項目位於灣仔道238至240號，現為一幢樓高9層之服務式住宅。物業於1963年落成，樓齡58年。該項目地盤面積1,899方呎，現有樓面面積11,840方呎。物業現時地面和地庫租予髮型屋，而1樓至7樓為服務式住宅。

4年前估值近2億

資料顯示，灣仔238公寓項目於2017年2月，曾獲土地審裁處批准進行強制拍賣以統一業權，當年測量師估值1.95億元，之後由私人公司盈柏發展統一業權，該私人公司董事為陳喜光。

根據城規會規劃，物業可作商廈、酒店和住宅重建發展，最高地積比率15倍。該項目經已獲批重建為一幢22層高銀座商廈，買家亦可於新物業外牆和天台上加設多個大型戶外廣告牌，增加廣告效益。項目最高重建樓面面積28,485方呎，按樓面地價13,000元估算，項目估值約3.7億元。

當代置業購惠州地

當代置業(1107)宣布，透過持有60%股份的附屬機構廣州原綠，向禹洲集團(1628)和獨立第三者內地商人練美容收購廣東省惠州市水口鎮一幅商住地皮，作價3.8億元人民幣(約4.56億港元)，將以內部資源及融資撥付。

該幅地皮位於惠州市水口鎮大和地段，土地面積70,583平方米，規劃為商業和住宅用途。公布未有交代當代置業發展計劃。



曾煥平(左二)表示，恢復通關預計對中小型單位影響較小。



曹德明表示，上車客採用高成數按揭成趨勢。