

重心建設北都區 受惠通關人才來港

兔年置業專家睇好上車盤

甫踏入兔年，小市民除了希望今年「行個大運，身體健康」之外，更希望可以安居樂業。多個地產代理及樓市專家分享心水的「兔年心水盤」，當中不乏與政府大力發展的「北部都會區」息息相關的上車屋苑。隨着各國之間恢復通關，來港人才增加，靠近商業核心區的新晉豪宅也是兔年置業及投資之選。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，如果以中小型住宅來說，他的心水盤以四字來形容一「老而彌堅」，這些屋苑雖然樓齡大，但勝在低水以及投資回報高，這些屋苑分別是天水圍嘉湖山莊、荔枝角美孚新邨以及鯽魚涌太古城。

布少明解釋，在政府銳意發展「北部都會區」下，預期該區物業價格長期會有可觀增長，其中嘉湖山莊經過去年調整後，呎價已低至不足一萬元，如果小市民用大約400萬元入市2房上車也是相當理想。

另外，他又指，美孚新邨是九龍市區傳統大型屋苑，坐擁極之便利的交通配套，西可進新界、東可達市區，加上超低水呎價，相當值得留意。至於太古城向來是港島傳統藍籌屋苑，毗鄰港島東商業核心區，一直吸引不少打工仔置業或租住，不論是自用或投資也相當不俗。

日出康城戶型多配套齊

香港置業行政總裁馬泰陽表示，本港整體樓價去年出現時光倒流，將軍澳亦不例外，不過日出康城近年發展迅速，項目共有13期，約50座，提供2.5萬伙單位，面積289呎至2,739呎，適合上車換樓不同客戶需求，估計今年日出康城樓價回升12%。

另外，馬泰陽認為，坐落九龍站上蓋的君臨天下，外形設計最獨特，加上毗鄰西隧、西九龍快速公路、三號幹線及中港碼頭



將軍澳跨灣大橋通車後，將軍澳及日出康城物業交投料將會十分暢旺。資料圖片



天水圍嘉湖山莊雖然樓齡大，但勝在低水以及投資回報高。

等，交通網絡相當齊全，所以頗為受市場人士歡迎。事實上，九龍站物業向來受惠廣深港高鐵通車，疫情下去年該屋苑靠本地內需支持，現在內地與香港首階段復常通關，吸引內地人才來港工作或投資，相信今年區內會有不俗增長空間，料可回升12%至15%。

新晉屋苑料有不俗增長

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑認為，兔年想置業，首選應以新晉屋苑為主，如果在港九市區，個人心水有南昌站匯璽，

以及黃竹坑站上蓋屋苑，這些樓齡較新，交通可直達核心商業區，隨着香港經濟恢復以及與內地首階段復常通關，相信上述屋苑有不俗增長。至於新界方面，將軍澳南一帶屋苑，例如 Monterey 及 The Parkside 等，也是兔年心水盤之一。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，隨着將軍澳跨灣大橋落成，將軍澳及日出康城物業交投將會十分暢旺，又特別看好維景灣畔，位置臨海且配套齊全，也同時享受將藍隧道及跨灣大橋的便利，料該屋苑樓價有不俗增

長。祥益地產總裁汪敦敬表示，今年值得留意的住宅有兩種，一是介乎300多萬至400多萬的上車盤，由於過去樓價高企，有不少用家需求被收入所限而無法入市，而這些單位目前正處於易入手的水位，會有不少上車資金追逐。另一種值得留意物業是核心商業區附近的新晉豪宅屋苑，主要坐落於九龍站、啟德或北角一帶，特別是1,000萬至2,000萬元物業，這些物業將會是兔年的物業投資之選。

樓市回暖跡象 可留意北都盤

兔年樓市有專家相信以用上車盤會最受惠，畢竟樓市有回暖跡象，惟泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚提醒，現階段不代表樓市的跌勢完結。如果自住及投資的話，他建議可留意400萬至600萬元的上車盤，又或者近期受基金追捧的超級豪宅(5,000萬元以上)。

張翹楚解釋，內地與香港首階段通關復常，對買家有較正面心理影響，將刺激市民入市置業。用家入市料會對400萬至600萬的上車盤最為利好，又以靠近「北部都會區」的屋苑最為睇好。

張翹楚指，北都區未來的大型建設下，長期需要大量勞動人口，相關人口會在區內或附近承租單位，情況如同早前機場第三跑道興建，帶旺屯門碼頭及東涌一帶屋苑租務，令相關屋苑租金回報上升，從而樓價自然會有支持。



張翹楚提醒，現階段不代表樓市跌勢完結。



湯文亮沒有特別睇好哪一區樓盤。

另一邊廂，紀惠集團行政總裁湯文亮表示，相對於住宅，他認為今年應該買舖收租，因零售業已經出現搶舖，舖市十年升幅剛剛開始。至於住宅，湯文亮沒有特別睇好哪一個樓盤，但認為大埔區、將軍澳的中小型樓盤保值能力較佳。

農曆年現小陽春

與此同時，農曆新年前內地與香港首階段復常通關，防疫政策放寬令市民生活開始復常，不少人怕遲買會貴而節前初步入市。隨後五天長假，即使不少市民出遊和返鄉度假，購買力釋放步伐未見停步，中原地產統計十大屋苑錄得18宗二手成交，為有紀錄以來最旺的農曆新年假期。樓市虎盡「金」來，小陽春成形，有代理預料假期後成交將更為熾熱，首季樓價有望反彈3%至5%。

九運最旺 置業首選北角

在風水角度來說，其實「區區都有靚位」，但要跟個人命格配合相宜。整體來說，2023年兔年剛好是2024年踏入九運(2024-2043)的前一年，堪輿學家呂法傳(見圖)表示，基於九運「北面見水有利」的原則，置業應盡量選擇向北、北面見水的單位。

九龍最佳為尖東一帶

呂法傳稱，在九運之中向北固然是最好，不過向東也是九運中有利的方向，因此市區中，尖沙咀東部一帶的住宅及商業將會比較興旺。至於新界東的將軍澳，分為西岸(日出康城)及東岸(將軍澳南)，最好以東岸一帶為首選，例如天晉及將軍澳中心等，而單位坐向以向東為佳。

至於香港九運最旺的地方，呂法傳則認為是北角是首選，北面望水，且背靠「龍脈」，以寶馬山花園及賽西湖大廈為首選中的首選。比較次要可選擇跑馬地近馬場一帶的屋苑。不過，很多市民未必有能力在港島區置業，呂法傳也建議一個意想不到的向北風水地，就是粉嶺皇后山邨以及山麗苑，整體布局向北，且有高山環抱。不過山麗苑暫時未有二手放盤，有意置業的市民可密切留意，仍然以坐向望北為首選。

