

# 上車客轉戰居二搵筍盤



上半年  
年二手成  
交持續上  
升，最近  
居二市場盤源亦  
開始緊張。地產代理表示，  
近期多了不少上車客轉攻居  
二市場搵筍盤。

中原地產杏花邨第二分行高級區域營業經理鄭俊輝表示，分行新近促成小西灣居屋富景花園6座高層E室交易，單位實用面積431平方呎，兩房間隔。業主叫價340萬元，但見買家極具誠意，遂願意減價12萬元，最終放盤不足24小時，即以居二價328萬元成交，實用呎價7,610元。新買家為上車客，因最近市面優質盤源緊張，擔心錯失筍盤，故決定帶票睇樓，參觀後感合適即拍板購入單位自用。原業主是次沽出單位賬面獲利264.9萬元。

中原地產藍灣半島分行副分區營業經理冼子明表示，分行最新促成筲箕灣居屋樓王愛蝶灣苑3座高層E室交易，單位實用面積431平方呎，兩房間隔，最新以居二價485萬元成交，實用呎價11,253元。新買家為上車客，為免錯失筍盤，睇樓後即入市成交。原業主是次轉手賬面獲利375萬元。

美聯物業將軍澳新都城二期分



■小西灣居屋富景花園兩房戶放盤不足24小時，獲上車客以328萬元居二價承接。資料圖片

行高級分區營業經理林健偉表示，該行新近促成將軍澳景林邨景榆樓高層5室交易，單位實用面積489平方呎，兩房間隔。單位以居二市場價350萬元放盤，獲「白居二」買家洽購，業主最終減價30萬元，單位以居二市場價320萬元易手。原業主是次轉手賬面獲利229萬元。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行高級分行經理楊麗娟表示，日前成功促成沙田愉翠苑愉欣閣(B座)中層04室交易，單位實用面積650平方呎，三房套間隔，業主叫價848萬元(已補地價)，最終輕微減價33.2萬元至814.8萬元於自由市場沽售單位，實用呎價達12,535元。原業主賬面大幅獲利428.8萬元。

祥益地產董事盤嘉茵表示，屯門居屋兆山苑日前錄得L座高層8室

交易，單位實用面積546平方呎，兩房間隔。新買家考慮「供平過租」後決定上車，加上原業主累減25萬元，最終決定以自由市場價395萬元購入單位，實用呎價7,234元。原業主是次轉手賬面獲利256.2萬元。

## 將軍澳英明苑升值逾10倍

利嘉閣地產將軍澳藍灣畔二行聯席董事鄭啟聰稱，該行近期促成將軍澳居屋英明苑C座高層9室未補地價交易，單位實用面積554平方呎，三房間隔。新買家為區內上車客，睇樓後對單位整體保養狀況感到滿意，連忙向業主洽購，議價後即以415萬元成交，實用呎價7,491元。原業主現賬面獲利379萬元，期內物業升值10.8倍。

## 展開首份五年規劃諮詢



公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

國家剛公布《十五五規劃》綱要，為香港進一步融入和服務國家發展大局制定方向，支持打造香港「四中心一高地」戰略定位。為積極對接國家規劃綱要，特區政府展開首個五年規劃諮詢，為期兩個月，預期在今年第三季完成。

諮詢文件分為六個部分，覆蓋範疇相當廣闊，筆者想談談關於房屋方面。諮詢文件提及房屋政策方向，如增加供應，持續推進公營房屋發展，有序取締劣質「劏房」以及加快土地發展及舊區更新，改善住屋環境及居住質素，這些方向是正確的，但應更有聚焦。隨着近年政府積極覓地建屋，公營房屋未來5年落成量已達到17.5萬間，加上簡約公屋更達至19.6萬間，供應不足問題已基本扭轉。羅盤方向應該由「量」轉向「質」，成為未來房策探索的路向。

## 房屋應朝高質量發展

政府在2017年成立土地供應專責小組，進行一系列研究，探討覓地建屋選項優次。而報告中指出2016年香港的人均居住面積只有161平方呎，及至2021年人口普查，人均面積稍增至172平方呎，在5年間微增7%，仍遠低於亞洲及國際主要城市。今屆政府設定四大房策目標，即「提速、提效、提量、提質」，前3項在一定指標上反映成效，如縮短公屋輪候時間、房屋增加落成量及壓縮建屋時間等，但質素則較難以量化，不過可借鑑政府推動簡樸房規管條例，對單位面積下限作規管，一定程度確保適切居住的條件。筆者建議，應設定一個適合的人均居住面積指標，寫入五年規劃內，用以量度宜居度。筆者相信，房屋不僅僅只是「住得到」，而應是「住得好」，滿足市民追求美好生活需要的發展，高質量的發展！

## 商廈租賃連續3月逾500宗成交

本港寫字樓租賃市場踏入交投平穩期。根據中原(工商舖)最新統計，5月份錄得商廈租賃成交約518宗，按月微跌約0.58%，按年則跌約11.3%；涉及租用樓面面積約137萬平方呎，按月及按年分別減少7.66%及21.78%；預料月內寫字樓租賃成交表現雖受地緣政治局勢升溫導致國際油價波動影響，但市場基調仍屬穩健，連續三個月仍錄500宗以上成交；而隨着部分企業趁租金回調落戶核心商業區指標商廈，加上部分業主把握半年結前陸續與企業租客加快簽訂續租大面積單位，料6月份商廈租務交投表現平穩向好。

### 金鐘甲廈空置率近7年新低

中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓表示，據統計5月份商廈租賃成交按月及按年窄幅上落。最矚目商廈租賃為八達通控股有限公司以每月約105.9萬元續租九龍灣宏泰道23號Manhattan Place 45至46樓全層，總建築面積42,360平方呎，平均呎租25元。翻查資料，該公司由2010年起以每月36萬元承租該廈頂層46樓作



■金鐘甲級商廈5月空置率按月回落1.61個百分點。資料圖片

企業總部，面積21,180平方呎，平均呎租17元，今次續租料作擴充總部樓面。

甲廈空置率方面，陳雁樓指5月份港島整體甲廈空置率錄11.27%，按月改善0.13個百分點，按年更顯著回落2.32個百分點，當中以金鐘區表現最亮眼，空置率錄4.45%，創自2019年8月以來、近7年新低，按月回落1.61個百分點，按年更大幅改善3.61個百分點；九龍區方面，5月份整體甲廈空置率錄15.98%，按月微升0.28個百分點，按年則改善0.6個百分點。陳雁樓指5月份商廈租賃表現平穩，預計可為第二、三季交投注入強心針，6月份商廈租賃料整體造好，後市呈價量趨穩局面。

## 長假加世盃影響 二手樓交投放緩

受端午節長假期外遊潮、世界盃賽事及連日大雨影響，十大屋苑二手交投未見突破。綜合三大地產代理行統計，十大屋苑於剛過去周末(6月20至21日)，中原、利嘉閣及香港置業分別錄得5宗、6宗及4宗成交，數字雖因統計口徑有別而略有差異，但整體趨勢一致，二手市場在長假期、天氣及盤源減少等因素疊加下交投放緩，分析料短期內將維持整固格局。

中原地產統計顯示，十大屋苑於剛過去周末錄得5宗成交，較上周末的3宗增66.7%，但三天長假期合共僅錄10宗買賣。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，大市交投氣氛持續向好，加上周末天氣好，買家積極出動睇樓。然而，不少市民趁端午節長假期外遊，直接減少睇樓人流；另世界盃賽事吸引大眾關注，分散市場焦點；早前市場已消化大批筍盤，現時放盤開始短缺，增加買家入市難度。

利嘉閣地產統計則錄得較高數字，過去周末十大指標屋苑錄得6宗二手成

交，較上周末的4宗增加2宗或約50%，三天長假期共錄7宗買賣。

### 樓價半年升近一成借勢回氣

利嘉閣地產總裁廖偉強指，除外遊及天氣因素外，全球地緣政治局勢不明朗，加上市場對美聯儲年底前可能再度加息的憂慮未除，令部分準買家入市態度轉趨審慎。過去半年本港樓價已累積近一成升幅，市場正處於借勢回氣階段，買家需時間消化升幅，而二手業主態度普遍企硬，買賣雙方陷拉鋸狀態。

至於香港置業統計則顯示，剛過去周末十大指標二手屋苑錄得約4宗買賣成交，較上周末的兩宗低位增加1倍，但仍在單位數反覆；端午節長周末則錄約10宗買賣。香港置業研究部董事王品弟補充，資金流向一手市場亦是二手交投受壓的關鍵原因。他指雖然低息環境持續有利樓市，置業需求殷切，但發展商積極推盤吸納了不少購買力，加上二手筍盤已被消化，業主叫價趨強硬，令二手交投在低位反覆橫行。