

# 自用買家主導 內地樓價持穩

## 專家：經濟增長吸引外資 灣區前景俏

PropertyGuru集團是亞洲領先的線上房地產公司，每月都有超過2300萬人通過該平台搜索自己心儀的房地產物業，也為覓房者提供了超過240萬套房屋的超海量選擇，提供深入的行業見解和解決方案。對於本港及內地樓市的發展，PropertyGuru集團認為，內地經濟持續增長，本港也能同時受惠，樓市中長期仍可看好。內地物業市場近年發展健康，大灣區也繼續吸引國際資金流入，未來仍可看高一線。

### 樓市前瞻

大公報記者 許 臨

PropertyGuru亞洲卓越物業大獎董事總經理Jules Kay表示，本港疫情爆發後，香港樓價未見有大跌的情況，樓市的交投量近期也逐漸回升，一手新盤更繼續出現搶購潮，如新世界發展（00017）旗下沙田大圍站項目柏傲莊II，首輪開售，開售僅9小時所有單位已火速售罄，這反映了本港樓市的購買力仍然強勁。

### 缺地兼剛需 港樓長線睇好

Jules Kay認為，土地供應是本港物業市場「市場供求平衡」的重要基礎，由於香港土地長期供應不足，導致住房供求失衡，樓價因而持續攀升，雖疫情爆發後，市民的入市信心受到影響，但在低息環境下，業主未見大幅度「劈價」求售，這令本港樓價得以企穩。由於香港地少人多，對住宅的需求仍然殷切，加上低息環境下，不少港人仍積極尋求入市機會，故此仍繼續看好本港樓市中長期的表現。

香港及澳門PropertyGuru亞洲卓越物業大獎評審委員會主席謝思訓指出，本港不同類型的物業，包括住宅、辦公室、商舖及酒店業，住宅物業可看高一線，原因是香港作為全球金融中心，房地產市場仍有一定的吸引力，投資者也對其前景抱有信心。此外，香港作為大灣區的一部分，內地經濟起飛也會令港樓受惠。

至於內地樓市，謝思訓表示，中國今年將會是全球唯一GDP錄得正增長的主要



### Jules Kay 個人簡介

- 在亞洲房地產市場擔任銷售及市場營銷逾20年
- 曾負責一系列優質亞洲房地產項目的營銷及品牌推廣
- 亞洲卓越物業大獎初始團隊成員
- 現任PropertyGuru亞洲卓越物業大獎董事總經理

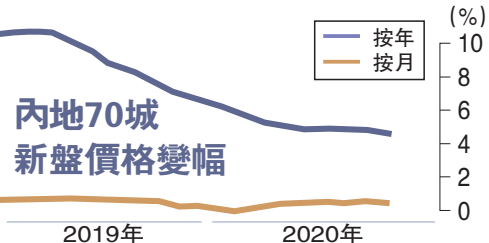
經濟

體，這將

吸引國際資

金流入。事實上，國際資金持續在大灣區進行投資，最佳例子如全球著名的資產管理公司黑石集團，上月便投資逾44億人民幣，從富力集團收購粵港澳大灣區內最大的城市物流園區70%股權，故此相信內地樓市未來的發展仍然樂觀。

今年PropertyGuru亞洲卓越物業大獎得獎者之一的安居客（58同城附屬企業）表示，內地樓價保持穩定，買家入市以自住為主，這能讓市場更健康發展。不同城市樓價升幅或有不同，取決於城市的經濟因素、就業及發展潛力。長遠來說，不同城市的樓價表現會繼續保持一致，今年某些城市包括鄭州、青島、天津等樓價雖較落後，但相信不久的將來也會復甦。此外，除了一線及二線城市樓市的交投熾熱外，三線及四線城市樓市的發展也不斷在加速，若從交投量來比較，今年三線及四線城市的總體增量比例仍高於平均水平。



◀內地樓市買家以自住為主，能讓市場更健康發展



## PropertyGuru 亞洲卓越地產對樓市觀點

### 香港

- 購買力仍然強勁，新盤熱銷，樓價大跌機會微
- 中長期前景樂觀，因供應有限及內地經濟復甦對香港有利
- 各類型物業包括辦公室、酒店、商舖及住宅中，應首選住宅

### 內地

- 經濟快速復甦，明年樓價仍有上升空間
- 政府監控風險避免過熱，有利樓市健康發展
- 外資繼續流入房市，如黑石集團近期購入大灣區物流園
- 不同城市中，今年部分城市樓價落後，但預計未來各類城市樓價走勢會保持一致

## 推動地產界創新 PropertyGuru設獎項

【大公報訊】由PropertyGuru主辦的2020年PropertyGuru亞洲卓越物業大獎在本月正式舉行，該獎項至今已有15年的歷史。首屆「東南亞房地產」便已在新加坡舉行，當時吸引了300名來自不同地區的嘉賓參加，其後到了2016年，正式改名為PropertyGuru亞洲卓越物業大獎，現覆蓋15個市場，而近年新增的國家包括中國、澳洲、日本及印度。

Jules Kay現為PropertyGuru亞洲卓越物業大獎董事總經理，同時在PropertyGuru擔任區域銷售及市場領導職務超過20年。他表示，亞太房地產獎旨在表彰建築，室內設計和房地產開發領域上有傑出成就的企業。此外，這個一年一度的亞洲房地產峰會，聚集了來自各地不同的開發商，讓他們能分享各自的經驗及想法，藉此推動行業的可持續性及技術創新。

PropertyGuru亞洲卓越物業大獎由全球性品牌Kohler頒發，由全球最大的審計及會計公司之一的BDO監督。今年的PropertyGuru亞洲卓越物業大獎除了長期設立的最佳開發商及最佳精品開發商獎外，更新增了最佳可持續性開發商、最佳突破性開發商、最佳生活方式開發商及最佳綜合用途開發商等獎項，以進一步讓具潛力及質素的企業入選，表揚他們過去一年對業界的貢獻。

## 本木12伙周五售 加價2%

【大公報訊】第四波疫情雖處高峰，但個別發展商仍維持推盤步伐。恒地（00012）便安排佐敦本木12伙於本周五第3輪發售。

該批單位的折實售價由約665.77萬至1387.58萬元，折實呎價約24603至27175萬元，較之前兩批銷售單位約加價2%。該盤暫累售近百伙，套現近10億元。該盤現餘70多伙待售。另該公司負責銷售的屯門帝御，星濤，正部署於本周末再推新一批單位發售。

此外，新盤市場昨日售出約20個單位，包括華懋早前延長交易期來促銷元朗朗城滙貨尾單位而售出兩伙，其中2座32樓H室3房單位，為附全屋裝修設計及家電等的現樓示範單位，成交價1419.56萬元，呎價18953元，暫為樓價新高成交價。華懋銷售部總監吳崇武表示，公司提高部分付款計劃的按揭成數至85%，兼將成交期由90日延長至180日，即吸引買家入市，兩伙的總成交價約2521.15萬元。該盤現餘約50伙待沽，佔全數只約7%。

另由投資者持有的何文田耀壽豪，落成入伙多



◀佐敦本木將於本周五進行第三輪發售，較之前兩批略有加價

年，剛以2030萬元售出12樓貨尾單位，實用面積982方呎，呎價20672元。該單位於2016年的定價曾高達2996萬多元。

## 油塘工廈43%業權放售 意向價3.5億



▲業主放售油塘工業大廈第四座物業，總出售樓面約67.5萬方呎

【大公報訊】近年逐漸有多個住宅屋苑落成的油塘工業區，剛有工廈業主放售油塘工業大廈第四座一籃子物業，意向價約3.5億元。

是次放售物業的總出售樓面約67.5萬方呎，包括一個面積達37萬方呎的廠房，和連7個貨車車位及2個私家車車位，共佔整個工廈地段業權份數約43%。以意向價計，撇除車位後的每呎樓面叫價約5000元。

戴德梁行資本市場部助理董事關逸濤表示，業主持有該物業自用多年，現因要遷出油塘區，才以現況交吉出售。此一籃子物業也可以分拆出售，適合不同用家及投資者的需要，單位面積約5000方呎起。

另萊坊獲業主委託，以「私人協商」形式放售尖沙咀梳士巴利道3號星光行1207至1212室，1214至1216室，總建築面積約9621方呎。

## 二手續吹淡風 太古城劈120萬沽

【大公報訊】本港經濟前景低迷，部分業主趁樓市仍處高位時套現離場。其中，鰂魚涌太古城1個3房單位，剛以1160萬元成交，較市價低約5%。

中原地產高級區域營業董事張光耀表示，該屋苑泰山閣中層E室3房單位，實用面積689方呎，業主約於4個月前放盤，原叫價1280萬元放售，惟近日終肯降至1160萬元，調低120萬，並成功售出，呎價約16835元，較市價略低約5%。不過，業主持貨11年，獲利豐厚，賬面約賺628萬元。

世紀21奇豐物業高級分行經理李嘉文透露，沙田富豪花園雅仕閣（即E座）中層B室3房單位，實用面積約670方呎，業主早前在剛過辣招期限，即以838萬元放盤求售，現累減20萬元，以818萬元成交，呎價12209元。

### 富豪花園持貨3年明賺實蝕

據了解，業主於2017年12月以800萬元購入單位，持貨只3年，剛過額外印花稅（SSD）期限即沽貨，現賬面獲利18萬元，賺幅只約2.2%。如扣除佣金等雜費，業主應微蝕離場。

利嘉閣高級聯席董事歐柏倫表示，西貢井欄樹村一個分層村屋頂層連天台單位，實用面積358方呎，業主去年8月才以約400萬元購入，現已淪為銀主盤。銀主以招標方式出售單位，最終以401萬元成交。

個別業主因有意移民而減價賣樓。中原地產資深分區營業經理許偉業表示，持有葵涌月海灣2座頂層連天台兩房單位的業主，因移民關係而放售，於8月時以730萬元放售，在累減逾80萬後，近日終以647.5萬元售出，較銀行估值低近24萬元，即約3.5%。該單位實用面積403方呎，天台面積約129方呎，成交呎價約16067元。據了解，買家為剛成永久性居民的區內租客。另外，屯門盈豐閣2座中層H室，實用面積415方呎，業主亦因移民而以480萬元放售，終以略低於市價的462萬元成交，呎價約11133元。

此外，有屋苑在業主肯降價後即錄本月首宗成交。中原首席分區經理楊文傑指，同區康怡花園剛錄得本月首宗二手成交，為C座極高層9室3房單位，業主以1168萬元叫價，累減108萬元，以1060萬元成交。業主持貨20年，賬面獲利722萬元。

美聯物業區域聯席董事梁浩文稱，屯門市廣場本月首宗成交為4座高層J室兩房單位，實用面積353方呎，業主早前叫價520萬元放售，經買家洽購議價後，終以508.8萬元成交，呎價14413元，業主賬面獲利約257萬元。

利嘉閣首席分區董事溫錦駒表示，將軍澳蔚藍灣畔7座低層H室，實用面積802方呎，業主原叫價1280萬元，降至1140萬元成交，減幅11%。此為該屋苑首宗成交，現市場放盤約70個。



▲太古城有3房單位最新成交呎價約16835元