

通關帶旺樓市 元朗盤反價照沽出

粉嶺二手周末九宗成交 近半買家零議價入市



受通關效應刺激，樓市氣氛大逆轉，本月以來上車屋苑交投反彈，其中元朗區交投量升逾兩成，有業主即日反價5萬元沽樓；粉嶺區成交量更飆升1倍，於剛過去的通關周末錄得的9宗成交，有近半數買家是「零議價」入市。浸大財務及決策學系副教授麥萃才認為，雖然通關有利本港經濟，惟歐美經濟衰退及加息等因素仍困擾樓市。

大公報記者 林惠芳



最新二手住宅成交

	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
元朗朗屏8號2座高層E室	484	720	14876	業主即日反價5萬賣出
粉嶺牽晴閣7座低層F室	578	600	10381	買家零議價入市
粉嶺碧湖花園2座高層B室	491	550	11202	買家零議價入市
青衣美景花園11座低層H室	445	442.5	9944	上車客於通關日首次出動睇樓即拍板入市
馬鞍山迎海23座中層F室	510	788	15451	單日吸引8組客人參觀，獲用家即日承接

大公報整理

買家憧憬通關後北水再度來港買樓，趁過去周末趕「尾班車」，粉嶺區的低水屋苑吸引上車客進駐。世紀21奇豐區域經理陳偉康表示，過去周六日粉嶺共錄9宗二手成交，推升本月成交量增至暫20宗，對比上月同期的9宗爆升1.2倍。

上車屋苑交投加快

他續說，業主趁氣氛回升收窄議價空間，過去周末的9宗買賣中，4宗屬「零議價」，包括牽晴閣7座低層F室3房戶，實用面積578方呎，兩個月前以600萬元放盤，一直未獲承接，現獲用家不議價購入。另碧湖花園2座高層B室3房戶，實用面積491方呎，放盤4個月，剛獲同區租客「零議價」550萬元承接，實呎11202元。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，通關令樓市氣氛向好，上車屋苑成交加快，元朗於過去周末連錄8宗買賣，本月以來暫錄約28宗，比上月同期23宗增加22%。消息指，元朗朗屏8號2座高層E室2房戶，實用面積484方呎，昨日上午業主答應715萬可「收票」，即晚已反價至720萬賣出。

中原地產副區域營業經理溫旭銘表示，一名睇樓多月的上車客見樓市轉勢，最近差不多「睇一間、賣一間」，遂決心上車，剛以630萬購入YOHO Town 9座中層D室2房戶。YOHO Town本月暫錄5宗成交，已追

平上月全月成交量；平均實用呎價14755元，比上月回升近2%。

樓市於「通關光環」下一片利好，有買家於1月8日通關日首次睇樓即入市。中原地產分行經理曾偉旗表示，青衣區1月8日連錄6宗二手買賣，包括美景花園11座低層H室2房戶，實用面積445方呎，以442.5萬元易手，呎價9944元。他說，新買家為葵涌上車客，見樓市轉旺，料農曆年後樓價反彈，所以趕「尾班車」入市，於通關日首次出動睇樓，即日議價極速「上車」。

迎海單日吸8組客參觀

個別急於沽售套現的減價盤成為搶奪目標。美聯物業首席高級營業經理李天傑表示，馬鞍山迎海23座中層F室2房戶，實用面積510方呎，因開價吸引，單日吸引8組客人參觀，最終獲一名外區買家即日承接，成交價788萬元，實用呎價15451元。據悉，原業主2019年以828萬元買入單位，賬面虧蝕40萬元，物業期內貶值4.8%。

麥萃才表示，通關有助本港旅遊業復甦，今年上半年本港經濟或出現反彈，惟香港屬外向型經濟，受歐美經濟衰退影響，本港難獨善其身，樓市吸納量能否延續，現階段言之尚早，而市場解讀美國加息的走勢也偏向樂觀。他預期，即使樓價反彈，今年內亦難以重返2021年歷史高位。

消費力回流

【大公報訊】內地與香港終落實通關，有望推動本港零售及旅遊業復甦，多區商戶續租舖位迎北水，佐敦、大埔及上水近月連錄多宗相關租賃個案。其中廣福道一個地舖更獲藥房早以原價續租。業界指，疫情下市民及旅客均對防疫物品需求大增，藥房續租意欲較大，儘管通關後旅客消費力回流，但核心區租賃需求勢反彈。

大埔地舖罕獲藥房原價續租

消息指，大埔廣福里13至15號地下舖位，面積約850方呎，舖位2020年1月起獲金安藥業承租，月租15萬元，呎租約176元，早前獲原價續租，租期2年。同時，鄰近西九高鐵站的佐敦上海街亦有藥房續租舖位，代理指，上海街120號地舖，面積約750方呎，獲豐盛大藥妝續租，月租約8.5萬元，呎租約113元。

以往藥房林立的上水一帶，受過去3年疫情影響，部分主攻內地消費群的商戶陸續結業，但隨着通關消息出現，過去1個月連錄5宗租賃成交，其中新康

核心區租金今年看升15%

街及龍琛路各錄2宗，巷仔街錄1宗，月租介乎6萬至11.3萬元。

盛滙目標今年至少買35間街舖

利嘉閣（工商舖）地產商舖、商業及投資部高級營業董事鄭得明指，現階段只屬通關初期，加上臨近春節，商戶需考慮裝修檔期及人手安排問題，所以上水舖市租賃仍未恢復疫情前水平，料下月開始，通關帶來的提振作用會逐漸顯現，他相信核心區商舖市場會率先反彈，奢侈品、服裝及化妝品行業會積極覓舖，因為旅客來港必到旺區購物及消閒娛樂。

盛滙商舖基金創辦人李根興認為，最近商舖成交已開始轉活，業主也蠢蠢欲動反價，舖市信心大增，預期今年舖市觸底回升，農曆新年後料現小陽春。他預期，民生區舖位售價全年看升3%至5%，租金升5%至8%；核心區舖位售價看升8%至10%，租金反彈10%至15%。2023年街舖成交量料較2022年大增50%。

他續說，盛滙2023年將加碼入

貨，目標買入約35至45間街舖，合共約8億至10億元，其中四成民生區，六成核心區。據悉，該基金2022年共購入28間街舖，合共6億元。

中原工商舖指出，上月本港商舖空置情況未見顯著改善。據該行統計，上月本港五大核心商舖區的空置率，按年變化不大，其中空置率最高的中環區，約為12.9%，按年略減1.36個百分點；其次的灣仔區，錄約12.87%，按年略減1.3個百分點；尖沙咀區錄10.76%，按年微減約0.01個百分點。至於曾產生最貴街舖租金的銅鑼灣區，空置率是五區最低，上月僅約5.77%，卻按年微升0.82個百分點；旺角區錄8.91%，按年減0.09個百分點。

內地與本港正式通關，預料內地旅客訪港會刺激香港零售及餐飲市場，增加租戶開舖信心，本月商舖空置率會改善。其中餐飲行業為舖位租務市場主力，如於灣仔道177至179號一個空置逾半年的地舖，日前終成功租出。該舖面積約411方呎，獲餐飲租客以月租約4.08萬元承租。

超級豪宅開齋 凱玥四房戶1.6億沽

【大公報訊】一手豪宅市況升溫，通關後超級豪宅即開齋。據一手銷售資訊網資料，龍光及合景泰富合作發展的鴨洲洲豪宅凱玥，昨錄首宗成交，成交價逾1.64億元。上述單位為3座9樓A室，實用面積3316方呎，間隔四房四套設計，連車位成交價1.64168億元，呎價49508元。

此外，保利置業青山灣洋房臻譽，昨日以招標形式售出7號洋房，實用面積5210方呎，屬5房5套間隔，成交價1.6672億元，呎價3.2萬元。

保利置業銷售及市場部總監朱美儀表示，臻譽開售以來銷情理想，適逢兩地首階段通關已於日前展開，意味經濟活動將逐步重回正軌，相信本港樓市氣

氛亦已進入回暖階段。項目截至現時為止，共售出18套洋房，8伙居室，合共套現逾29.82億元。臻譽現僅餘4套臨海獨棟洋房，每套均屬5房5套大宅間隔。

御半山特色戶呎售2.12萬新高

新盤表現亦突出。市場消息透露，新地（00016）旗下屯門御半山，昨日再沽出一伙特色戶，為三房套連379方呎平台花園戶，位於第1A座32樓A室，實用面積731方呎，成交價1548萬元，呎價21177元，創該期數新高，反映特色戶有價有市。而御半山一期所有特色戶亦全數沽清，目前全盤特色戶只剩餘位於2期的1伙未售。

恒地（00012）旗下粉嶺北ONE

INNOVALE-Cabanna，昨日再連沽3伙，包括E座15樓單位20，實用面積295方呎，成交價440.54萬元，呎價14934元；而E座15樓單位19，實用面積297方呎，成交價438.85萬元，呎價14776元；D座7樓單位22，實用面積231方呎，成交價360.13萬元，呎價15590元。

系內紅磡必嘉坊，迎塵，剛上載全新銷售安排，鎖定本周五（13日）以先到先得形式推售6伙，實用面積278至378方呎，涵蓋1房至2房間隔，折實584.28萬至850.86萬元，折實呎價21017元至22509元。該盤提供208伙，去年11月起開售，至今已售3伙，套現逾1900萬元。

業界料樓價本季觸底 全年彈15%

【大公報訊】內地與本港周日正式通關，業界預計「北水」將在通關後會重新南下，帶動本港樓價止跌回升，最多升約15%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑相信通關後本港樓市將陸續重回正軌，農曆新年前後會先迎來小陽春，成交量將率先回升，樓價也亦步亦趨，估計本季觸底後，全年料彈升約15%。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明指，去年底傳出通關消息

後，樓市已有見底跡象，部分投資者及買家已加快入市決定，令交投略見回升。他估計，通關會加快內地資金流向本港樓市，內地買家會來港置業，帶來外需，他相信通關效應進一步發揮作用下，樓市交投及樓價逐步回升，全年樓價有望升10%至15%。利嘉閣總裁廖偉強指，市場一致看好通關消息，二手樓市已明顯轉旺，部分業主已開始反價，相信本季回穩後，便開始拾級而上，全年樓價升約5%至8%。

企業信心大增 四成預期生意飆升

【大公報訊】記者李永青報導：香港總商會「商業前景問卷調查」顯示，四成受訪企業預期今年營業額將較去年增加，反映港企審慎樂觀地認為最壞的時期或已過去。該會總裁梁兆基形容，香港與內地通關，可為商界打下強心針，並估計今年香港經濟增長為3.8%，回到疫情前水平。同時，該會會員強烈希望新一份財政預算案可繼續提供寬免措施，並再派消費券，料可拉動零售及社會氣氛。

總商會估今年GDP增3.8%

梁兆基表示，通關對於香港企業挽留人才很重要，認為目前通關的規模較預期大，有助扭轉企業對投資香港的態度。但他又指出，香港流失不少中基層人才，嚴重程度不比高層人才輕，認為特區政府應調整人才政策，而安老、醫護及建築等行業需要輸入外來人才和勞工。

展望今年，他指出，除了應對疫情，香

港亦面臨其他挑戰，包括利率上升及全球需求轉弱等不利因素，令家庭消費和企業投資受壓。該會高級經濟師莊仕杰表示，該會對今年本港GDP的預測，主要受惠於香港與內地通關，可以恢復與旅遊相關的經濟活動，且去年基數較低，令到今年回彈幅度潛力較大。該會還預測，今年香港通脹為3%，失業率3.3%，商品出口增長為4.5%。

與2021年同類調查的結果相比，企業招聘趨勢大致不變，約34%受訪公司表示計劃在未來12個月增聘人手。不過，超過半數（55%）受訪企業認為行政長官在其首份施政報告中提出的吸引人才措施仍不足夠。技術人才短缺致使企業難以物色合適人選，令增聘人手的計劃受阻。總商會認為，香港需要妥善而有效的人才相關專案，否則將難以維持全球競爭力。

被問及與疫情前相比，預料今年生意如何？四成受訪企業預期有增長，35%料保持不變。對於未來一年在港的投資計劃，56%



▲香港總商會總裁梁兆基（左）預計，今年本港經濟增3.8%。旁為高級經濟師莊仕杰。

表示維持不變，17%表示會增加資本投資，21%表示不確定。另外，香港以外的粵港澳大灣區依然是企業的投資熱點。在區內設有業務的受訪企業中，有34%表示會在未來12個月增加區內的投資，而計劃在內地其他地區增加投資的相關比率則為26%。

跨境客開戶數升25% 渣打增聘人手拓灣區

【大公報訊】隨着香港踏上復常之路，與內地逐步恢復通關，渣打銀行也積極提升服務，包括增加大灣區專隊人手及加強分行配套等，以滿足客戶對跨境理財服務日益增長的需求。

渣打大灣區行政總裁林遠棟表示，隨着兩地公布有序通關的安排後，近日前來香港渣打分行的大灣區旅客數目逐漸增加。去年第四季，渣打跨境客戶新開戶數目較去年第三季增長近兩成半，反映內地客戶對跨境銀行服務的需求殷切。

中銀香港個人金融及財富管理部副總經理劉賽麗近日亦說，受惠早前香港推行「0+3」檢疫安排，及該行推出多項便

利措施，截至去年12月底，過去5個月該行跨境客戶新開戶數目按年上升超過15%。隨着香港與內地恢復通關，預計春節後兩地在人員、物資及資金上的流動會更加活躍，並將帶動銀行2023年的跨境業務增長。

此外，為配合通關安排，中信銀行（國際）宣布在1月9日至3月31日期間，為合資格跨境客戶提供優惠。新客戶存入400萬元或以上新資金及登記「大富翁存款」，可享額外利率最高7.28%。

此外，客戶如同時成功申請及啟動信銀國際大灣區雙幣信用卡，可獲升級至免費注射疫苗名額2個，或免費享用體檢服務名額1個。