

通關帶旺樓市 連錄大額豪宅成交

港商方便過境 4300萬購上水洋房

二手交投回暖，曾經掛手頻繁的上水天巒洋房，於通關及北部都會區「光環」重現曙光，屋苑一幢洋房剛以4300萬元「零議價」賣出，新買家為一名商人，趁通關馬上回港購人心頭好。與此同時，銀主把握機會趁旺沽貨，九龍站漾日居及大角咀一號銀海分別有「多按盤」以市價或貼市價沽售。

大公報記者 林惠芳

美聯物業高級營業經理陳少枝表示，天巒於過去1個月暫錄4宗二手買賣，佔3宗賬面獲利，包括最新易手的第2期日內瓦大道南雙號洋房，實用面積2454方呎，連花園及車庫，物業3日前以4300萬元放盤，即獲一名經常往返內地的香港商人洽購，最終「零議價」購入，實用呎價17522元。據了解，新買家在通關前已鎖定買入天巒洋房，趁本月8日內地與香港首階段復常通關，馬上趕回港拍板購入上址。原業主於2014年以約4200萬元購入上述物業，賬面獲利100萬元。

兩個「多按」銀主盤逾千萬沽

陳少枝表示，連同上述成交，天巒過去1個月暫錄4宗二手買賣，佔3宗賬面獲利，目前天巒已經沒有蝕讓盤放賣，全部叫價高於買入價，由於通關後客源逐漸打算回流，該行近日接獲的查詢量倍升，部分更計劃農曆年啟程來港，他相信屋苑成交價量將持續回升。

另邊廂，銀主把握機會趁旺出貨。消息指，九龍站漾日居2座中層F室3房單位，實用面積794方呎，去年9月由一間財務機構以銀主身份放盤，開價1960萬元，累減330萬元以1630萬元售出，實用呎價20529元。據大型銀行網上估值約1712萬元，意味售價較估值只低82萬元或4.8%。原業主於2013年以1328萬元購入物業後，合共19次將單位抵押借貸，單計2017年已5度加按借貸，銀主現單位沽出，樓價升值302萬元或22.7%。

大角咀亦有「多按」銀主盤市價賣出，消息指出，一號銀海2座低層C室3房戶，實用面積665方呎，銀主叫價1900萬元，累減482萬元以1418萬元售出，實呎21323元。據了解，上址由一名收租客或相關人士於2007年斥690萬元買入，持貨期間數度押借單位，其中去年11月23至25日內，更4度抵押單位承借共653萬元，相當今次成交價近半。

綠居屋業主趁旺賣樓套現。世紀21富山地產高級經理林偉雄表示，牛池灣居屋彩興苑C座中層4室，實用面積369方呎，獲白居二以422.8萬元未補價購入，原業主於2019年5月以約294萬元一手買入，持貨不足4年，賬賺約129萬元，賺幅達44%。

個別高位入市的業主趁樓價反彈沽樓。世紀21家天下分行經理黎振傑表示，旺角富榮花園2座低層E室2房戶，實用面積431方呎，獲公屋綠表客以412萬元承接，成功趕於新春前「上車」。原業主於2017年1月以400萬未補價買入，賬賺12萬元。

專家：樓價上半年見底

世邦魏理仕香港估值及諮詢部資深董事郭偉恩表示，隨着銀行上調按息，較高的融資成本將繼續對住宅投資需求造成壓力，又因美國加息步伐放緩，息口預計將在下半年見頂，隨着息口穩定，預計更多住宅買家入市，屆時業主將不太可能減價沽樓，所以估計本港樓價於首季至第2季見底。



▲內地與香港通關後，港商即回港購入上水天巒洋房。

上水天巒過去1個月二手成交

物業	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入價 (萬元)	賬面升跌幅 (%)
洛森大道雙號屋	1806	2820	3031.0	-7.0
日內瓦大道東雙號屋	1815	3100	2711.0	+14.3
日內瓦大道東雙號屋	1815	2808	2604.6	+7.8
日內瓦大道南雙號屋	2454	4300	4200.0	+2.4

大公報記者整理

喇沙滙及皇廷滙貨尾拍賣吸客

【大公報訊】樓市轉旺，部分陳年貨尾變陣救亡。路勁(01098)主席單偉豹私人持有的九龍塘喇沙滙及皇廷滙，日前上載全新銷售安排，各推1伙於下月2日公開拍賣，是新盤罕見，拍賣底價比較早前價單低約15%。

皇廷滙推出住宅A，實用面積10945方呎，5房5套間隔，拍賣底價3.68億元，呎價約33623元。該盤於2015年推出，分別以價單及招標方式出售，唯一一直乏人問津。參考去年4月最後更新的價單1Q號，住宅A的定價4.38億元，底價低開約7000萬元或約16%。

至於喇沙滙則推出B室連兩個車位公開拍賣，實用面積11679方呎，設有4層劃有8間套房。該樓盤同告於2015年推出，由原先提供4伙複式戶變為2伙，一直以價單形式銷售，同樣食白果。據2012年12月推出的價單2號，單位B定價為3.738億元，意味今次底價低開約5580萬元或約15%。

另恒地(00012)旗下恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊系列備受追捧，總銷售額昨日突破100億元，其中利奧坊、壹隅本周連沽10伙，套現約5884萬元。基於通關帶動下樓市氣氛向好，剛性需求仍然強勁，預計未來數天內加推利奧坊、壹隅及利奧坊、曦岸單位應市。

華潤置地(海外)及保利置業合資的啟德灤環，銷情火爆，單日勁沽5伙，套現逾2.2億元。最新成交單位包括第1座15樓A室，實用面積2088方呎，屬4房3套房附連私人升降機大堂間隔，成交價9586.7萬元，呎價45913元。另第8座17樓B室，屬3房1套連私人電梯大堂，實用面積1185方呎，作價4091.8萬元，呎價約34531元。灤環自去年底開售至今已售39伙，成交金額逾20億元。

上月甲廈空置率升至12.1%

【大公報訊】儘管近年甲廈落成量持續高企，繼去年新供應約400萬方呎，今年預期亦有190萬方呎樓面落成，但業界料內地通關帶來正面影響，今年下半年甲級寫字樓市場將顯著改善。

仲量聯行發表報告中指出，受到有新落成樓面影響，去年12月底整體甲廈市場空置率升至12.1%，整體甲級寫字樓市場在去年12月錄得11.69萬方呎的負淨吸納量。同時，非核心商業區的新供應也推高整體空置率，九龍東的空置率上升至19.5%，中環及灣仔/銅鑼灣的空置率則分別微升至8.8%及10.2%。



去年12月整體甲級寫字樓租金按月下跌0.4%，綜觀各主要分區市場，中環和灣仔/銅鑼灣租金分別下跌0.5%和0.4%，整體市場租金於去年全年共跌3.7%。

仲量聯行香港董事總經理鮑雅歷(圓圖)表示，隨着內地與香港通關，隨着時間推移，來自內地的企業將在港擴充或開設辦公室，預期對香港寫字樓市場的正面影響於今年下半年將更顯著。

零售商舖方面，仲量聯行香港研究部執行董事黃志輝補充說，預期商舖租賃交投量將於今年回升，市場對核心區商舖的需求將逐步恢復。



Shenzhen



慶賀新春!

港澳居民免費遊深圳A級旅遊景區!

掃一掃左上角二維碼，了解活動詳情

活動時間：2023年1月21日至27日