

豪宅小陽春 九龍站交投增1.6倍

代理：內地客佔兩成 通關即來港入市

通關效應為樓市帶來小陽春，1月多區二手成交飆升，向來備受內地客歡迎的九龍站豪宅，1月交投增1.6倍，有逾2成買家為內地客背景。至於供應重鎮將軍澳區，1月錄得357宗成交，創18個月新高，個別屋苑呎價明顯反彈。綜合業界分析，展望本港樓市今年將價量齊升，樓價升幅約10%。

大公报記者 林惠芳

過去3年，九龍站內地客近乎絕跡，受惠於通關，該區1月交投爆升逾倍。美聯物業高級區域營業董事彭文浩透露，1月初通關後，個別買家從內地回港購買心儀物業，加上本港客戶見市況回暖亦搶先入市，刺激九龍站屋苑上月錄21宗成交，按月增加13宗或1.6倍，成交量是近半年最旺。

他續稱，九龍站1月成交中，內地背景買家佔5宗，他們都已取得香港永久居民身份證，早前身處內地，透過網上睇樓一段時間，現在趁通關陸續回港入市，成交包括君臨天下2座中層F室，實用面積1053方呎，開價3350萬，減至3200萬售出，實呎30389元。

將軍澳成交357宗 年半最旺

此外，中原地產高級分區營業董事柯勇表示，將軍澳1月二手私人住宅及居屋成交量達357宗，按月增4%，更創18個月新高，僅低於2021年7月全月402宗的交投量。其中，位於坑口站的蔚藍灣畔上月價量齊升，全月錄11宗買賣，按月增83%，平均實用呎價亦升4.3%，最新報15630元。他稱，蔚藍灣畔最新錄得3房套單位交易，物業為1座中高層D室，實用面積849方呎，以1330萬元易手，呎價15665元，原業主持貨8年多，賬面獲利365萬元。

荃灣區於通關效應下也交投造好。中原地產副分區營業經理余仲平表示，該區上月錄186宗二手買賣，創9個月新高，個別減價盤迅速獲承接，包括愉景新城11座中層E室3房套單

位，實用面積582方呎，獲區內分支家庭以782.8萬元購入，較最初叫價下調逾110萬元，實呎13450元。

中原地產區域營業董事歐陽振邦表示，西九四小龍1月份錄38宗成交，按月增加27%，平均實用呎價按月升3.6%，最新報16332元。

他表示，該區800萬元以下盤源受歡迎，一般較快獲承接，其中，宇晴軒1座中層E室2房戶，實用面積447方呎，開價815萬元，近日調整至788萬元即獲洽購，最新以780萬元成交，呎價17450元。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗區踏入2月首天即錄5宗買賣，包括Grand YOHO 8座高層B室1房戶，實用面積412方呎，微減1萬元獲上車客以706萬元承接，呎價17136元。原業主持貨6年，賬賺87.4萬元。

今年住宅買賣料反彈四成

另邊廂，個別高位入市的業主趁交投回升止蝕離場。中原地产高級分行經理李偉寧透露，筲箕灣形薈1A座中層F室，實用面積298方呎，售539萬元，原業主於2016年以595萬元入市，持貨7年，賬面蝕56萬元或9%。

展望新一年樓市走勢，代理界大致看好（見附表）。其中，世紀21香港行政總裁吳啟民表示，受惠於通關及息口快將見頂，相信免年樓市暢旺，預計今年一、二手住宅成交量回升至約7萬宗，較去年不足5萬宗反彈約4成，樓價則可望見底回升，全年漲7%至8%。



▲九龍站豪宅上月成交量飆升逾1.6倍。

【大公報訊】樓市氣氛回暖，二手豪宅再錄名人趁低吸納，中半山老牌豪宅嘉富麗苑一伙3房套單位，近日以8200萬連車位沽出，造價重回2017年，新買家姓名與鄧鏡波外孫黃山谷相同，料為同一人。

據資料，中半山梅道嘉富麗苑1座低層B室，實用面積2348方呎，採3房1套間隔，以8200萬元連車位售出，實用呎價34923元。翻查資料，位於成交單位低5層的B室，於2017年曾以8150萬元易手，今次成交單位樓層較高，造價卻重

回2017年水平。據了解，今次新買家以WONG SHAN KUK NICHOLAS登記，與鄧鏡波外孫黃山谷名字相同。原業主於1999年1月以2380萬元購入，持貨24年，賬面獲利5820萬，物業期內升值達2.4倍。

名人低吸豪宅 嘉富麗苑8200萬易手

未補價居屋成交減53% 采頤呎價近七年低

【大公報訊】隨着平價筍盤被消化，資助房交投高位回落。據房委會資料，今年1月份全港二手資助房錄259宗未補價成交，較去年12月全月錄得的551宗，大幅減少292宗，跌幅約53%。個別居屋單位低價易手，據房委會資料，新蒲崗采頤花園一個實用面積484方的低層戶，以405萬未補價售出，實呎

僅8368元，成交價創同類2016年4月後新低。代理指，上址是5座低層H室，同類物業於2019年造價曾高見595萬元，今次高位回落190萬或32%。

富景花園3房失守400萬

其次，小西灣富景花園3房居屋失守400萬，中原副分區營業經理李嘉儀表

示，該物業為3座低層A室，實用面積592方呎，上月以390萬未補價易手，實用呎價6588元，為屋苑同類3房戶2016年10月後新低價。

翻查資料，富景花園同類型單位曾於2019年5月，以525萬元未補價易手，相隔3年多之後，是次3房單位造價回落幅度達26%。

信置1月吸金18億 兔年擬推3000伙

【大公報訊】樓市氣氛好轉，地產商農曆年例淡宿命被打破，個別發展商銷售成績突出。信置（00083）旗下樓盤1月共沽出55伙，吸金18億元，預期今年樓市續向好，部署5個新盤隨時候命推售，提供逾3000伙。

信置執行董事田兆源表示，兔年市況動如脫兔，活躍興旺。集團正部署，兔年計劃開售5個新盤，包括元朗錦上路站柏瓏Ⅲ的680伙、日出康城凱柏峰Ⅲ的644伙、中環ONE CENTRAL PLACE的121伙、油塘通風樓項目792伙及黃竹坑港島南岸第4期800伙，共涉逾3000伙。

此外，同系何文田超級豪宅 St.George's Mansions，現樓正打造連裝修示範單位。另西南九龍維港匯Ⅰ早前已取得入伙紙，現樓示範單位亦準備就緒，工程完成後旋即對外開放。

信置集團聯席董事楊文稱，踏入2023年，受惠通關效應，1月份樓市交投暢旺，旗下新盤銷情理想，單月售出50

多伙，當中不乏大手及大額交投，套現近19億元，每戶售價介乎約1000萬至1億元，平均每伙售價3000多萬元，反映市況不斷平穩向好。

何文田豪宅獲大家族搶購

楊文表示，受惠通關效應、樓市氣氛向好，預計新一年樓市平穩向上健康發展，特別是現樓豪宅項目最受買家捧場，集團於1月份共沽55伙，套

現逾18億元。當中，維港匯系列1月售出29伙，是旗下同期售出伙數最多的新盤，吸金7.1億元。

St.George's Mansions錄多宗大額成交，共沽9伙，套現逾8.5億元。St.George's Mansions成為各大家族搶手貨，繼百老匯電器家族以4.75億元連購5伙外，內地紡紗生產商家族以逾1.9億元連購兩伙。資料顯示，該盤1座7樓A室，實用2140方呎，四房兩套間隔，1月連車位以1.045億元售出，呎價48832元，登記買家為楊耀斌（YANG QIANBIN）。同座7樓B室，實用1841方呎室，連車位售8600萬元，三房雙套大宅間隔，呎價46714元，登記買家為鄭亞斐（ZHENG YAFEI）。兩人與紡紗生產商副董事長楊衛國兒子及妻子同名同姓，即該家族以共1.905億元連購兩伙，資料顯示兩人只需付樓價4.25%印花稅，意味二人是已持本港永久居民身份證的首置客。



▲信置集團銷售團隊舉行新春團拜活動。

海韻軒酒店推月租計劃吸客

【大公報訊】為迎接市民生活回復正常，長實（01113）旗下紅磡海韻軒，宣布特別推出「一口價」早鳥優惠，由1日至28日期間，客人租住海韻軒6個月或以上，並於今年5月至6月入住，可享1.72萬元優惠月租租住600方呎起2房套房，並可優先選擇心儀的指定套房，名額30個。

長實地產投資公司董事劉啟文表示，酒店入住率一直維持於每月平均高達九成的水平，預料全面通關後，

海外及內地回流客人對酒店需求將會大幅上升。因此，酒店推出「一口價」早鳥優惠，讓有意於5月或6月抵港工作、住宿及探親，或準備於暑假期間進行家居裝修之客人，可及早預租房間。長實旗下Horizon Hotels& Suites營運的4間酒店，包括紅磡海灣軒及海韻軒、馬鞍山海澄軒、葵涌雍澄軒，以600方呎起2房套房為主，採用家居式設計，房內家電齊備，設獨立備餐間及酒店級會所。



▲海韻軒2房2廳裝潢雅緻。

漢口大廈獲批強拍 底價21.3億

【大公報訊】新世界（00017）或有關人士數年前為所收購尖沙咀漢口大廈向土地審裁處申請強拍令，日前獲批，強拍底價為21.34億元。

漢口大廈位於漢口道43至49號A，於1959年落成，為1幢11層高商住大廈。新世界或有關人士於2019年當申請強拍時，已持有逾88%業權，申請期間繼續收購，現只餘兩個住宅單位未能購入，所持業權增至逾98%。該廈的地盤面積約11565方呎，土地現時被規劃為商業用途，料會重建為1幢24層高商廈，可建樓面約14.11萬方呎。

佳明1.9億購北角商廈銀主盤

佳明控股（01271）於上月初斥約1.9億元購入北角堡壘街66號及建華街57號地盤，料重建為1幢商住大廈。地盤面積3248方呎，可建商住樓面3.3萬方呎。地盤原本由內房企於2018年斥4.7億購入，後因債務問題淪銀主盤，今次交易較之前購入價跌近60%。

此外，九建（00034）或有關人士早前申請，將元朗東成里近凹頭迴旋處一幅約57.68萬方呎農地，改為綜合發展用途，以興建14幢分層住宅及9幢洋房，共提供約3565個單位；另提供約5.77萬方呎零售飲食商業配套樓面，以



▲新世界已持有漢口大廈98%業權。

及兩項老年人社福設施，總樓面約達175萬方呎，惟規劃署認為，政府現正就東成里土地展開興建公營房屋的研究，不支持該發展計劃，相信城規會今日審議時，也不會批出該申請。

繼園街舊樓申重建 涉310伙

北角繼園街舊樓項目，財團申請放寬密度及高度限制，將繼園街60至74號舊樓重建為1幢連住宅會所及平台花園物業，該住宅大廈包括地庫共33層高，規劃署不反對項目發展內容，料今日能獲城規會通過。該舊樓地盤面積約2.5萬方呎，可建樓面約22.2萬方呎，提供310個住宅單位。

代理牌照減300個 連降五個月

【大公報訊】去年第5波疫情後，樓市結冰，地產代理行業要收縮業務及裁減人手，代理個人牌照、公司牌照及分行數目均呈跌勢。地產代理監管局昨日公布的數字顯示，1月個人牌照按月減少300個，營業說明書大跌142份。

反映代理人數的個人牌照，截至上月底有40807個，按月減少300個，連跌5個月，5個月累減877個，較去年2月的歷史高位42408個，更減少達

1601個，數目已回落到2021年2月份後的23個月低位。以1月整體樓宇買賣合約登記4400多宗計，平均9個代理，爭1宗交易，比例略有改善。個人牌照中，以營業員減少的速度最快，截至上月底止再降136個，為22115個，較去年2月份減少1201個，為26個月新低。去年樓市交投呆滯，其他行業則於去年下半年開始為復常而逐步增聘人手，導致不少經驗不足的代理轉行。