

撒辣提振 72%富裕人士置業意欲增

花旗調查：市民看好樓價 62%料未來一年上揚

特區政府今年2月底宣布全面撒辣，花旗香港昨日公布「撒辣對潛在樓宇買家的影響」調查。顯示大多數受訪者對撒辣政策反應正面，72%受訪富裕人士指撒辣後的置業意欲更高，認為一年內樓價上升的受訪者達62%。花旗銀行香港Citigold及信用卡貸款銷售主管、董事總經理李貴莊認為，調查結果反映撒辣後市民普遍看好樓市，對置業意欲發揮提振作用。該行團隊預計美國將於7月起減息4次。

大公報記者 陳思華

花旗香港於4月對500名市民就撒辣後的置業意向進行網上問卷調查，年齡介乎21至60歲，每月家庭收入4萬元以上，當中，聚焦於200名流動資產達150萬元或以上的富裕人士。

根據調查，72%受訪富裕人士指撒辣後的置業意欲更高，只有6%表示置業意欲下降。與一般受訪者相比，富裕人士置業的主要目的是投資保值(46%)，其他有為子女買樓(34%)和收租(25%)。

另外，持有物業的富裕受訪者中，有62%表示現在比撒辣前更有興趣換樓，只有3%表示不感興趣。

明年實際按息料降至3厘

對於撒辣後6個月、12個月和24個月的樓價走勢，看好的比例全部過半，認為未來6個月樓價上升的受訪者有54%，看好未來一年樓價的受訪者佔比則更多，達62%，預料未來24個月樓價上揚的受訪者則有57%，只有分別13%、16%和15%富裕人士認為樓價將在未來6個月、12個月和24個月內下降。

根據調查，50%受訪富裕人士認為現在是置業的更好時機，40%認為無任何影響，僅8%覺得更差。李貴莊指出，這批受撒辣影響不大的受訪者，買樓目的可能在於投資保值和收租，關

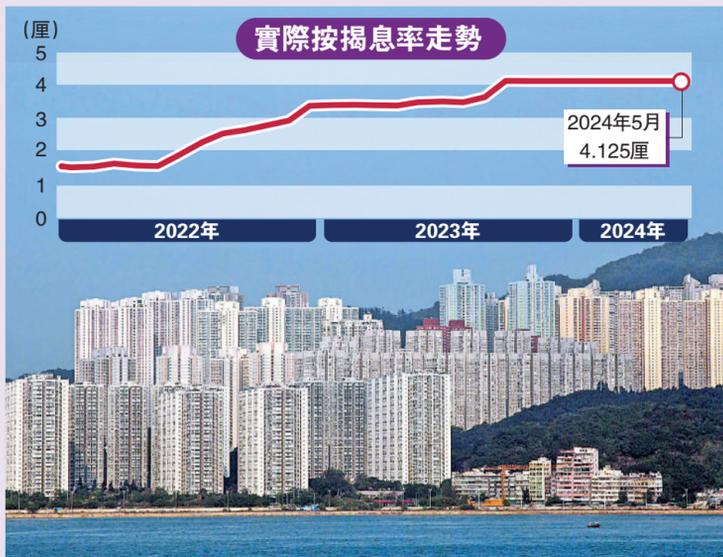
注點在於樓按息率。現時香港租金回報率約3.1厘，實際按揭息率4.125厘，利率約1厘，通過測算租金回報率與樓按息率的差值，實際按揭息率回落到3厘左右，樓市才有投資價值，預計2025年才有望降到該水平。對於想長期持有物業的置業者或剛需者，短期的樓市波動影響不大。

花旗香港分析員預計，美國聯儲局今年7月開始減息，年內共減息4次，每次0.25厘。雖然今年香港銀行同業拆息(HIBOR)會繼續下跌，但年內未必會下調最優惠利率(P)，預計實際按息仍在4.125厘區間。

撒辣後樓市成交增加，但被指旺量不旺價。李貴莊回應，雖然調查顯示受訪者在撒辣後的置業意欲增強，但是受到息口高企及發展商存量大等因素影響，本年樓價走勢仍然不樂觀，因此花旗預計全年會下跌10%。

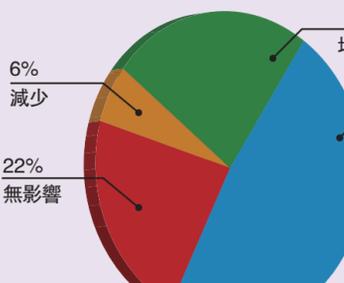
港股年底目標維持19800點

股市方面，李貴莊認為，今年美國及環球地區很多行業營業額逐漸恢復，預期美股盈利增長趨勢會在今季延續，建議今年可在股價市場尋找機會。另外，港股連日攀升，今年恒指盈利增長仍具韌力，維持今年年底目標19800點。至於中國股票，看好科技、互聯網及運輸行業板塊。



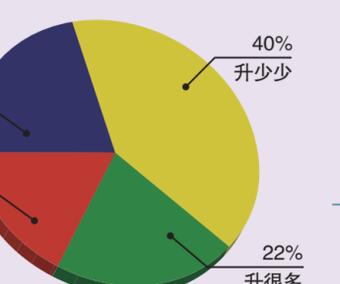
▲本港樓市走向受多方面因素影響，包括經濟前景、按揭息率及市場信心等。

撒辣後置業意欲



註：受訪者流動資產超過150萬元。因四捨五入，合計不等於100%。

未來一年樓價看法

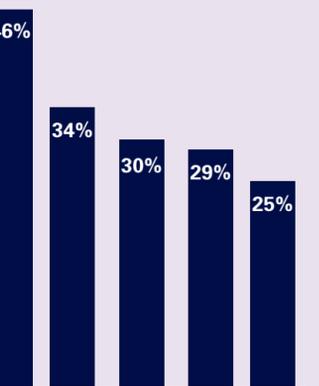


註：受訪者流動資產超過150萬元。因四捨五入，合計不等於100%。



▲花旗銀行香港李貴莊表示，從調查結果可反映撒辣後，市民普遍看好樓市，對置業意欲發揮提振作用。大公報記者陳思華攝

置業意欲增加人士的買樓目的



註：受訪者流動資產超過150萬元

九龍單日3蝕讓 天鑄九年輸210萬

【大公報訊】何文田新盤低價開賣，搶去市場大批購買力，九龍二手屋苑首當其衝，單日至少錄3宗蝕讓，其中天鑄一個套三房單位僅以3100萬元沽出，原業主持貨近9年，賬面仍蝕逾210萬元。

市場消息指出，天鑄7座高層A室套三房戶，實用面積1066方呎，連減多口價，最終獲買家以3100萬元承接，實用呎價29081元。據資料顯示，原業主於2015年8月斥資3310.4萬元向發展商一手買入，持貨近9年，賬面仍蝕210.4萬元，期內貶值約6.4%。

數年前開售的南昌站匯豐再錄蝕讓，美聯物業首席區域營業董事張曉盈透露，部分業主願蝕讓沽貨套現，包括匯豐5B座中低層J室一房戶，實用面積346方呎，獲用家以728萬元承接，實

用呎價21040元。原業主2018年9月斥763萬元一手購入，持貨近6年賬面虧蝕35萬元。

新晉屋苑勢價，九龍區高齡屋苑跌幅更驚人。香港置業首席聯席董事吳志輝表示，入伙逾46年的荔景荔花園剛錄讓手，成交是B座中層5室兩房戶，實用面積426方呎，望樓景及山景，半年前以460萬元放盤，最近



▲何文田天鑄大單位9年貶值逾210萬元。

獲洽購，雙方議價至430萬元成交，實用呎價10094元。

據悉，單位買家為首置客，原業主於2019年9月斥資585萬元購入物業，賬面虧損155萬元，單位不足5年貶值26.5%。

天鑽賣810萬 四年跌17%

個別蝕讓筍盤獲專才吸納。美聯物業助理區域經理楊浩然表示，大埔天鑽17座一個地下連花園單位，實用面積624方呎，屬套三房兩廳，原業主早前開價828萬元，吸引內地專才垂青，雙方議價至810萬元成交，實用呎價12981元。

據資料顯示，原業主於2020年4月以981.5萬元一手購入單位，持貨4年轉售，賬面虧損171.5萬元，單位期內跌價17.5%。

樂風大角咀甲廈落成 廠家傳3.5億洽3層

【大公報訊】新晉發展商樂風集團在港首個甲級商廈項目大角咀必發道One Bedford Place新近落成，項目甫推出招租，市傳即吸引廠家洽購3層樓面及10個車位，涉資約3.5億元，洽購呎價逾1.5萬元。

推47伙招租 每月1.48萬起

One Bedford Place樓高26層，地下至2樓為商舖，5至29樓為寫字樓，包括236個標準辦公室單位，面積381至1183方呎，另5個特色辦公室單位，面積分別775及2959方呎，整幢共241個單位。項目設69個私家車位、5個貨車位及5個電單車位。

據悉，One Bedford Place新近推出招租，首批4層共47個單位，分

布於6、7、9及10樓，意向呎租約31至50元，月租介乎1.48萬至3.88萬元，入場單位是6樓8室，面積392方呎，月租1.48萬元。

消息透露，由於項目屬區內唯一全新甲級寫字樓供應，甫推出招租，即接獲區內廠家洽購3層單位連10個車位，有指單位分布於中層，當中包括特色連平台辦公室，每層建築面積約7000餘方呎，3層合共約2.3萬方呎，洽購價約3.5億元，撇開車位，洽購呎價約1.52萬元。

資料顯示，One Bedford Place去年初完成補地價，金額涉逾4.14億元，項目佔地約10042方呎，以最高可建樓面約14.46萬方呎計，每呎樓地面價約2865元。



▲大角咀甲級寫字樓One Bedford Place獲用家洽購3層連10個車位。

#LYOS錄15宗棄購 殺訂千萬

【大公報訊】長實(01113)過去大半年因應樓價持續下滑，不斷減價出賃，其中於2021年高峰期賣樓花的元朗#LYOS，去年底落成入伙，昨日突然出現共15宗撻訂個案，涉及總成交金額約9146萬元。

#LYOS錄撻訂的15個單位，間隔由開放式至三房戶，均於2021年底首三輪開售時賣出，成交價約363.5萬至1565萬元，相信是由大手投資者掃貨，全部採用建築期付款計劃，今次撻訂，料被發展商殺訂約千萬。

長實半山豪宅四房售1.4億

該批#LYOS撻訂單位中，成交價最高為C座19室複式戶型，單位實用面積778方呎，連有24方呎平台、351方呎花

園及306方呎天台，成交價為1565萬元，實用呎價20116元。

另外，長實昨日以招標方式售出半山波老道豪宅21 BORRETT ROAD第6及7座的12樓6號室四房單位，實用面積2169方呎，連2個車位的成交價達1.4億元，呎價64546元。

高臨加推 周五次輪賣44伙

此外，上周五進行首輪銷售、鄰近佐敦港鐵站的高臨，發展商資本策略(00497)昨日公布第三批共40個單位的售價，折實價約496.7萬至1450.1萬元，折實呎價18000至25485元。

高臨同時落實於本周五進行次輪銷售，發售44伙。高臨上周五開售至今已售87個單位。

宏景花園商場放售 估值4.5億

【大公報訊】永倫集團持有收租多年的鑽石山宏景花園商場及停車場，現趁市況略有轉好，於市場以私人協商方式以現狀連租約形式出售，市場估值約4.5億元，較購入價高五成。

月租190萬 回報5厘

高力香港資本市場部高級董事林偉漢表示，宏景花園商場為區內少有可出售的民生商場，總實用面積約15559方呎，現放售的是地舖、商場地下及1樓商舖(1D號舖除外)和約313個車位。租客包括食肆、教育中心、美容、洗衣店、超級市場、便利店等，每月租金收入約190萬元，以市場估值計算，回報率約5厘。

宏景花園位於斧山道185號，屬鑽石山知名居屋屋苑之一，由亞洲基建控股(前稱俊和集團)發展，於2016年底將整個商場及停車場，以公司轉讓方式售出，成交價為2.95億元。

當時物業包括宏景花園商業/停車場大廈地下、1樓及屋苑3至5座地下，總



▲宏景花園商場及停車場以現狀連租約形式出售。

樓面約2.02萬方呎，另設356個車位。若以現時估值價計，已較當年買入價高出53%。

另外，利嘉閣工商舖聯席董事尤明德表示，觀塘成業街10號電訊一代廣場一個低層全層單位，建築面積約13162方呎，業主同時放售及放租，意向售價約1.11億元，呎價約8433元，以交吉形式交易；至於意向月租約29萬元，呎租約22元。