

恒地：港經濟向好 今年樓價料升10%

新盤銷情用家主導 市場非過熱投機炒作

樓市回暖

今年本港樓市明顯回暖，價量齊升。恒基地產(00012)主席兼董事總經理李家誠昨在新聞發布會上預期，今年私樓單位出售量有望達到2萬伙，樓價可望上漲5%至10%。

李家誠在談及恒地派息政策時強調，集團制定股息分派，必須兼顧長期利益與財務穩健；若樓市銷情持續向好，期望未來能以更理想的股息回饋股東。

大公報記者 蔣去情

「今年本港賣樓數字較去年改善不少。」李家誠表示，今年首5個月，一手私樓成交量已經突破1萬伙，相信全年有機會達到2萬伙。他透露，集團數月前已開始加快推盤步伐，今年多個樓盤推出後，迅即沽清，成績相當理想。

對於市場關注樓市會否過熱，恒地地產發展部總經理黃浩明在同一場合指出，目前樓價錄得逾9%升幅，主要是本港經濟好轉的反映，加上集團旗下新盤買家以用家為主，並非投機炒作，因此不認為市場出現過熱跡象。

The Henderson 出租率達95%

寫字樓市場方面，李家誠透露，位於中環核心地段的超甲級商廈地標The Henderson，出租率已達95%。至於尚未落成的Central Yards，出租率亦超過70%，他期望未來數月內能向市場公布更理想的數字。

資料顯示，Central Yards項目總樓面面積逾161萬方呎，第一期將在2027年開幕，涵蓋兩幢寫字樓及零售樓面。恒地於2021年以508億元投得該項目，創下本港歷來總價最貴地王紀錄，總投資額達630億元，是自香港站上蓋綜合發展區以來，中環核心区最大的單一商業發展項目。

民生商場方面，李家誠表示，

整體出租率已達90%，而「五一黃金週」期間，來港旅客的消費額按年增長逾10%，他對市場前景充滿信心。

另外，鑒於中東戰事帶來諸多經濟不明朗因素，恒地將每股末期息由1.3元下調至0.76元。李家誠解釋，當前環球局勢動盪不定，為維護集團長期利益，股息分派政策必須建立在穩健的財政基礎之上。他強調，今年集團賣樓成績理想，若銷售表現持續向好，相信未來有能力派發更多股息。

恒地旗下大埔「迎林」項目，去年7月成為香港中文大學首個學生校外住宿項目。黃浩明表示，留意到學生宿舍需求有所轉變，因此計劃在租約到期後收回項目，預計下半年推向市場銷售。

香檳大廈改建被否決 將申請覆核

此外，恒地於2024年以超過17億元統一尖沙咀香檳大廈B座業權，早前擬將該廈重建為酒店的申請，遭城規會否決。黃浩明指出，集團將提出覆核申請，並密切關注城規會會否改變決定。至於香檳大廈A座的業權收購，他表示目前收購價格較為昂貴，暫時未有足夠誘因啟動計劃，期望政府在市區重建層面提供更多政策支持，以推動舊區活化。



恒地認為，本港經濟好轉，新盤買家以用家為主，市場未現過熱跡象。



恒地的中環超甲級商廈地標 The Henderson，出租率已達95%。



恒地對樓市前景充滿信心。圖為恒地兩位主席李家傑(右)及李家誠。

恒地高層言論重點

主席兼董事總經理李家誠：

- 料全年香港一手私樓銷量達2萬伙，樓價升5%至10%
- 若樓市銷情向好，或派發更高股息
- 旗下民生商場出租率逾90%，對零售前景有信心

地產發展部總經理黃浩明：

- 樓價急升主要是經濟好轉，相信市場並未過熱
- 擬就香檳大廈B座項目申請覆核，暫無計劃收購A座

激蘊今開放示位 周四標售

【大公報訊】一手市場上月共錄近2100宗成交，連續三個月企穩2000宗水平，市況持續升溫。踏入6月，發展商推盤步伐未見放緩，最少9個新盤蓄勢待發，涉及2470伙。其中，九龍塘三個豪宅新盤同期對撼，最為矚目，堪稱2013年一手新例實施以來罕見的「三國演義」，當中尤以新世界發展(00017)旗下激蘊最為積極，示範單位今日首度向傳媒曝光。

新世界營業及市務部總監何家欣透露，激蘊上周末率先開放貴賓廳供特定客戶預約參觀，反應異常熱烈，每日場次全數爆滿，集團將加開時段回應需求。貴賓廳採取一對一專屬形式，據了解，到訪者涵蓋本地傳統豪宅買家、家族辦公室代表及內地富裕人士。

激蘊已推出65伙招標，涵蓋31個複式、14伙四房及20伙三房大宅，實用面積831至3058方呎，將於周四起正式招標發售。

同區另外兩個焦點豪宅，分別為九倉(00004)夥會德豐地產發展的龍庭里The Monet，以及麗新發展(00488)的廣播道博華，分別提供133伙及46伙。The Monet分三期推售，樓書已全數上載，主打大戶型。市場預料，兩盤開售模式將與激蘊相近，傾向以招標形式推售，務求吸納一眾高端購買力。



激蘊上周末開放貴賓廳，供特定客戶預約參觀，反應異常熱烈。

樓宇成交連續兩月超八千宗 5年首見

【大公報訊】樓市氣氛暢旺，發展商積極推盤，帶動整體樓宇買賣宗數連續2個月企穩8000宗水平，為近5年首見。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，今年5月份整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄8537宗，總值728.43億元，較4月的8692宗及728.95億元，分別下跌1.8%及0.1%。雖然整體買賣回軟，但連續2個月企穩8000宗水平，是2021年後近5年以來首見。楊明儀認為，數字反映樓市氣氛暢旺，新盤銷售理想，樓價向升亦增強買家入市信心，刺激二手成交活躍，整體登記數字維持高企。

首五個月買賣按年升37%

今年首5個月整體樓宇買賣錄40521宗，總值3274.44億元，較去年同期29577宗及2106.21億元，分別上升37%及55.5%，已達去年全年80702宗及6142.77億元的50.2%及53.3%。住宅買賣登記上月錄7138宗及655.93億元，分別按月下跌3.1%及上升3%，金額創2024年4月774.56億元後的25個月新高。今年首5個月，整體住宅錄33160宗及2912.69億元，較去年同期分別上升44.2%及72.3%，並已達去年全年62832宗及5198.3億元的52.8%及56%。

當中，一手私宅5月份錄2393宗及281.4億元，按月下跌7.1%及2.2%，但登記量仍達2000宗高水平，兼連續15個月超過1000宗，反映新盤市況熾熱。二手私宅方面，5月份錄4495宗及362.8億元，其中登記金額創2022年5月後的48個月新高，二手買賣已連續3個月企穩4000宗，是2021年後近5年以來首見。

美孚炒家單日連沽兩伙 半年賺416萬

【大公報訊】樓價升勢轉急，近年「撈底」的炒家獲利甚豐。美孚資深投資者林太單日連環沽出2伙美孚新邨單位，物業持貨均不足半年，賬面合共賺416萬元。

消息透露，林太去年底買入的美孚新邨3期百老匯街57號高層C室2房戶，實用面積511方呎，上月底以645萬元沽出，實用呎價12622元，按2025年12月中旬買入價535萬元計，不足半年炒貴110萬元或20.6%。

同日，林太又以1138萬元賣出美孚新邨1期百老匯街14號低層C室，實用面積946方呎，持貨5個多月賬面賺306萬元，意味單日沽出美孚新邨2伙，套現共1783萬元，賬面連賺416萬元。

YOHO Town 3房年半升值34%

元朗上車盤亦錄短線獲利，中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗踏入6月首日即錄5宗成交，其中，YOHO Town 2座低層H室3房戶，實用面積516方呎，成交價695萬元，實用呎價13469元，原業主持貨一年半，賬面賺177萬元或34%。

去年入伙的西營盤東邊街九號高層D室，實用面積249方呎，屬1房戶，代理透露單位剛以657萬元轉手，實用呎價26386元，原業主去年7月以525萬元向發展商一手購入，持貨不足1年，賬面勁賺132萬元，賺幅達25.1%。

火炭銀禧花園5座高層D室2房戶，實用面積506方呎，代理透露反價22萬元，以720萬元沽出，創屋苑3年新高價，比同類單位5月底造價668萬元貴7.8%。

樓市升溫，買家入市步伐加快。美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，將軍澳6月份暫錄得8宗二手，包括新寶城6座低層H室套3房戶，實用面積636方呎，放盤不足10小時即以830萬元沽出，實用呎價13050元，原業主持貨約16年，賬面賺381萬元。

此外，美聯物業區域營業董事梁浩文表示，屯門本月暫錄2宗二手買賣，其中NOVO LAND第1B期1座高層D室1房戶，實用面積295方呎，成交價458萬元，原業主於2022年8月以460.41萬元一手買入，賬面僅蝕2.41萬元。



美孚投資者林太單日連沽2伙美孚新邨單位，賬面共賺416萬元。

簡利珍三舖淪銀主盤 貶值4800萬

【大公報訊】樓市回暖，資金出動撈底，工商舖物業連環承接，原由連鎖菜檔老闆、「菜檔小天后」簡利珍持有的一籃子物業，今年初遭銀主沒收後，其中3項已成功賣出，總價5664萬元，較數年前入價貶值約4800萬元。

第一太平戴維斯表示，上述3項銀主盤分別為北角春秧街91A至91H號明秀大廈地下H舖、天水圍俊宏軒商場地下L19及L20號舖，以及葵涌葵豐街25至31號華業工業大廈A座14樓E室，物業均以現狀交吉形式出售，總成交價約5664萬元。

其中，俊宏軒商場地下L19及L20號舖，建築面積710方呎，由簡利珍於2021年以5000萬元購入，舖位今年初淪為銀主盤，當時估值2600萬元，現以2116萬元沽出，呎價29803元，較5年前入價貶值2884萬元或約58%。

春秧街地舖市值減30.5%

其次，位於街市地段的春秧街明秀大廈地下H舖，建築面積約1200方呎，銀主以3268萬元沽出，呎價27233元，按簡利珍2020年購入價4700萬元計，物業期內貶值1432萬元或30.5%。

至於華業工業大廈A座14樓E室，建築面積2430方呎，簡利珍於2020年以750萬元承接，後來淪銀主盤，現以280萬元沽出，呎價1153元，跌價470萬元或62.7%。

簡利珍於舖市高峰期大量買入民生區舖位，部分由旗下連鎖菜檔自用，惟近年資金鏈斷裂，物業陸續被沒收，包括自用的柴灣道宏德居商場B座地下一籃子舖位，去年以2680萬元拍賣沽出，較買入價5828萬元回落54%。



北角春秧街明秀大廈地下H舖，由銀主以3268萬元沽出。

近月民生舖位買賣個案

物業	建築面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
天水圍俊宏軒商場地下L19及L20號舖	710	2116	29803
北角春秧街明秀大廈地下H舖	1200	3268	27233
筲箕灣東大街57號地下連閣樓	1850	1520	8216
屯門鄉事會路康利中心地下27B號舖	250	638	25520