

凱滙五個月兩易手 一個月升值200萬

代理：快速摸上摸成交罕見 買賣雙方或互相認識

樓市短炒

樓市鏖氣十足，短炒成風之餘，更驚現撒辣後首宗摸上摸成交。觀塘地標凱滙的1伙套三房戶，短短5個月內兩度易手，上手買家於7月以確認人身份以1500萬元接貨，並閃電於日前再以1700萬元摸出，短短一個月炒高「兩球」（200萬）或13%。

大公報記者 曹樓朱

綜合市場消息及土地註冊處資料顯示，上述凱滙摸上摸賺錢個案，為第1期第2座低層M室，實用面積880方呎，三房一連連儲物室間隔，單位於2018年以一手價1535.3萬元出售，業主於相隔8年後即今年3月，以蝕讓價1485萬元轉手，呎價16875萬元，買家以普通話拼音登記，登記姓氏為XIE，料屬內地背景人士。該名內地人士僅持貨3個半月，即以1500萬元出售，賬面僅升15萬元，賺幅僅1%，計及佣金及釐印費開支，實際要倒貼賣樓，而接貨買家登記名字為姓WANG，同屬普通話拼音，並以確認人身份購入。

最離奇是，該名剛接貨的WANG姓買家，接貨後僅一個月，便閃電於近日以1700萬元以確認人身份摸出，短短一個月炒貴兩球，賬面賺13%，呎價19318元，高於該類單位市價1500萬元13%，並是多名持貨人中首位有錢賺。

由於此類神速摸上摸個案於近年已非常罕見，大公報向該區代理求證，獲證實摸上摸真有其事。該代理指，日前曾就單位成交的後續細節致電WANG姓買家作出跟進，有關人士告知已將單位轉賣，轉賣價確實是1700萬元，但未有透露最新買家身份。

代理估計這種不尋常交易，有理由懷疑買賣雙方是互相認識，彼此間接貨原因可能與資金調動性質有關，這種做法在內地客的圈子很普遍。凱



▲凱滙錄撒辣後首宗摸上摸個案。

滙早前亦曾經出現類似操作的成交，一名持有該屋苑多個單位的內地業主，其朋友曾以高於市價接貨後再轉售。再者，凱滙該類單位放盤並不缺貨，市場普遍放盤價及成交價約1500萬元，正常無理由要付溢價買一個普通單位。

撒辣後首宗摸貨明賺暗蝕

自從特區政府於2024年撒辣後，短炒此起彼落，然而卻鮮見摸貨個案，摸上摸更是撒辣兩年來首宗。翻查資料，撒辣後首宗摸貨為皇都高層A1室，實用面積1079方呎，原業主去年1月以3560.7萬元購入，3月底以摸貨形式轉售，成交價3663.2萬元，持貨約14個月，賬面獲利102.5萬元，期內升值2.8%，若扣除買家入市時的釐印費約155.7萬元，出現明賺暗蝕的情況。

摸貨音譯自英文「Confirmor」，正確中文名稱為確認人，是買家在與原業主簽署正式買賣合約後的身份，但其在指定成交日期前（即簽署樓契及支付餘款前），以高出或低於其購入價，將其原先與業主簽署之買賣合約權益轉讓給另一位買家，從中賺取

物業摸貨轉售流程

- 買家A與原業主確認買入單位
- 簽署臨時買賣合約，繳付臨時訂金，一般為樓價5%
- 一般在簽訂臨時合約後14日需簽署正式買賣合約，一般買賣二手物業會有45天或以上的成交期，有按揭需求的準買家需在期內尋找銀行上會
- 買家A在成交期完結前以「摸貨」方式轉售予買家B
- 買家A將成為「確認人」，而買家B則成為「轉購入」

差價。

這類物業的樓契將由業主、確認人及最終買家簽署（即到成交日期時，物業之法律上的業權由業主通過確認人之指示，及確認轉移至最終買家）。本來這種交易的好處是為一些買家在簽定買賣合約後，因各種原因可在繳付樓價餘款的責任來臨前能將物業脫手，避免承擔購買物業的責任。

買家應留意賣方是否註冊業主

但實際情況是，大部分以確認人身份轉售的物業皆涉及炒賣活動，而交易當中所涉及之確認人更可能不只一名，這種情況在樓市高峰期曾出現過，因確認人將物業售予另一名買家後，該買家亦以確認人身份把物業售予第三名買家等，但這情況會令交易的風險進一步增加，例如任何一名確認人收取訂金後「失蹤」，最終買家便不能完成交易。

如果買家在簽訂臨時買賣合約時，發覺賣方姓名不同於土地註冊處的土地查冊紀錄中的註冊業主姓名，這樣便有可能賣方是以確認人身份出售物業。

跑馬地新盤「炒上炒」兩年漲價近四成

【大公報訊】前年開售的跑馬地One Jardine's Lookout，今年錄多宗獲利轉手個案，最新一宗更是不足兩年內兩度轉售，累升逾37%，最新成交價約1265萬元。

中原地產分行高級資深分區營業經理林美珊表示，One Jardine's Lookout一個低層D室3房單位，實用559方呎，日前由上車客斥約1265萬元買入，呎價22630元。業主於去年底以1040萬元購入該單位，持貨不足1年，賬面獲利約225萬元，賺幅約21.6%。

資料顯示，上述業主是去年在二手市場購入該單位，前任業主則是在2024年底斥約921.7萬元向發展商英皇國際一手購入，換言之，該單位在不足兩年間，兩度易手，賬面升值約343.3萬元，升幅約37.2%。

中原資深區域營業經理胡耀祖表示，西貢十四鄉SIERRA SEA第1B期3座中層J室1房單位，實用面積302方呎，日前以476萬元成交，呎價15762元。業主於去年中斥約392萬元購入，持貨僅一年多，現賬面獲利約84萬元，賺幅約21.4%。

Blue Coast兩年獲利411萬

美聯物業助理區域經理楊家俊表示，黃竹坑Blue Coast第1B座低層C室3房單位，實用面積約972方呎，日前以2468萬元易手，呎價約25391元。資料顯示，業主於2024年中斥約2057萬元購入單位，持貨逾兩年，現賬面獲利約411萬元，賺幅約20%。

世紀21奇豐物業高級分行經理袁麗詩表示，沙田第一城第11座中層A室3房單位，實用面積約515方呎，剛以715萬元售出，呎價約13883元。據了解，業主於2024年初以685萬元買入單位，持貨約兩年半，現賬面獲利約30萬元，賺幅約4.4%。

此外，據中原地產統計顯示，上

月全港錄得約99宗持貨期少於1年的短炒個案，跌穿100宗水平，按月減少近24%，創今年1月錄得71宗後的半年低位。與今年3月短炒高峰期的202宗比較，更銳減逾半。數據顯示，上月每宗短炒個案平均獲利約84.2萬元，較6月份約77萬元增近一成，暫為今年的單月平均獲利新高；平均賺幅則約16.7%，持貨期最短58天。

該行亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年上半年樓價反彈逾10%，不少投資者趁樓價回升之勢沽貨套現，一度帶動二手市場短炒氣氛升溫。自2月起，二手市場連續5個月錄得逾100宗持貨不足一年的短炒成交。不過，隨著樓價累積一定升幅，部分買家開始抗拒追價，加上近期美國加息預期升溫，市場觀望情緒逐步加重。與此同時，近期發展商積極以貼市價推出新盤搶客，吸走部分投資者及短炒客轉投一手市場，令二手市場炒賣活動進一步減少，炒家出貨難度亦有所增加。



▲前年開售的跑馬地One Jardine's Lookout，今年錄多宗獲利轉手個案。

甲廈空置率降至31個月新低

【大公報訊】本港經濟回穩，金融市場活躍，整體寫字樓市道正逐步改善，上月整體甲級寫字樓空置率回落至31個月新低，為12.8%，6月份則為13.1%。

仲量聯行發表《香港地產市場觀察》報告指出，整體寫字樓空置情況持續改善，大部分分區市場空置率皆下跌，當中尖沙咀繼續維持相對較低的可置水平，6及7月份均維持6.7%。中環甲廈空置率表現較理想，由6月份的8.8%，回落至7月的8%，下降0.8個百分點，反映中環租賃交投持續活躍，例如Ares Management Asia（Hong Kong）擴大了其在中環告羅士打大廈的辦公面積，多租1層達1.2萬方呎。至於空置率一向最嚴重的九龍東，其7月份的空置率也跌穿20%水平，錄19.8%。

該行香港商業部主管郭禮言表示，本港寫字樓租賃市場於上月進一步回暖，錄得31.3萬方呎淨吸納量。其中，金融機構、銀行及專業服務機構仍然是租賃需求的主要動力。根據該行對市場的了解，基金在亞洲設立據點的選址偏好已出現顯著轉變。去年新成立的基金

中，有七成選擇在新加坡，兩成選擇在香港，一成選擇在東京；但今年情況已明顯轉變，超過七成新基金選擇落戶香港。單計過去一個月，10家基金中已有8家選擇落戶香港。預期此需求將繼續支持中環甲級寫字樓市場復甦。

該行研究部資深董事鍾楚如補充說，上月整體寫字樓租金按月上升0.8%，平均每呎月租約48.4元，主要受中環及尖沙咀的租金增長所帶動，兩區租金分別上升1.5%及0.5%。



▲香港整體寫字樓空置情況持續改善，中環甲廈租賃交投持續活躍。

租賃旺季 大埔中心呎租升見62元

【大公報訊】租賃旺季下，租金水漲船高，大埔中心兩房單位的呎租升至近62元水平。

中原地產資深區域營業經理方翰達表示，大埔中心第22座的一個中層B室2房單位，實用面積315方呎，附裝修及家電，日前由2名內地男生以月租1.95萬元承租，呎租約61.9元，是屋苑同類單位新高。內地生會預付一年租金，即約23.4萬元。據了解，業主於上月才以約402萬元購入單位，現租金回報率逾5.8厘。

柏傲莊1房月租2.45萬

該行分行經理霍栢雄表示，大圍柏傲莊第3期1A座中層D室1房單

位，由將入學中大的內地女生，以月租2.45萬元承租，呎租約79.8元。業主於今年才以約771萬元購入單位，現租金回報率達3.8厘。

該行資深分區營業經理陳智生表示，屯門NOVO LAND第1A期1座中層G室開放式單位，實用面積236方呎，由一名入讀嶺南大學的內地生，以月租1.25萬元承租，呎租近53元，預付全年租金共15萬元。業主於2022年中斥約357萬元一手買入單位，現租金回報約4.2厘。該屋苑本月累錄36宗成交，呎租由約33至53元不等，平均呎租約43元。

利嘉閣首席聯席董事王創偉表示，大埔美豐花園B座中層8室2房單



▲大埔中心有2房單位獲2名內地男生以每月1.95萬元承租。

位，實用面積約293方呎，獲內地生以月租1.4萬元承租，呎租約47.8元，預繳全年租金約16.8萬元。原業主於2021年以約459萬元購入單位，現租金回報約3.7厘。

海璇獲大手客入市 1.77億標售2伙

【大公報訊】新地（00016）旗下北角海璇再錄大額成交，不足10日內再獲一組買家大手入市。項目最新以招標形式售出2伙四房相連單位，連同兩個車位，總成交金額達1.77億元。

售出單位為第5座15樓A及B單位，實用面積分別1602及1488方呎，均為四房雙套連工作間設計，並設私人電梯大堂，兼享維港海景。2伙單位各連一個車位，以9459.8萬及8311.3萬元售出，呎價59050及55856元。

是次一組買家同時購入兩伙優質大宅，反映市場對維港臨海豪宅需求持續殷切。

新盤頻錄億元大刁。一手成交紀錄冊顯示，恒地（00012）及新世界（00017）合作的西半山天御2期，經



▲海璇再獲大手豪客入市。

招標售出第1座37樓全層大戶，實用面積5590方呎，三套房連書房等間隔，連雙車位成交價4.0869億元，呎價73111元，買家成交期180日。

一手成交紀錄冊顯示，興勝創建九龍塘PARK COLLEGE，地下至1樓花園複式大宅Garden Villa，實用面積3060方呎，四房間隔，花園432方

呎，昨日連同3個車位沽1.488億元，呎價48627元。項目自去年12月推出至今共沽10伙，吸金約8.5億元，全盤提供11伙，僅尚餘1伙待售。

雲海別墅擬訂重售 升價908萬

發展商於旺市收回撻訂單位往往可以加價重售。新地旗下馬鞍山雲海別墅的Jasmine Avenue 3號洋房，實用面積3110方呎，四房三套設計，連1050方呎花園及586方呎天台，最新以8838.7萬元售出，呎價28420元，買家成交期360日，但若提前於180日完成交易可獲4%回贈。

上述洋房曾於2020年初以7930.5萬元售出，呎價2.55萬元，但於今年7月顯示終止交易即俗稱撻大訂。最新成交價較半年前賣貴逾908萬元或11%。

新世界深圳南山項目本季推售

【大公報訊】新世界近年建立「PAVILIA COLLECTION」系列樓盤品牌，最近跳出香港首度進入內地市場，該品牌首個進駐深圳南山西麗的項目，命名灣上雲啟（THE BAY PAVILIA），住宅部分則命名為灣澈，擬定季內推出市場。

灣澈涵蓋標準分層及複式戶型，

▶灣上雲啟項目效果圖。



採用兩梯兩伙設計，每戶面積約2000方呎起。

整個灣上雲啟總建築面積約160萬方呎，將發展為集高端住宅、甲級寫字樓及商業設施於一身的大型綜合項目。項目步行約3至5分鐘可達西麗站，接駁深圳地鐵5號及7號線，可快速往返南山、前海及福田等核心商業區；未來受惠於新皇崗口岸開通及西麗高鐵路樞紐落成，形成「4條高鐵路、2條城際軌道、4條地鐵線」交通網絡。