

投資客捧場

下半年頭炮新盤 買家斥3600萬購兩伙 維港1號首輪售369伙

踏入2021年下半年，新盤市場持續火熱，尤其新鐵路開通帶動周邊樓盤銷情。在通脹升溫大前提下，市場資金流入磚頭，發展商趁勢頭良好加快推盤盡吸購買力。作為下半年頭炮新盤的中國海外發展啟德維港1號昨日進行首輪銷售，推售多達400伙，有代理表示投資客比例較之前增加，估計未來租值回報約3厘，其中有買家購入2間3房戶，涉資約3,600萬元。市場消息指，截至晚上項目共售出369伙，佔可供發售單位逾九成。整個一手市場單日售出410伙。

●香港文匯報記者 黎梓田

屯馬綫新開通鐵路站物業



沿線二手屋苑最新呎價(元)

1 嘉匯	24,355	8 御·豪門	19,700
2 OASIS KAI TAK	23,896	9 傲雲峰	18,834
3 龍譽	23,064	10 翔龍灣	17,626
4 天寰	22,974	11 環海·東岸	21,988
5 啟德一號	22,361	12 半山壹號	20,640
6 譽·港灣	18,363	13 天鑄	30,958
7 太子匯	18,315		

資料來源：中原地產網頁
製表：記者黎梓田

租售兩旺 中九龍成交額創新高

香港文匯報訊(記者黎梓田)屯馬綫通車效應惠及周邊樓市，中九龍屋苑交投開始熾熱。據中原統計數字，5月份中九龍七個片區(啟德新區、九龍城、新蒲崗、慈雲山、樂富、黃大仙及鑽石山)，登記二手私人住宅買賣合約107宗，金額8.72億元創歷史新高。而啟德區租務相當熾熱，6月全月錄約80宗租務成交，已連續兩個月處於新高水平。

中原表示，九龍城及新蒲崗兩個片區，5月登記二手私人住宅買賣合約，有34宗(2.65億元)；數字連續三個月高企，今年1月到5月片區內登記數字已經扣除市建局的收購，仍然高企三個月。反映區內二手買賣頗為活躍。隨着片區內新盤陸續落成，估計未來二手買賣量將會穩步增加。

啟德半新盤SSD鬆綁效應

另外，黃大仙及鑽石山兩個片區，5月登記49宗(3.85億元)，數字連續三個月高企；而啟德片區，5月20宗(2.04億元)。隨着區內樓盤陸續脫離印花稅徵收期，成交將快速增加。

香港置業吳仁傑表示，屯馬效應持續，沿線屋苑成交旺，鄰近港鐵鑽石山站的現崇山一個2房戶獲家庭客以約1,122.2萬元承接，實用呎價約19,792元。售出單位為現崇山5A座高層A室，屬2房兩隔，實用面積約567方呎。吳仁傑指，原業主以約1,150萬元放盤約10個月後吸引外區客洽詢，議價後減價約27.8萬元，以約1,122.2萬元成交，實用呎價約19,792元。

香港置業胡耀才表示，屯馬綫效應帶動下，啟德區租務熾熱，6月全月錄約80宗租務成交，已連續兩個月處於新高水平。啟德龍譽6月全月錄逾20宗租務成交，該行日前錄得1宗1房戶租務成交。租出單位為龍譽2B座中層D室，實用面積約306方呎。胡耀才指，業主以約1.6萬元放租1個月即吸引區內客洽詢，議價後減價500元，以1.55萬元租出，實用呎租約50.7元。



●維港1號昨開售反應不俗，位於九龍灣的售樓處場外9點前已出現人龍。記者黎梓田攝

根據銷售安排，A組大手組別優先揀樓，每組客人最少買1伙598平方呎之上「特選單位」，或2伙普通單位。A組時段完結後餘下的伙數則由B組買家以先到先得形式選購。現場所見，大手組準買家由昨早上8點開始到位於九龍灣的售樓處外集合，9點前已出現人龍，並在9點後陸續分批進場，現場大致有序。有消息指，項目去貨速度不俗，截至下午3點項目已有約150伙被揀選。維港1號首批涉3張價單，3批單位的折實平均呎價介乎22,977元至27,760元，首輪出售400伙實用面積由329至765方呎，包括1房至3房戶型。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，過去10年啟德新區處於發展期，屯馬綫全線已正式通車，意味啟德正式踏入收盤期，維港1號位處跑道區，享內灣海景。該行有買家有意購入2間3房戶，以即供價計，涉資約3,600萬元。疫情受控加上低息環境，2021年上半年一手成交錄約8,700宗，較去年同期上升27%，屬好現象，料下半年走勢繼續向好。

新盤售尾單日沽410伙

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，啟德新盤維港1號的客戶出席率高達八成，反應踴躍，不乏大手客捧場。布少明稱，維港1號為啟德跑道區首個新盤，2房單位最受歡迎，佔比約45%。大手客表現踴躍，該行錄得多組大手買家，其中最大手客戶「一客兩食」，購入1伙1

房及1伙2房單位作投資用途，涉資約1,800萬元。他估計用家佔比約六成，四成為投資客，投資比例較高，預期租值情況不俗，入伙後實用呎租可望達約55至60元水平，回報率約3厘。客源分布方面，九龍區佔比約六成；新界區及港島區佔比約四成。整個一手市場單日售出410伙。

罕見銀行職員場外搶按揭客

另外，該盤售樓處場外出現罕見的場面，有銀行職員在場外撈客，包括滙豐及恒生銀行，他們分別向已揀樓的買家及地產代理遞上卡片以及登記資料，部分疑似以超市現金券作為招徠並登記買家資料。有業內人士表示，銀行職員主動到售樓處場外撈客或派卡片相當少見，相信是由於某銀行銷售主管「新人事新作风」，主要是希望與地產代理「打好關係」，亦有部分銀行職員直接撈客，或因「跑數壓力」所致。另有地產代理向記者透露，銀行職員本來可以在售樓處場內撈客，但今次因發展商不容許銀行職員場內撈客，故要走出場外等待買家及地產代理，可謂「搵食艱難」。

此外，新地及嘉里合作發展的鴨洲豪宅項目南灣推出單位招標，近日上載新銷售安排，推出5座7樓A室連平台特色戶，連同一個車位，在下周二(7月6日)上午11時至晚上7時招標。該單位實用面積1,168方呎，屬1房連套房及儲物室間隔，附設54方呎平台。招標文件顯示，單位每月管理費為5,450元。

屯馬綫通車刺激 樓價快破頂

香港文匯報訊 上半年本港樓市升勢凌厲，一二手交投齊升。隨着本港疫情緩和，疫苗接種，預期樓價可望短期內破頂。當中，屯馬綫於6月底正式全線通車，相信本地用家、投資客及內地客將成重要動力。有地產代理指出，大型基建發展將成下半年樓市上升的重要燃料，故看好啟德區、荃灣西及大圍等屯馬綫途經規劃完善區域的樓市，有地產代理調高全年樓價升幅預測至約15%。

回顧2021年上半年，樓市一二手交投齊升。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，集團估計今年上半年新盤銷售量將錄得8,700伙，較去年下半年錄得的7,772伙及去年上半年的6,677伙分別上升約12%及約3成，以半年計創出2019年上半年後的2年新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，自屯馬綫第一期於去年2月通車後，沿線已見不少屋苑交投跑贏大市。以第一期通車前15個月及通車後15個月作比較，鑽石山站的星河明居的註冊大升83.7%；車公廟站漆岸8號亦升65.1%；大圍站名城則升53.8%，沙田第一城也上升51.7%，全部皆較全港同期二手註冊量升42.6%為高。

美聯物業住宅部營運總監張子存亦指出，屯馬綫將成樓市續升的「新引擎」，而當中政府新稅務大樓坐落啟德區，帶來不少就業機會，而啟德體育園將提供國際級體育比賽及表演場地，連同一系列配套設施，該區發展及樓市前景高高一線。今年首5個月啟德區新盤銷售量便錄得約1,100伙，成為銷售量三甲區域之一。

新盤或加快推 料再推升銷量

由於樓市氣氛持續改善，買家入市意欲增加，發展商推盤步伐可望加快，故料下半年新盤銷售量將進一步攀升，下半年約9,300伙，按每半年計將創出2年半的新高。至於二手市場則同錄增幅，下半年二手成交估計可錄得約3.4萬宗水平，較去年上半年約24,547宗及下半年約24,196宗錄得顯著增長，並且創出9年新高。

布少明相信，短期內二手樓價將突破2019年歷史高位。當樓價破頂，下半年樓價升勢將會提速，預計下半年樓價升約9%，並調高全年樓價預測至全年升約15%。

專家料本港今年樓價破頂

中原創辦人兼主席施永青

年初已定出全年有15%樓價增長，預料今年很大機會達至預測，第三季將會突破新高。樓市今年會跳出「停滯不前」的區域。

美聯住宅部行政總裁布少明

短期內二手樓價將突破2019年歷史高位，下半年樓價升勢將會提速，預計下半年樓價升約9%，並調高全年樓價升幅預測，由早前估計約10%，至全年升約15%。

利嘉閣地產總裁廖偉強

中小型住宅樓價料升逾5%以上，即全年累升達13%；租金下半年再升3%，全年料漲約4.5%。豪宅料更受追捧，樓價升幅或擴大至8%，全年累升約15%。

港營運總監馬泰陽

樓價本年至今已升逾5.6%。屯馬綫全線通車，加上低息環境料延續一段時間，勢成推升樓市「助燃劑」。疫情回穩，預計今年樓價升幅達15%。

中文大學全球經濟學系副教授莊大暲

「每年都有一定數量嘅人結婚、生小朋友等，住屋固定需求長期存在，所以舊年唔買，今年都會買；今年上升嘅數字只係補返舊年條數。」料今年下半年會通關，對香港樓市有一定刺激作用。

戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻

隨着下半年通關在望，內地買家將會為本地物業銷售量注入更多動力，預期今年下半年樓價將上升5%，全年升幅達10%，豪宅市場今年下半年將再上漲5%至10%。

買家心聲

買家鄧先生

在紅磡已經有兩、三層樓收租，沒打算出售。今次斥資約1,500萬元購入一個3房單位自用，因為維港1號於臨海地段，景觀吸引，同時睇好該區發展，又覺得價錢相宜，故打算借約一成按揭，約200多萬元。但他認同，目前項目周邊交通配套較差，要等大約4至5年後情況才會轉好。



從事教育工作的劉先生

本身住荃灣，因為睇中啟德區長期發展潛力大，同時又鄰近九龍東的工作地點，故打算借約五成按揭，斥逾千萬購入一伙3房單位，以作一家四口自住之用。



文/圖：記者黎梓田

周末一手盤銷情

新盤	銷量(伙)
維港1號	369
The Henley	9
御海灣II	4
尚·肆濼	4
恒大·瑤灣II	3
Sliversands	3
Park Yoho Napoli	2
愛海頌	2
Sea To Sky	2
高爾夫·御苑	2
曦臺	2
維港匯III	2
Koko Hills	1
匯豐III	1
嘉峯匯	1
名日·九肚山	1
逸理	1
One Soho	1
總數	410

資料來源：市場消息 製表：記者黎梓田

香港文匯報訊 樓市熾熱，地產代理增兵兼開舖，以爭取最大商機。地監局近日公布，截至今年6月底，本港持牌地產代理共40,987人，按月增加53人或0.13%；今年上半年共增加185人或0.45%。另地產代理積極開舖搶客，反映代理分行數目的營業詳情說明書(下稱說明書)達7,092份，創2019年10月底錄得7,112份以來的20個月高位。

地產代理人數回升

根據地監局截至6月底數字顯示，地產代理(個人)牌照(俗稱E牌或大牌，分行經理牌照)的持牌人數連挫兩個月後，回升65人或0.35%，最新報18,413人；維持有營業員牌照(俗稱S牌或細牌，普通地產經紀牌照)的人數則按月減少12人或0.05%，最新錄得22,574人，連跌兩個月共117人或0.52%。

另外，反映代理公司數目的地產代理(公司)牌照數目6月底為3,903個，按月微增3個或0.08%，連升4個月共約0.57%。個人牌照和公司牌照數目都上升，帶動持牌人總數(包括持牌代理和持有公司牌照的人數)按月回升56人或0.12%至44,890人。

至於說明書數目，6月增加22份或0.31%至7,092份，屬近20個月高位，較去年底的7,076份，半年增加16份或0.23%。

地產代理分行創20個月高位