

泓亮張翹楚 4100 萬購尚珩 中原陳永傑買匡湖居釣魚

地產名人趕入貨 樓市繼續升?



●泓亮董事總經理張翹楚透露今次是以首置身份入市尚珩，並相信通關後會再迎來另一輪升浪。資料圖片

資深測量師張翹楚為泓亮諮詢及評估創辦人兼董事總經理，活躍於不同媒體，並時常評論樓市走勢。據土地註冊處資料，他剛以4,138.8萬元買入沙田九肚山尚珩1座低層B室，單位面積1,971方呎，連一個車位，呎價約20,998元。張翹楚表示，今次入市主要作換樓之用，由市區搬入九肚山，主要喜歡樓盤環境跟單位面積較大，並看好樓市前景。

尚珩1971呎低層4138萬

尚珩由香港興業、南豐合作發展，屬全新樓盤。張翹楚認為，現時樓價雖已上升不少，近期大單位樓價走勢亦較落後，但預料將來通關後大單位會成為市場焦點，屆時換樓會更加困難。他透露今次是以首置身份入市，承造五成按揭，除購入單位跟附連的1個車位外，還額外以380萬元多購1個車位。他維持今年樓價上升約7%的預測，並相信通關後會再迎來另一輪升浪。

除張翹楚外，土地註冊處資料顯示，中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦以3,550萬元購入西貢匡湖居連船位雙號屋，物業面積約1,335方呎，連892方呎的花園及前庭，另設260方呎車房，呎價約26,592元。單位原業主在2011年4月以2,650萬元購入該單位，持貨至今10年，升值34%，賬面賺900萬元。

匡湖居連船位呎價2.65萬

陳永傑接受傳媒訪問時，指今次以首置身份入市，故毋須支付「辣招稅」。資料顯示，陳永傑早前以1,190萬元沽出持有作收租之用的荔枝角曼克頓山細單

位，持貨13年賬面獲利705萬元，成功「甩名」。他續說，自己喜歡出海釣魚，今次單位屬於全港罕有提供洋房連船位設計，能滿足其出海釣魚的興趣，而且疫情下想多做運動及曬太陽，所以選擇匡湖居。

值得注意的是，今年已有多名地產或財經界人士入市，好像耀才證券主席葉茂林上月以逾2.056億元買入渣甸山皇第、中原地產資深營業董事麥成輝6月以3,743.8萬元購入何文田瀚名等。而經濟學家兼瑞士信貸私人銀行亞太區副主席陶冬在今年4月「重新上車」，以2,200萬元購入九龍站擎天半島一個2房單位，成為一時熱話。

地產商「身體力行」億元置業

而去年不少地產界人士已早着先機，祥益地產汪敦敬、美聯主席黃建業兒子黃耀銘、中原集團主席施永青女兒施慧勤等都在去年先後入市。地產商方面，今年5月信置主席兼執行董事黃志祥的妻子楊素瓊以1.038億元買入山頂老牌豪宅苑嘉樂園一個低層單位。新世界中國董事鄭家成的妻子今年3月亦以逾1.22億元購入山頂甘道24號嘉樂園一個分層單位。

新盤銷售亦不乏地產財經界人士身影，例如近日熱銷的揚海，市傳新世界副主席鄭志剛妻子斥逾1億元購入4伙。5月開賣之晉環更加名人雲集，好像永義國際創辦人及大股東官永義家族、大生銀行馬氏家族、有「股壇金手指」之稱的惠理集團聯席主席謝清海等都有入市。而「金牌地產經紀」中原地產首席營業董事李麗5月更「身體力行」，以2,309萬元購入一個3房戶作收租。

早前二手樓價指數創歷史新高，然而憧憬內地與香港通關後對樓市有進一步刺激，春江水暖鴨先知，近月一眾每日在樓市打滾的地產界名人紛紛入市，以真金白銀投香港信心一票。其中，資深測量師張翹楚剛以4,138.8萬元買入沙田九肚山尚珩一個近2,000呎單位及1個車位，作換樓之用，並明言「擔心通關後樓價上升」。至於中原地產高層陳永傑亦斥資3,550萬元買入西貢匡湖居一個1,335方呎洋房連船位單位。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●中原陳永傑以3,550萬元購入西貢匡湖居連船位雙號屋，以首置身份入市。資料圖片

全世界唱好 人工真跟得上?

大行近日對樓市展望

花旗集團：市場開始討論美國「收水」，樓市需求開始減弱，當成交回落時，移民盤負面影響便浮現，故預測樓價未來4個月回落3%至4%，但全年仍升約5%，整個下跌周期跌幅少於一成。

摩根大通：今年香港樓價升幅將超過原先升10%的預測。原因是本港樓市按月升幅少於1%，未算過熱，而本港樓價升勢跑輸其他市場等。

滙豐研究：香港經濟復甦強勁，加上積壓需求釋放，有利樓市交投氣氛，實際按揭利率低至1.4厘，將刺激買樓需求，故料樓價升勢持續，但速度或於下半年減慢，料全年升9%。

中銀香港：隨着經濟復甦、失業率下降，加上低息環境維持，料今年樓價繼續上升，全年計料升5%至10%，具體上升幅度仍視乎疫情發展及通關進度，倘通關的話樓價升幅有望貼近10%。



特稿



連學者或測量師等，連唯一「唱淡」的花旗，都僅是預測樓價未來4個月回落3%至4%，但全年仍升約5%！後市真的全無風險？未來有哪些「灰犀牛」、「黑天鵝」等在後頭，入市人士必須要了解。理性地看，目前風險主要有4個：年底美國可能縮減債項規模、地緣政治風險加劇、疫情下世界經濟放緩、政策或大力推動房屋供應等，均會左右到日後樓市變化。

美聯儲或終結低息環境

常言道，忠言逆耳，阻人發達更是天理不容，惟本港樓市未來至少面對4大隱憂，入市者宜留意。首先美國雖然連月維持利率不變，接近零息的超低水平及寬鬆貨幣政策，令本港得以維持低息環境。但市場預料美聯儲或於年底前開始啟動「縮表」程序。花旗集團中國香港地產研究主管楊海全最近接受傳媒訪問時，曾指出雖然加息日子仍遠，但當有人開始討論「收水」，便成為沽貨的潛在原因。

此外，中美關係陷入低谷，地緣政治緊張、氣候變化加劇均為未來全球形勢帶來極不穩定因素，甚至

被坊間形容為未來最可能出現「黑天鵝」的板塊。而最近本港移民人士上升，亦有可能會引起部分連鎖反應。楊海全為近期少有「唱淡」的財經界人士，他曾提到，上半年樓市巨額成交下，移民盤自然被消化，但當成交回落，移民盤的負面影響便逐步浮現。

林鄭揚言大增房屋供應

值得注意的是，特首林鄭月娥早前曾提到其本任期最後一份施政報告將會是「開創式」，為本港作出長遠規劃，又指政府樂意增建資助出售房屋，亦已經「搭好」置業階梯。再連結到近月國務院港澳辦主任夏寶龍曾指出，希望香港告別劏房及籠屋，而目前立法會回到正軌，可想見未來政府將會大力增加房屋供應，對樓市會產生哪些影響亦值得關注。

再者，香港雖然疫情穩定，但環顧全球各國，新型變種病毒仍在肆虐，導致各國經濟復甦緩慢，本港與內地一直未能通關，經濟動力變得疲弱，這種情況下亦制約樓價上升。而且今年以來中原城市領先指數(CCL)已上升6.5%，交投亦持續活躍，連續多月的暢旺，市場購買力已被一定程度消耗。樓價可以一山還有一山高，但市民的供款能力卻不會無限增加，入市前還是先看看自己的荷包及評估未來的加薪情況吧。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

HENLEY III 加推 615 萬入場

●恒基物業林達民(左)及資深升學專家趙榮德介紹 THE HENLEY III 的校網優勢。



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤旺銷，恒基地產旗下啟德 THE HENLEY III 隨即部署次輪銷售。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該盤昨日加推的81伙，面積229至778方呎，包括開放式至三房戶，折實

價615.98萬至2,543.24萬元，以價單計市值逾8.9億元。該盤昨起停售首輪尚餘28伙。他預計該盤於下周中進行次輪銷售，有機會以先到先得方式發售，另有機會於中秋節假期進行第三輪銷售。

首輪餘貨停賣 或下周再售

該盤自上周六推售以來累售72伙，套現約6.6億元，最高成交呎價33,163元，連同 THE HENLEY I 則合計售出365伙，套現38.25億元。他續稱，項目向啟德體育園及海景單位採借售策略，預計明年上半年待體育園建築進度成熟，才主力推出此類單位。林達民又指，項目位處34小

學校網，有多間名校小學，包括協恩中學附屬小學及陳瑞祺(喇沙)小學，中學校網位於九龍城校網，同樣有多間名校，部分小學更可直升至直屬或聯繫中學，在校網上有一定優勢。

另一方面，恒基物業代理有限公司營業(二)部總經理韓家輝表示，鯽魚涌 THE HOLBORN 最快今天上載首張價單，同步開放示範單位予公眾參觀。

長實加推半山標準戶招標

此外，長實旗下半山 21 BORRETT ROAD 加推分層標準戶招標，單位為16樓6號室，四房雙套房間隔，面積2,169方呎，9月12日起採用每日截標形式發售。

新世界斥逾40億 購周大福滬商廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新世界發展(0017)昨日宣布以33.75億元人民幣(下同，折合約40.64億元)從控股股東周大福控股購入上海黃浦區淮海中路300號上海香港新世界大廈餘下50%權益，交易完成後新世界將全資擁有該項目。

全資持有上海香港新世界大廈

上海香港新世界大廈於2002年竣工，一直持作租賃用途，內設58層寫字樓及上海K11購物藝術中心。隨着2021年中國內地經濟回暖，董事認為，上海的穩健商業及消費復甦趨勢將得以延續，且該物業的出租率將穩步增長。此外，該物業緊鄰該集團於2020年8月收購及位於淮海中路的地塊。該地塊總建築面積(不包括停車場)約100,000平方米，並將包括一個高端商業綜合體，而今次收購有協同作用。

持有該物業的上海新世界淮海物業發展公司在2019年底及2020年底兩個財政年度，分別錄得1.53億元及1.48億元除稅及非經常項目前淨溢利，以及1.17億元及1.11億元除稅及非經常項目後淨溢利。



●上海香港新世界大廈一直作租賃用途。資料圖片

九龍灣2巨型商地 提供436萬呎樓面

香港文匯報訊 政府持續增加不同類型土地。起勁九龍東辦公室昨日公布九龍灣行動區建議發展大綱圖，有6幅合共7公頃的用地可供發展，將會提供574萬方呎樓面，最主要來自兩幅巨型商業地，合共提供約436萬呎樓面，較5年前舊方案增加約10%或39.4萬呎，將會以賣地方式出售，預料每幅市值達到過百億元。

處行動區 前政府部門用地

當中，位於常悅道的第2號用地，前身為環保署九龍灣廢物回收中心，地盤面積1.7公頃，將以地積比率12倍發展，提供約220萬方呎樓面，設6層基座作為零售及餐飲等用途，涉及樓面59.3萬方呎，上蓋再興建3幢商廈，辦公室樓面約155.5萬方呎。

另一幅在觀塘繞道跟偉業街之間的第4號用地，前身為運輸署驗車中心，地盤面積約1.68公頃，將重建作為辦公室、酒店及零售、餐廳等綜合用途，在4至5層高的商場基座之上，興建3幢商廈，最頂數層則作為酒店用途，總樓面達216萬方呎。據當局指，將會在運輸署驗車中心待完全遷往青衣的新驗車中心後開始清

拆，然後才以賣地形式推出。

其餘還有兩幅尚未發展的用地，其中屬於警務處的九龍灣車輛扣留及檢驗中心的第1號用地，會研究作為環保署的有機資源回收中心。

而位於天橋底的第3號用地則會作為藝術、文化及創意產業用途，提供約4,306方呎的室內樓面，較舊方案減少85%。