憧憬施政報告有好消息 人才進駐或帶旺商住需求

「北部都會區」是香港未來發展的核心所在,亦是 對接粤港澳大灣區內地城市最重要的規劃之一。市場 預期特首李家超在新一份施政報告中會更具體着墨「北都」 發展,而該處地皮及住宅項目在近年更成為市場焦點,陸續 有發展商在該區「插旗」申請建屋,例如規模媲美嘉湖山莊 的新田石湖圍大型發展項目,又或者是接近萬伙的元朗榮基 村項目。香港文匯報追蹤了「北都」的半新盤呎價,五年間 錄得可觀升幅,當中元朗中心升幅最明顯有逾三成,樓齡較 新的屯門瓏門則有24%升幅。專家建議,將來「北都」或有 不少高端科技人才進駐,勢將利好該區樓價,現時用家或投 資者可考慮入市較相宜的「北都」物業。

◆香港文匯報記者 黎梓田

有不同睇法,但最重要是先了解區內的實際規劃 目前區內暫時只有零星規劃,尚未真正「連成-線」。如果參考對上新發展區,例如將軍澳及荃灣 等,最初發展該區時,樓價升幅都是相對緩慢,待 發展稍有規模後升勢就會愈見加快,因此對於投資 者來説,入市時機十分重要。

最初進駐料多為區內居民

不過,麥萃才也指,「北都」引進高端科技人 才,但不代表這些人才短時間會在「北都」置業, 反而更有可能在配套最豐富的市區定居。然後就要 視乎「北都」規劃,待配套發展成熟後,就可能會 吸引更多居民遷入。

反之,選擇在「北都」置業的很可能是基於樓價 平、在該區居住多年的人。「北都」區內樓價,例如 上水、粉嶺、元朗、天水圍、屯門等,估計短期升幅 會跟大市睇齊。麥萃才提醒,北都區幅員廣闊,如細 分不同地區也可以有很大差別,如果一般市民想入 市北部區物業,首先要留意周邊是否有良好交通配 套,其次就是發展商的質素,然後視乎自己的上班 地點或工作需要而選擇,例如本身就在「北都區」 附近上班的就無問題;也不要貪平入市村屋物業, 業權有可能因為不清晰而引起糾紛,又或者難以向 銀行承造按揭,通常都是次一級的置業選擇。

港鐵沿線樓盤前景較理想

樓市評論員陳健珩向香港文匯報記者表示,美國 加息步伐比預期快,幅度比預期大,縱使香港銀行 未必緊貼美國息口,但在資金流出的情況下,年底 前香港息口比去年同期應該有顯著升幅。被問及 「北都 | 區內住宅物業哪區前景最好,陳健珩則認 為港鐵沿線的前景較理想,尤其是新發展區的前景 ,例如將來的「北都」區港鐵北環線周邊 至於二手方面,由於目前中小型住宅要與新盤競 爭, 樓價方面需要較平吸引買家, 尤其是納米樓及 樓齡較高缺乏住戶設施的屋苑。

恒基代理營業(一)部總經理林達民亦向香港文匯報 記者表示,認為「北都」二手樓會「幾有潛質」 區內的配套定位都是以科技為主,將來亦會引進高 端科技人才在「北都」工作,因此估計「北都」一 帶的屋苑呎價,不論是中小型單位或者是豪宅,中 長期都會跑贏大市。至於美國加息方面,他認為短 期內會對樓市有影響,不過預料在加息步伐完結之 後,本港樓市的發展也會相當不俗。

會德豐地產常務董事黃光耀向香港文匯報記者表 示,雖然美國步入加息周期,並不是長期政策,加 息步伐、幅度要視乎通脹及經濟狀況。他對樓市下 半年仍感樂觀、可望有5%升幅。

黄氏也指出,新盤及一手物業仍為市場主導、發 展商會跟隨市價推盤。而受惠優化後的按保方案、 一手及二手物業的成交會在800萬元

至1,200萬元之間最為活躍。

亚都樓市看俏 可吼低市價盤



商業重新定位「春江鴨」先撈工商舖

展「北都」,陸續有投資者入市區內舖位。盛滙商 舖基金創辦人李根興早前在大埔買入舖位。他 指,自己一直是「大埔處男」,這是第一間買入 的大埔舖。他指,此舖位於大埔墟民生搵食巷 仔,「全巷小食店,在大埔墟四里 (廣福里、大 榮里、大光里及大明里) 對面,搵食人流十足 最終忍唔住『破處』。」

李根興透露,買入的舖位為新界大埔運頭街12 至18號美華大廈地下B1H號舖,建築面積約210 方呎,買入價為550萬元,租客為三多炸雞,每個 月租金為1.68萬元,租約期至2024年3月,回報率 為 3.7%。他又表示,「新界人口增長,大埔舖市 一向民生為主,近年一向都越升越有,業主叫天價 多,一直都買唔落手。」

李根興分享道,新界舖主要用來「長揸」,港島 舖則用來「短炒」。而「北都」規劃下未來人口上 升,計劃容納250萬人,勢必帶動區內舖位,但 很多住宅新盤的地下都不會有舖位散賣或供 應,因此人流仍然要去市集。他指,長 揸新界舖位預計要等5至10年才有回報。

李根興也指,新界舖位有六大熱點,包括上水石湖 墟、粉嶺聯和墟、大埔墟、沙田大圍村、元朗以及屯 門,如果本港與內地一旦恢復正常通關,最先受惠的 將會是上水石湖墟,之後就是元朗及屯門。

大埔創新園料帶動工廈升值

香港科技園旗下工業邨正在重新定位,其中大埔 創新園佔地約75公頃,翻新後將重點發展精密產 品及醫療用品製造中心,市場預料屆時會產生協同 效應,帶動大埔區周邊工廈價值上升。新近有投資 者看準大埔區發展,購入太平工業中心2座中層單 位,成交價約1,373萬元,平均呎價約3,262元。

中原(工商舖)工商部高級分區營業董事張志傑表 示,太平工業中心位於大埔汀角路55號,上述成 交單位為2座7樓E室,面積約4,209方呎,以約 1,373 萬元易手,平均呎價約3,262元,以交吉形式 交易。新買家為投資者,見單位間隔四正且價格吸 引,遂決定買入物業作長線收租,以市值租金每呎 約12元計算,料可享回報近4.5厘。資料顯示,原

業主於1986年8月以約101萬元購入物業,持貨約 36年,現賬面獲利約1,271萬元,物業大幅升值約

張志傑續稱,雖然本港疫情反覆,投資者入市心 態審慎,但工廈物業屬進可攻退可守之投資選擇, 故不乏實力投資者趁工廈物業價格相宜期間,吸納 高潛力的盤源作長線投資,而隨着政府積極研究棕 地發展,不少用家需重新尋覓合適地方,料未來新 界工廈交投將愈趨活躍。

商廈供應有限 關注政策動向

至於商廈方面,戴德梁行香港研究部主管鄧淑 賢表示,現時在「北部都會區」範圍可供買賣的 的商廈有限,但相信投資者之後都會更留意該區 的發展藍圖,以及政策如何帶動未來的商業發

她也提到,數據中心的中長期供應將受制於土地 短缺和電源供應限制,若要推動該區發展作數據中 心,要視乎特區政府和電力公司會否在相關區份增 加合適土地供應和提升電力配置。

5.年來新界各區指標二手层茄眼價戀化

コーバ州が日間1月14一一1年2071月久10			
屋苑	2017年8月	2022年8月	升幅
元朗新元朗中心	11,626	15,285	31%
上水名都	10,781	13,393	24%
屯門瓏門	13,338	16,525	24%
粉嶺牽晴間	11,852	13,682	15%
上水中心	13,090	15,029	15%
天水圍嘉湖山莊	9,201	10,514	14%
粉嶺中心	10,601	11,978	13%
		資料來源:	中原地產

投資客湧現

香港文匯報訊(記者黎梓田)隨着特區 政府落實「北部都會區」建設發展,「北 都效應」亦逐漸蔓延至周邊地區屋苑,特 別是上車盤集中地之一的元朗及屯門。其 中元朗市中心錄得單幢樓2房戶以220萬元 獲投資者承接; 而屯門瓏門亦有外區投資 客買入2房單位,造價839萬元。

元朗中心2房220萬轉手

元朗市中心平價盤受追捧,美聯物業李 瑋良表示,早前促成區內單幢物業富財樓 二手成交,一個高層2房單位獲投資客承 接,成交價220萬元。據資料顯示,該大廈 對上一宗成交於2020年錄得,售出單位為

鍾情上車盤

實呎401平方呎中層戶,以280萬元售出。 新成交單位為富財樓高層3室,屬2房間 隔,實用面積約277方呎。李瑋良稱,大廈 樓齡近50年,單位內籠簡陋,料需重新全屋 裝修,惟因價錢相宜,而且鄰近元朗市中 心,交通及生活配套完善,故吸引投資客洽 商承接。雙方議價後,終以220萬元成交, 折合實用呎價約7,942元。資料顯示,原業 主於2017年1月以約188萬元購入上址,轉

手賬面獲利約32萬元,其間升值約17%。 祥益地產袁思賢表示,屯門錦華花園鄰 近屯門鐵路站,多元化的社區設施吸引不 少區內或外區客前來看盤。單位A座低層3 室,實用面積348方呎,屬2房間隔。日前

獲一名區內客垂青購入,原業主累減 15萬元,新買家遂決定以465萬元「即睇 即買」上址作自住或投資用途,實用呎價 為13,362元。袁氏續稱,若用作投資收 租,該單位現時市值租金大約為1.1萬元, 租金回報率達2.8厘。

美聯物業梁浩文表示,疫情陰霾逐步退 散,吸引部分物業投資者再度入市,目前 錄得一宗屯門瓏門成交,外區投資客斥 839萬元購入屋苑2房戶作收租用途。梁浩 文表示,剛成交的瓏門2期7座中層A室, 實用面積約510方呎,屬2房間隔。據了 解,買家屬外區投資客,有見樓市逐步從 疫市回暖,加上單位開價合理,故斥839 萬元承接上述單位,折合實用呎價約 16,450元。資料顯示,原業主於2018年5 月以約828萬元購入上述單位。

加息前按揭市場開始起暗湧

本港加息將至,按揭市場亦早已開始起 暗湧。由今年7月中,先後已有12間銀行 陸續上調拆息按揭計劃 (H按) 的鎖息上 限至2.75厘,當中一間銀行近日更第二度 調升H按鎖息上限0.25厘至現時3厘。

若以500萬元貸款額,供款年期為30 年,選用H按計劃H+1.3厘,以近期一個 月 HIBOR 約 1.9%計算,舊有客戶選用 H

按鎖息上限為2.5厘的按揭計劃,每月供款 為19,756元,壓力測試要求為47,316元。

如新造客戶選用 H 按鎖息上限為 2.75 厘 的按揭計劃,每月供款將增加656元或 3.3%至20,412元,壓力測試要求亦增加 1,315元或2.8%至48,631元。如選用H按 鎖息上限為3厘的按揭計劃,每月供款更 會增加1,324元或6.7%至21,080元,壓力

測試要求則增加 2,647 元或 5.6%至 49,963 元,入市門檻及供樓負擔將顯著增加,並 對新造按揭客戶有一定影響。

現時一個月銀行同業拆息 (HIBOR) 一 直反覆上升至2厘水平左右,並超過一個月 維持1.5厘以上水平,接近季結,銀行資金 壓力進一步增加,相信 HIBOR 將進一步上 升。而銀行資金成本參考指標的三個月拆息

亦攀升至2.75厘水平左右,創自2008年11 月4日(3.79厘)後即近14年新高,並超過 七個星期維持2厘以上水平,亦反映銀行資 金成本壓力進一步增加。港美息差擴闊令資 金不斷流出港元市場,金管局自5月份已多 次接錢,體系結餘由今年6月份約3,200億 元,短短兩個月,就已跌至現時約1,250億 元。種種原因將加快銀行加息 (P) 步伐, 基於資金成本考量,銀行先上調H按鎖息上 限,息率趨升下可保持利潤空間。

另一邊廂,仍有部分大型銀行為今年的 按揭業務作最後衝刺,暫時未跟隨加鎖頂 息率,更傳有銀行將一手新盤的H按鎖息 上限變回至2.5厘,以搶攻市場份額並保持 其領先地位。不過相信在銀行調升P前, 銀行將隨時調升新造按揭的H按封頂位。

準買家須預留資金 避免借太盡

現時銀行取態不一,息率及優惠亦有所 不同,有意置業人士如想避免行「冤枉 路」,可尋找大型且專業的按揭中介協 助,配對合適的銀行。另外亦要做好風險 管理,預留更多首期及後備資金作日後緩 衝,同時亦避免借太盡以致失預算。