

東立地產陳玉成：高息環境持續 今年港樓價料再跌10%

專訪 香港樓市上半年跌3%，「撒辣」效應似乎逐漸消失。東立地產地產部總監陳玉成接受香港文匯報記者訪問時表示，樓市正走向兩極化，受高息困擾的中小型住宅樓價下半年料再下跌6%至8%才會回穩，全年料跌8%至10%，要到今年年底至明年年初才見底回穩，相反超級豪宅則受惠內地經濟下半年持續向好，以及香港新投資移民政策，內地及入籍外國的民企老闆來港買超級豪宅，料豪宅下半年會價量齊升。

◆圖/文：香港文匯報記者 梁悅琴

香港今年3、4月的樓市受惠特區政府「撒辣」大旺，惟近月再度轉靜，上月一手成交量跌至不足700宗，遠遜於3月及4月時的4,172宗及1,852宗，中原城市領先指數CCL亦由升轉跌。陳玉成在訪問中指出，近期樓市轉淡乃多項因素造成。一是高息環境，持續對樓市構成影響，美國今次加息周期自2022年3月開始，累積加息11次合共5.25厘，以控制美國40年來最嚴重的通貨膨脹，同步以行動將過往十多年的超寬鬆貨幣政策扭轉及引領利率正常化。

一手供應需6年時間消化

雖然期內香港銀行P並未跟足美息上升，依然上調共5次累達0.875厘，但市場實際按息由2022年年初約1.5厘逐步上升至現時4.125厘，加幅累達2.625厘，較加P幅度為高，主要是因為按息之加幅除了來自最優惠利率P之加幅外，亦結合了拆息HIBOR加幅及避免拆息長期高於H按封頂而出現「蝕本」情況。近月來不少銀行更削減現金回贈，以至收緊按揭審批尺度。

其次，陳玉成認為，特區政府近年持續增加土地供應，一手盤已不存在缺貨問題，可惜遇上疫情，又適逢美國加息等一連串打擊，令置業需求大減。根據房屋局數據顯示，截至2024年3月底，未來3至4年一手私樓供應料達11.2萬伙，較2023年12月底的約10.9萬伙，按季增加3,000伙或2.7%，連續兩季創歷史新高。當中一手未售貨尾連同建築中未售單位合共約9.3萬伙，以平均每年吸納1.5萬伙一手盤計，都要至少6年才可消化。

港銀今年內減息機會微

陳玉成表示，市場一直盼望美聯儲今年內減息，但卻一拖再拖，近期美聯儲主席鮑威爾終於「放鴿」。不過他認為，即使美國於下半年減息一至兩次，但香港銀行因之前未有跟足加息步伐，如今減息又會蝕錢，相信今年內香港銀行都不會跟隨減息。由於高息環境對中小型住宅用家影響較大，今年上半年樓價已下跌3%，他估計，中小型住宅樓價下半年會再下跌6%至8%，全年樓價料跌8%至10%，相信要到今年年底至明年年初才會見底回穩。

相反，超級豪宅會受惠內地經濟下半年持續向好，以及香港新投資移民政策。他相信，內地經濟回穩利好民企發展，令這批民企老闆、包括已入籍外國的內地民企老闆，有機會到香港購置豪宅作為保值或自用，因此看好下半年豪宅市道價量齊升。況且相對於中小型住宅而言，香港豪宅供應不算太多，加上政府「撒辣」，令他們稅務支出大減。他指出，以「撒辣」前後4個月相比，6,000萬元以上豪宅的成交量，於「撒辣」後4個月比「撒辣」前4個月的成交量明顯上升3倍，印證了他今年年初所說「今年是超級豪宅年」。

籲進一步放寬按揭成數

資料顯示，俗稱「投資移民」的「新資本投資者入境計劃」，自今年3月1日起接受申請，截至今年7月5日，投資推廣署收到346宗申請，當中214宗申請已經完成淨資產審查，入境處原則性批准的申請有117宗，有4宗已經在港投資。由於買樓不被算作投資移民的投資資產範圍，故此獲批投資移民的人士，肯定也會在港買入物業居住，故也被視為豪宅市場一大利好。

陳玉成又認為，金管局的指引是銀行的「緊箍咒」，上個世紀八九十年代銀行都可以做到九成按揭，如今卻只限3,000萬元以下才可做到七成，否則自住者要找按揭保險公司才可為400萬至1,000萬元物業承造九成按揭，這樣其實窒礙銀行的按揭生意靈活性，他建議政府應該進一步放寬銀行按揭成數，令樓市更有活力。



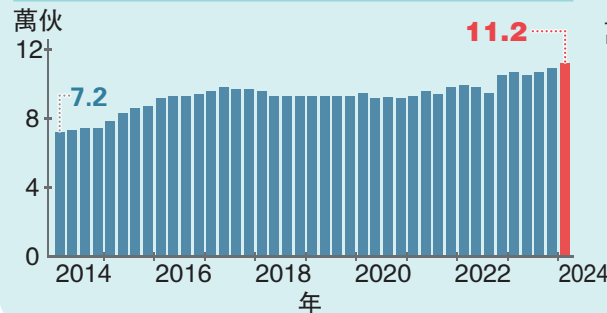
▶ 南天第3號屋的睡房景觀開揚。

投資移民政策利好 豪宅有望價量齊升

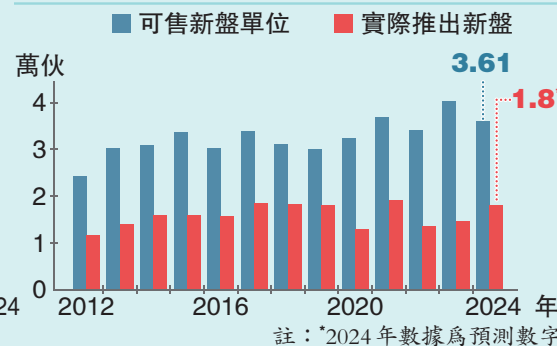


陳玉成表示，受惠內地經濟下半年持續向好，以及香港新投資移民政策，料豪宅下半年會價量齊升。

未來三四年可提供的一手住宅供應



香港一手私宅可售及實際推盤數量



擬拓精品住宅及學生公寓

由爪哇集團主席呂榮梓長子呂聯勤於2017年底創立的東立地產，短短6年多已發展了兩個港島南區豪宅項目，分別為赤柱SOLACE及壽臣山道西11A號南天第。陳玉成透露，集團未來計劃將業務由豪宅擴展至其他市場，包括發展精品住宅以及收購現樓改裝作學生公寓等，達至售樓與租金收入的平衡，亦會參與競投政府土地以增加土地儲備。

南區兩豪宅售價而沽

陳玉成指出，呂聯勤當初創立東立地產，是希望將自己以往於香港及內地發展地產的經驗融入其中，由於呂聯勤十分敬重爺爺呂超民，而爺爺別名為東立，因而將公司取名為東立地產，公司標誌為指南針放於圓框的中間，意指「東方站起來」，公司亦有清晰目標，發展理念是將美學與實用結合一起。而SOLACE及南天第均已獲得亞太房地產大獎，印證其發展理念得到認同。在地產界縱橫三十多年的陳玉成，賣樓經驗可謂身經百戰，曾於嘉華、永泰及鼎珮工作，他自言，亦是因為呂聯勤對東立地產的發展理念與自己想法相同而「過檔」。

談到東立地產發展大計，陳玉成表示，目前公司旗下兩個豪宅新盤赤柱SOLACE及壽臣山道西

11A號南天第均正推售中，其中赤柱SOLACE於今年2月份已以1.75億元沽出54A號洋房，實用面積2,787方呎，呎價62,792元。據悉，買家為百老匯家族。SOLACE目前尚有5間洋房待售。至於位於壽臣山西的南天第，由3座三層高獨立洋房組成，每座洋房實用面積4,004至5,132方呎，每座均配備私人升降機及車庫，並設有長私人泳池以及1,795至2,794方呎的獨立花園。他指出，這兩個豪宅項目都會善價而沽，無意出租，但若果有客想先入住後付尾數則會考慮。

德昌里項目可吸專才客

陳玉成又透露，公司位於油麻地德昌里有一個住宅地盤，計劃發展成具備標誌性的精品住宅，將於下半年動工，計劃明年第二季推售樓花。該項目屬舊契樓，可建樓面約33,220方呎，提供約84伙，主打開放式及一房戶，實用面積約250至350方呎，由於項目鄰近高鐵站，相信可吸引專才客。隨着特區政府於下學年將8間資助大學的非本地生比例由20%提升至40%，集團看好內地學生的租務市場，加上今年以來租金持續上升，因此集團有意收購現樓改裝作學生公寓出租，提升現金流，亦可達至售樓與租金收入的平衡。他更指，不排除將油麻地德昌里住宅項目改裝作學生公寓出租。



▲ 東立地產於油麻地德昌里的住宅地盤，計劃發展成具備標誌性的精品住宅。圖為項目高層預期景觀。

▲ 位於壽臣山西的南天第，由3座三層高獨立洋房組成。圖為南天第3號屋，實用4,472方呎，客廳廳連接花園泳池。

柏蔚森III首推72伙 折實427萬入場

香港文匯報訊（記者 蔡競文）新世界發展及遠東發展位於啟德跑道區的新盤柏蔚森I上周六（13日）進行首輪銷售，即日售出181伙，佔首輪可售單位約91%，屬於近三年跑道住宅區首輪銷量最高的項目，套現近12.7億元。由於市場反應熾熱，向隅客眾多，項目加推單位應市，推出柏蔚森III首張價單，涉及72伙。

首批單位貴柏蔚森I約4.5%

新世界營業及市務（特別項目）及尊貴客戶拓展部總經理何家欣昨表示，發展商加推柏蔚森III第一座樓王以回應市場需求。而柏蔚森III首張價單比柏蔚森I首張價單加價約4.5%，首張價單涉72伙，柏蔚森III昨日（14日）開始收票，最快下周日（21日）首輪發售。

何家欣表示，柏蔚森I首輪銷售近半客戶來自九龍區，港島及新界客戶各佔25%，客源分布平均。此外，買家多元化，不乏國際投資客及人才用家，當中包括來自東南亞及歐洲的投資者及用家，約有七成為本地客及本地投資客。她續稱，柏蔚森I當中有多組大手豪客購入三伙或以上，其中最大手買家斥資約2,800萬元購入4伙標準海景兩房單位，共20組客買2伙或以上，共涉44伙。

至於柏蔚森III首張價單比柏蔚森I首張價單加價



◆ 黃金海灣，意嵐在過去兩天共錄得近3,000參觀人次。

約4.5%，首張價單涉72伙，包括7伙3房戶、35伙2房戶、30伙1房戶，定價由521.3萬至1,695.1萬元，維持提供最高18%折扣，折實售價427.4萬至1,389.9萬元，折實呎價16,438至20,869元，折實平均呎價17,956元。

意嵐收逾4000票 超額27倍

其他新盤方面，截至昨日下午6時半，旭日國際旗下的黃金海灣，意嵐累收逾4,000票，反應理想；以首張價單139伙計算，錄超額認購逾27倍。該項目展銷廳於剛過去的周末參觀人潮絡繹不絕，周末及周日兩日錄得近3,000參觀人次。

香港文匯報訊（記者 莊程敏）新盤低價搶灘，二手交投持續受壓。啟德跑道全新盤在剛過去周末（13日）開售，銷情報捷，加上青山公路新盤早前亦低價推售，入場費低於200萬元，上周末及周日（13日及14日）十大二手屋苑表現受壓。據中原地產統計，過去兩日僅錄7宗成交，按周下跌三成，零成交屋苑增至6個，終止兩周升勢。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，過去周末新盤成功吸引大批睇樓人潮參觀，料大市短期內仍由一手主導，二手交投持續受壓，但減價盤仍有一定承接力。

新盤搶客 十大屋苑交投受壓

一手低開 攤薄市場購買力

美聯物業分行統計，剛過去周末十大藍籌屋苑錄7宗成交，按周下跌約30%，連續兩周錄得跌幅，並回落至單位數水平。而按15大屋苑計算，兩天則錄得約11宗成交，按周持平。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤市場持續採用低價策略促銷，二手交投量及樓價難免受壓。剛過去周末啟德新盤柏蔚森I首輪銷售報捷，近乎沽清，而屯門新盤黃金海灣，意嵐亦以低價推出，收票理想，新盤攤薄不少二手購買力。

惟布少明指，值得注意的是，一手熱銷反映物業需求仍見殷切，加上市場預料美聯儲9月減息機會增，有助刺激市民入市意慾。他預期7月份購買力仍會流向新盤，全月一

手交投有望達1,300宗水平，隨着二手樓價回軟，二手市場在短期內成交量維持平穩，料全月錄3,500宗，與上月相若。

按美聯統計，剛過去周末及周日港島區3個指標屋苑包括太古城、康怡花園及海怡半島錄3宗成交，按周上升約50%；九龍區4個指標屋苑包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨錄得2宗成交，按周跌約33.3%；至於新界區3個指標屋苑包括映灣園、沙田第一城及嘉湖山莊錄得2宗成交，按周減少60%。

買賣拉鋸 拖累二手淡靜

利嘉閣地產總裁廖偉強亦稱，適逢港九新界三區都有發展商以低價推盤，呎價亦較二手價更低，可謂全方位搶佔二手市場的客源，同時亦令二手價格受壓。再者，二手業主未必願意大幅度減價，與準買家想執平貨的心態有差距，形成雙方拉鋸，繼而拖累二手交投淡靜。不過，若然美國落實年內減息，將有利樓市交投轉旺，成為今年樓市「撒辣」後的第二個高潮。利嘉閣周末十大指標屋苑錄得5宗二手成交，按周大減50%。

至於港置，十大二手指標藍籌屋苑於剛過去周末僅錄4宗成交，按周減少約33%。兩日十大指標屋苑中，以太古城最活躍，錄約2宗買賣；淘大花園及維景灣畔分別錄得1宗成交；至於其餘屋苑則暫未錄得成交。