

香港豪宅

責任編輯：劉理建

內地客聚腳地 奧運站「年青」取勝

鐵路配套 北上路演 「明星」效應起動

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)奧運站一帶近年落成多個大型豪宅,呎價拾級而上,最近該區再有新盤發售,最高呎價高見4萬元以上,但承接力強勁,當中內地港商更成為主力,其入市比例超過5成,反映商家亦睇好該區潛力。然而,由於新盤推售的關係,該區二手交投按月大跌逾8成,預料待新盤銷售完畢才會回升。

嘉閣區域董事封重勳表示,奧運站受到新盤壟壘推售影響,本月交投下跌逾8成,由6月約80多宗,下跌至本月約17宗,成交幾乎都集中新盤。由於新盤仍尚餘不少單位待售,料交投下跌情況還會持續一段時間,待新盤接近售罄後,購買力才會回到該區其他樓盤。展望後市,相信第4季奧運站有力重上百宗水平,視乎政府政策去向,樓價可望再升15%左右。

入市比例 內地客2成

綜合市場資訊, 壟壘約650個單位,現時已沽出近600伙。封重勳表示,當中內地港商數量多達5成,他們睇好物業有海景,並且臨近港鐵及九龍站等。事實上,該區過去一直為內地客投資的目標地區,主要因該區物業樓齡較新,間隔多選擇,大多鍾情800呎以上單位,入市的比例多達2成。

奧運站屬於相當年輕的地區,區內大型屋苑的樓齡最多不過11年,而近5年落成的物業就包括一號銀海、君匯港、海桃灣、帝峯、皇殿等,呎價動輒逾萬元。其中一號銀海的單位較大,面積由約890至3,272呎不等,由於位置最臨海,其售價在同區物業中亦較高,過去叫價一直硬淨。是次售賣的新盤壟壘,位置毗鄰一號銀海,亦屬臨海物業。

從最近壟壘的銷情上,反映內地客對該區興趣濃厚。早前有傳一組內地投資者,斥資約1.2億元連購約5至6伙。另有一名中港商人更斥資1.08億元購入第1座38樓A室,單位面積2,523呎,連1,231呎平台、泳池及雙車位,呎價高見42,806元,打破今年5月同區帝峯·皇殿7座71樓A室呎價34,074元的舊紀錄,成目前同區呎價新高。不過,近日再有消息指該盤有單位以呎價44,442元成交,紀錄將被刷新。

一號銀海帝峯連創新高

奧運站新盤過去內地客數量眾多,海桃灣、帝峯·皇殿、一號銀海等均為內地客的熱捧對象,例如最近一號銀海售出的1座45樓A、B室,由內地客以4,408萬及3,372萬元一併購入,當中A室呎價21,865元,創項目標準戶歷來新高;帝峯·皇殿一伙頂層「泳池屋」特色戶亦以呎價3.6萬元獲買家洽購,落實成交後亦會創屋苑新高



▲奧海城商場可滿足一般人士購物需求。

▲區內新盤壟壘經已售出逾九成單位。

奧運站近期錄得成交個案

樓盤	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
一號銀海 1座高層A室	2,016	4,408	21,865
君匯港 2座高層D室	2,146	3,030	14,119
帝峯·皇殿 6座中層F室	736	1,030	13,995
帝峯·皇殿 8座中層A室	1,672	2,250	13,457
一號銀海 5座高層C室	898	1,130	12,584
海桃灣 3座中層C室	657	790	12,024
海桃灣 1座中高層D室	687	680	9,898
帝柏海灣 2座中層F室	645	638	9,891
帝柏海灣 5座中層F室	645	630	9,767

資料來源: 中原、美聯 香港文匯報記者顏倫樂製表

奧運站屋苑分布



呎價。

他表示,隨着港鐵與奧運站發展愈來愈成熟,交通配套逐步完善,再與九龍站、柯士甸站等結合,自然吸引內地客青睞,再加上新盤發展商不斷到內地路演,宣傳

新盤的同時,亦令九龍站、奧運站成為內地客眼中的「明星地區」。不少內地客來港置業,均指定要購入西九龍一帶的新盤豪宅,一來是身份象徵,二來亦可作來港時的住所,為該區的交通增添動力。

的「至愛」,現時內地企業大都集中於中、上環一帶。

隨着內地企業在港逗留時間越來越長,規模越來越大,部分企業會另覓更大的空間,久而久之,商廈持貨量漸漸增多。除企業擴充外,他們亦因看好商廈的前景,選擇多購一、兩間商廈物業作長線投資收租之用。

由於本港地少人多,核心區商廈空置率極低,未來供應緊絀,令售價不斷上升,在物以罕為貴的情況下,過去兩年間,甲級商廈售價已錄2至3成升幅。

另一方面,商廈空置率極低,商廈的流動量較一般住宅快,刺激租金不斷上揚,因此業主不用擔心單位空置及不愁缺乏租客問題,而租約內亦會附上續租期及續租的加幅,令業主有更穩定的租金收入。

內地客投資商廈勢成

際的跳板,尤其在兩至三年前。該批內地企業家本身對本港的物業市場早有認識,甚至在購入商廈物業之前,已涉足本港的住宅市場。

着重門面 甲廈先首選

內地企業家大多會購入商廈物業作自用,甚少租用物業。由於較着重門面,在選址方面,不少企業家鍾情甲級商廈,金鐘力寶中心、上環信德中心等均是內地企業

置業安居
李海文
置業18測量師行董事總經理

由於香港和內地兩地政策不同、人民幣升值等因素,近年內地客持續南下,來港購買物業不斷增加。其實,內地客不僅獨愛住宅物業,部分更鍾情商廈物業,除本身企業發展,來港擴充業務以設立據點外,另一原因是為投資。

過去數年,經濟持續好轉,企業不斷擴充,而香港作為一個國際都會,擁有完善的稅制及資金進出的自由,不少內地企業看中此優勢,視香港為衝出亞洲、走向國

樓市八卦陣
區仲德

西九龍位於九龍半島西面,地域由昂船洲伸延至舊佐敦道碼頭附近,除原昂船洲外的土地都是由填海而來,面積達334公頃,橫跨油尖旺區及深水埗區。八運從2004年開始至2023年止,都是東北發山,旺人丁;西南發水,旺財源。故此,西南方比較旺,如果單以八運來看,因財位向西南面,向西南方有利。

一號銀海擁避風塘作明堂

西九龍一帶的填海區,正行財運,物業樓價已上升,奧運站一帶的一號銀海、柏景灣和帝柏海灣;長沙灣向海一帶的宇晴軒、泓景臺和碧海藍天;獅子山位於九龍最重要山峰,帝峯·皇殿的位置坐正龍脈八運,盡享帝王正中之氣。八運旺西南、西北及東北,九龍半島的西南就是從長沙灣沿海一直落到凱旋門,帝峯·皇殿坐

落在此地運一帶,氣勢強大,坐北向南的方位,是子午正對,對生肖屬虎、兔、猴、雞、豬及屬鼠的人十分有利。

帝峯·皇殿泳池化煞保財

帝峯·皇殿在正東財位上,巧妙地見有一個泳池,水為財,可得內財,對做本地生意及工作人士十分有利。南北向局,南邊朝海,正東正財位,有大泳池,正南方為偏財位,又見有一個小水池,正、偏財俱旺,財位見水,自然可以大發特發。正南方有一條大彎路,名為「彎刀煞」,而泳池剛好有化煞的功用,令財運無阻。

新盤壟壘臨海而建,靠近海濱的第1、2座,4、5房大單位均是坐向西南,可遠眺港島上環至西環、青洲一帶的山、海景,兼擁會所園林泳池的人工美景,旺財旺桃花,對投資人士特別有利。第6A座、6B座的4房單位,向正西會有西斜的問題,防「血盤照口煞」,小心身體健康,但求財仍佳,並必須掛吊窗簾擋煞。第8座坐向正南的4房戶,高層可遠眺西九龍貨運裝卸碼頭、新油麻地避風塘一帶的西九海景,旺事業,名譽及人丁。

西九龍以水為財

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

政府6月推出新一輪樓市規管措施後,部分買家需要重新評估個人置業能力,令入市步伐放慢,樓市整體觀望氣氛濃厚,拖累按揭市場表現。事隔一個月,市場仍未完全擺脫政府出招的陰霾,筆者預期下半年按揭貸款持續平穩。

走勢還待施政報告

新招出後,雖然不乏業主樂意提供議價空間,但由於議價幅度有限,未能刺激買家入市,個別屋苑於周末期間更只有零星成交,令物業及按揭市場再度出現調整。根據金管局最新統計結果顯示,6月新申請按揭宗數由5月的17,084宗大跌逾三成至11,913宗,新取用及新批出按揭貸款亦同步回落。當中新取用按揭貸款額創四個月新低,6月較5月減少9.4%至240億元,新

新取用按揭四個月新低

批出按揭貸款額則減少16%至266億元,可見收緊按揭政策對市場構成一定壓力。

總結上半年,雖然房屋政策一浪接一浪,然而市場對物業需求仍然殷切,按揭市場表現不俗。由最新數字可見,上半年新取用按揭貸款錄得1,481億元,超越去年上半年1,472億元水平,並創半年歷史新高。至於新批出按揭貸款則錄得1,876億元。另一方面,在政策市主導下,近月樓價走勢放緩,根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處資料顯示,最新6月尾二手平均呎價錄得5,920元,較5月的5,927元輕微回落,可見樓價由年初的非理性亢奮轉趨平穩發展。筆者相信觀望氣氛將於短期內持續,有待新一份施政報告公布,屆時政府或再因應市況推出新措施以穩定樓市,預料下半年按揭市場呈平穩發展趨勢。

奧運站豪宅屋苑逐個數

一號銀海 海暉道18號

單位數量(伙)	697
面積(方呎)	890-3,272
每呎叫價(元)	13,000
入場費(萬元)	1,200
發展商	信置

帝柏海灣 海庭道18號

單位數量(伙)	1,344
面積(方呎)	645-1,100
每呎叫價(元)	11,000
入場費(萬元)	650
發展商	信置、中銀香港、嘉里、中國海外

帝峯·皇殿 海泓道1號

單位數量(伙)	964
面積(方呎)	375-1,882
每呎叫價(元)	12,800
入場費(萬元)	480
發展商	信置、華置、南豐

海桃灣 櫻桃街38號

單位數量(伙)	522
面積(方呎)	597-1,987
每呎叫價(元)	9,000
入場費(萬元)	550
發展商	南豐、市建局

資料來源: 置業18 製表: 香港文匯報記者 顏倫樂