

千四伙供應康城SEA TO SKY月內開售

首張價單至少285伙 趙國雄：港區國安法對樓市正面

全國人大上月底通過訂立《港區國安法》，長實執行董事趙國雄昨日表示，個人認為訂立是必須，只有社會環境安定，市民置業才會安心，對樓市是正面。長實與港鐵合作的日出康城SEA TO SKY日內上載售樓書，長實地產投資董事郭子威指出，該盤將於月內開價及開售，首張價單至少285伙，以海景單位為主，訂價將參考同區一、二手及特色戶價錢。趙國雄稱，首張價單一定有折讓，對銷情有信心。

香港文匯報記者 梁悅琴

SEA TO SKY開售在即，長實昨日首度披露樓盤戶型分布比例及單位面積。郭子威表示，該盤由3幢住宅組成，共有1,422伙，面積434至1,077方呎。其中，兩房佔40.6%(577伙)、三房佔52.1%(741伙)、四房佔7.3%(104伙)。

三房四房戶均享海景

郭氏又指，該盤臨海而建，距離海邊只有25米，所有三房及四房單位均享有百分百海景，項目樓花期約20個月。

對於同區今年已有新盤開售，吸納不少購買力，短期內東九龍亦有新盤推售，作為今年大型新盤之一的SEA TO SKY會如何訂價？郭子威認為，過去一段時間日出康城區內一二手樓交投量大，反映市場有一定需求，況且每個樓盤都有自己的特色及賣點，而該盤訂價將參考同區一、二手及特色戶價錢。他又稱，隨着日出康城商場短期內開業，將軍澳跨灣大橋亦有望2022年通車，有利該區升值潛力。加上過去數月市場售出不少細單位，相信SEA TO SKY可吸引一批換樓客。

趙國雄表示，《港區國安法》對香港前途有穩定作用，不覺得香港有重大走勢潮，亦不會出現移民潮，

即使有人移民，亦未必放售手上的香港單位。對於中美貿易關係再現緊張，他認為，中美第一階段談判結果不只對香港、中國有好處，對全世界更有好處，更形容結果會為香港樓市開放晴天。

安達臣道盤不建劏房

談到長實早前投得觀塘安達臣道港人首置項目地皮，他稱，集團感到十分興奮，會提供適合市民居住單位，不會興建劏房。

下半年經濟料平穩向上

展望本港下半年樓市前景，趙國雄認為，上半年樓價已有5%至8%調整，預計下半年經濟平穩向上，主因政府應對疫情有力，加上一系列保就業措施，而樓價走勢要視乎個別地區及樓盤，「開價太高銷售有困難」。他又指，集團新盤一向以市價推售，首批更有所折讓，對SEA TO SKY銷情有信心。

新盤成交方面，新地旗下北角海璇昨售出第5A座12樓E室，面積369方呎，一房戶，成交價1,455.8萬元，呎價39,453元。恒地旗下馬鞍山迎海，駿岸招標售出第6座25樓A單位，面積1,454方呎，成交價2,450.08萬元，呎價16,851元。

日出康城SEA TO SKY資料	
單位	1,422伙
戶型	兩房(577伙)、三房(741伙)、四房(104伙)
面積	兩房(434-482方呎)
	三房主套連儲物房(702-786方呎)
	三房主套連儲物房及洗手間(788-817方呎)
	四房雙套連工作間及洗手間(1,054-1,077方呎)
關鍵日期	2022年2月28日
製表：記者 梁悅琴	

長實執行董事趙國雄(右二)表示，個人認為訂立《港區國安法》，對樓市是正面。
記者梁悅琴攝

中小單位貨尾月減590個

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出，從今年4月統計，選取於2017年到2021年落成新盤，AB類(面積69.9平方米或以下)三房或以下，待售單位仍有5,877個，按月減590個，待售比例為10.5%。CDE類(面積70平方米或以上)三房或以上新

盤，售出近七成單位，有9,990個。待售單位達三成，有4,500個。

數據是從2016年及以後首次推出的新盤中，選取127個項目統計，合共73,918個單位。售出比例是以一手住宅物業售出資訊網的售出登記數除以推盤量。

利奧坊4期申增建住宅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產正推售旺角利奧坊，曠岸之際，就大角咀利奧坊第4期發展向城規會提出新修訂，增加11%住宅單位數目，縮減70%非住宅部分。恒地就大角咀角祥街25至29號(前為大志工廠大廈、即利奧坊第4期)向城規會提交修訂方案，

維持9倍地積比率，但住宅部分由獲批的7.5倍上調至8.55倍，由原先的20.21萬方呎增至23.04萬方呎，增加逾2.8萬方呎或14%，單位數目由636伙增至704伙，增加68伙或11%。至於非住宅部分，地積比率由原先的1.5倍地積比縮減至0.45

倍，由原先的4.04萬方呎大減70%至1.2萬方呎。

非住宅部分大減70%

發展商同時提交發展圖則，據文件顯示，項目發展布局呈蝴蝶形，一層29伙，設2部升降機，約70%單位屬一房間隔。

戴行：經濟差或致樓價再跌5%



戴德梁行陶汝鴻(左)指，失業率、經濟預期及中美關係等因素為樓市帶來下行壓力。旁為高偉雄。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)戴德梁行昨日發表報告指，本港新冠肺炎疫情在第二季有所紓緩，而隨着多個新盤推出，市場重拾熱鬧，住宅成交量均見回升。惟物業投資市場則仍未復甦，第二季大額成交跌至環球金融危機以來第二低水平。該行大中華區副總裁陶汝鴻表示，失業率、經濟預期及中美關係等因素為樓市帶來下行壓力，預期下半年樓價仍有機會再跌5%。

陶汝鴻表示，今年首季疫情爆發期間，樓市成交受壓，但隨着疫情在第二季開始紓緩，積壓的需求獲得釋放並集中流向一手項

目，將成交量推上12個月以來的高位。他又引述官方數字指，政府私宅價格指數在連跌三個月後，於3月及4月持續微升。個別受歡迎中小型屋苑價格走勢不一，沙田第一城按季升4.0%，太古城按季則跌0.5%。豪宅方面，貝沙灣按季跌1.8%，君臨天下則按季跌6.7%。

陶氏表示，樓價在第二季大部分時間均見回軟，直至最近數周積壓需求推高成交量後，樓價才稍微回升。目前市場資金充裕，刺激資產價格上升，為樓價帶來支持，令其上半年跌幅少於預期，這從部分受歡迎屋苑價格在上半年間僅跌0.5%至10.8%便可見一斑。

陶汝鴻稱購買力被消化

然而，陶氏指，這股成交飆升或屬短期，因失業率持續上升、香港經濟預期出現負增長、中美關係趨於緊張，以及本港以至全球的不穩定因素，均會為樓市帶來下行壓力。在購買力消化下，預期下半年樓價仍有機會再跌5%，而表現較波動的納米樓在基本需

求支持下，其表現會與樓市同步。

另一方面，物業投資市場在第二季繼續冰封，截至昨日僅錄19宗1億元或以上大額交易，按季下跌32%，按年下跌71%，為2008至2009年環球金融危機以來第二低位。撇除平安人壽向新鴻基地產購入西九龍高鐵站上蓋商業項目部分權益的交易，本季總成交額暫錄43億元，較上季減少42%。

該行香港資本市場部執行董事高偉雄指出，回顧2009年至2018年期間，市場每年平均約有至少200宗非住宅類的大宗成交，去年這個數字已跌至100宗左右，預料今年將進一步減少。商用物業在低息及低槓桿環境下，業主持貨能力強，並不急於出售物業，以致市場的商用物業成交寥寥可數。對於近期有企業退租寫字樓，他指退租情況在去年下半年已經開始，核心地區租金已經由高位下跌約三成。

可考慮撤銷印花稅

被問及政府應否撤銷樓市辣招，陶汝鴻說，政府可以考慮撤銷額外印花稅，基於經濟下行的環境下，若然市民需要賣樓轉救，惟被迫要付辣稅，是令市民「慘上加慘」的措施，但針對投資性物業的辣招稅則可保留。

炒家回歸 三辣稅半年新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港新冠肺炎疫情自4月中旬後開始緩和，一、二手樓市交投轉趨熾熱，政府辣稅收入亦大增。據稅務局最新公布顯示，5月三大辣稅包括額外印花稅(SSD)、反映境外買家入市的買家印花稅(BSD)，以及雙倍印花稅(DSD)共錄得1,078宗相關成交，按月增加29.2%，總稅款收益約9.33億元，按月回升67%至半年新高。

BSD金額回升近倍

內地客或公司客重現豪宅市場置業，據稅務局資料，上月涉買家印花稅(主要反映非本地人士或公司名義入

市)成交有32宗，雖然按月再跌21.9%，並連跌7個月再破新低，惟有關金額涉1.623億元，比4月的8,120萬元回升近一倍至3個月新高。

雙倍印花稅上月共錄1,215宗相關成交，按月回升56.7%，涉及稅款有7.543億元，按月增60.8%。當中涉住宅部分有201宗，按月增91.2%，並創去年12月後的5個月新高，相關稅額涉4.765億元，按月增1.31倍，跑贏非住宅物業。

市場成交回升，連帶涉及額印成交亦有所增加，上月共有31宗額印成交，按月升72%，涉及1,663.5萬元稅款，按月升68%。

市場餓盤 多區現「閃電」成交

香港文匯報訊 樓市冰封多月，一手帶動下，積下來購買力受刺激入市，多區二手市場出現「閃電」成交。中原地產黃騰達表示，多個新盤銷售告一段落，大批向隅客回流二手市場，最新促成荃灣綠楊新邨Q座低層6室成交，面積445方呎，兩房間隔，叫價720萬元，放盤翌日速獲用家以700萬元承接，呎價15,730元。

綠楊業主沽盤轉租

黃騰達指，原業主於2009年以約187萬元買入單位，早前有意換樓，遂將單位放售，但近日見內外政經局勢再度不穩，隨即決定擱置買樓，改為租樓，並加快賣樓套現，見有實客洽購，立即答應減價沽貨，持貨11年賬面獲利513萬元或2.7倍。

香港置業林浩德表示，該行剛促成將軍澳新都城一期3房單位成交，來自1座中層H室，面積526方呎。單位以850萬元放盤僅約1星期即獲區內客接洽，議價後減價22萬元，以約828萬元成交，呎價15,741元。

市區盤方面，香港置業麥紫軒表示，該行日前促成深水埗仁光大廈本

月首宗買賣成交，外區客以約335萬元入市極高層C室，面積212方呎，以340萬元放盤約1星期獲接洽，議價5萬元後即成交，呎價15,802元。

西貢屋低市價15%售

另一邊廂，社會氣氛不穩，個別業主擴大議價空間急售離場。世紀21奇豐物業廖振雄表示，新近錄得西貢大網仔黃毛應雙號屋全幢村屋成交，物業建築面積2,100方呎，連天台約700呎，原叫價1,600萬元，終以1,260萬元沽出，減幅達21%，呎價6,000元，低市價15%。原業主為外籍人士，於2012年9月以1,150萬元購入上址，賬面獲利110萬元或10%。



綠楊新邨有業主放棄換樓，轉而沽盤轉租樓。
資料圖片

港租金插水 樓價難獨善

世邦魏理仕前日發表研究報告顯示，香港雖然樓價在全球居首，但租金卻錄得全球第5大跌幅，分析並指潛在的社會動盪及新冠肺炎疫情將對住宅市場造成破壞。有樓市專家表示，租金下跌與去年中起發生的暴力社會衝突不無關係，現時租金水平難以支撐起如此高昂樓價，再加上疫情等負面消息困擾，未來兩年樓價跌幅或高達兩成。

魏理仕憂潛在社會動盪

世邦魏理仕住宅研究部主管Jennet Siebrits表示，報告以去年樓價和情況作基準，當時新冠肺炎疫情尚未困擾市場。不過，報告已覆蓋去年香港的動盪情況，雖暫時未見有公司從

香港大規模撤出，但已為由海外到香港工作的人士製造擔憂，或影響本港人口增長將停滯不前。去年香港GDP顯著收縮，樓宇成交量亦跌3%，報告直言，疫情和潛在的社會動盪，或對香港住宅市場造成破壞。

亦有分析員表示，如香港生活成本相較國際持續高昂，但月薪有下跌趨勢的話，將令人才轉往其他地方工作，削弱本港競爭力。

此外，該行報告亦提到，香港是全球租金最貴地方之一，前年及去年都維持在第三位，低於第一、二位的紐約和阿布扎比，然而，香港租金卻由前年同比增長8%，變為去年下跌1.7%至每月平均2,682美元(約2.09萬港元)，跌幅為全球第5大。跌幅一至四位城市分別為杜拜、吉隆、悉尼及利雅得。資深投資者陳清白認為，市場上充斥大量

負面消息，包括經濟下滑、疫情未減退等，估計未來一至兩年整體住宅樓價將會反覆向下，跌幅約一至兩成。

陳清白：住宅或跌兩成

陳氏指出，近日有部分私人屋苑成交價造好，甚至破頂，情況不合理。因現時市場不少的放租物業，叫租水平已顯著回落，絕難支撐如此高昂樓價。他補充，近年大部分地產物業，如舖位、商廈及車位等價格全部向下，沒有理由只有住宅能獨善其身。

普經集團執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典亦表示，目前整體經濟表現略差，仍有多項不穩定性因素存在，相信樓市走勢中性偏淡，截至年底前住宅樓價及租金都有機會出現調整。
記者 黎梓田