

港金融前景看俏 資金紛追逐高質物業 汪敦敬：買豪宅等於買前景

專訪 市面浮現「套股換樓」潮，隨着股市高位震盪，不少投資者止賺離場，並把資金追逐更保值的豪宅物業，催生大量「靚價」成交。

「樓市大好友」祥益地產總裁汪敦敬早前亦斥巨資購入尖沙咀名鑄，他直言「買豪宅等於買前景」，穩健的金融體制在全球疫情下更見突出，亞太區多邊合作關係更成為香港經濟主要的增長動力，來港人才在過去兩年出現倍增。他形容現在豪宅市場只是等待爆發，預料全年豪宅價格至少升一成以上，而西九龍作為中環「延伸地區」、有力成為新CBD（核心商業區），區內豪宅勢為今年重點。

●香港文匯報記者 黎梓田



▲汪敦敬直言，香港樓市只是等待一個爆發點，升勢將會「好得人驚」。
資料圖片

▼汪敦敬認為，與中環僅一站之隔的西九，將受惠來港專才持續大增趨勢。
資料圖片

汪敦敬表示，雖然豪宅出現不少好價成交，但投資物業經驗豐富的他卻認為豪宅升市未算「嚟料」。汪敦敬指，以前樓市的購買力只集中在中細單位板塊，不過根據數據顯示，2020年5月至2021年2月的成交量比2019年6月至2020年4月增加了五成，而這批增加的購買力卻平均分布在每個板塊上，即是所有板塊都「郁緊」，他直言樓市只是等待一個爆發點，升勢將會「好得人驚」。

「平貨」將消化 樓價彈升

汪敦敬認為，去年樓市上半年已走出谷底，而下半年是蓄勢待升，不過充滿幻覺。他指樓市在年下半年開始出現微妙變化，首批貨又平又靚，不覺得樓市升；第二批方位差些但是又平又靚，也不覺得樓市升；第三批方位再差些但又平又靚，仍然不覺得樓市升。這三批貨源被消化後，樓市會「突然上升」，有如溫水煮蛙一樣。

汪敦敬指，買豪宅是睇該地區的前景，而香港作為世界三大金融中心（紐約、倫敦、香港）之一，在疫情中的表現算是優秀並且穩定。事實上，隨着香港經濟前景逐漸明朗，不少買家均看好香港金融中心地位，過去兩年所蓄藏的購買力已開始釋放，發展商出貨態度進取，成交價持續造好，加上股票市場令買家更加「手鬆」，因此香港的豪宅市場已經「郁緊」。

香港豪宅好比商場靚貨

他進一步解釋，香港作為金融中心，穩健的金融體制下「因禍得福」，即使風雨來襲仍能正常運作，港人的財富亦沒有因為疫情出現重大損失，若然透過招股反應亦可看見全世界對香港市場的信心，這也是十分難得，亦印證了香港這個金融中心的安全性。他形容，香港和豪宅的關係就有如「一間好好嘅商場賣緊好靚嘅貨」。

雖然本港金融市場能力保不失，不代表有前景。汪敦敬卻指出，如果把香港放入《區域全面經濟夥伴關係協定》(RCEP)中，香港作為金融中心所發揮的作用就變得非常重要。如配合粵港澳大灣區的發展，RCEP將會是香港未來20年增長最大的板塊，因此香港前景仍然會十分秀麗。

來港專才急增 西九豪宅成焦點

投資豪宅要考慮用家需求，汪敦敬指出，香港作為《區域全面經濟夥伴關係協定》(RCEP)之中最重要的金融中心，人才匯集將會比其他地區更為理想，香港優才計劃的統計數字，2019年有874人獲分配名額，按年增加57%，對比2010年至2018年期間每年平均的340人，其增幅達到157%。2020年更有逾1,700人獲分配名額，按年接近倍增(94%)，而且是2010年至2018年平均水平的5倍。優才計劃有約86%人才是來自中國內地，其中有大量金融和IT高技術人才。

近兩年來港優才數字倍增，這些因素正好帶起香港的豪宅市

場，他認為這些人才通常都是30至40歲左右，年輕人會較傾向住在新發展區，料會率先帶動西九一帶的豪宅市場，而西九豪宅市場的升幅更會跑贏半山傳統豪宅，而升勢也會蔓延至奧運站、南昌站等。他形容豪宅市場有種「山雨欲來」的感覺，估計真正通關之後，人才得到流通，豪宅市場會出現明顯升幅，他大膽估計今年必定出現一成或以上的升幅。

中環西九交通相連

有趣的是，為什麼人才偏偏會選擇西九豪宅呢？汪敦敬有自己一套見解，他指，隨着啓德最後幾幅地皮改劃為住宅地，政府已

「錯失」東九龍這個CBD2的發展機會，但金融行業需求日益擴大，中環的「CBD列車」已經「滿載」，市場必定會尋找替代品，而與中環相隔僅一個站的九龍站就是最佳地點。

汪敦敬指，西九龍擁有「新常态」並且「高效率」的配套，未來在九龍站上蓋落成的兩幢商廈以及ICC將會作為「西九王牌」。他指出，尖沙咀新建商場K11 MUSEA剛好形成了尖沙咀的「地下城」網絡，再配合高鐵直達的優勢，西九以至尖沙咀一帶作為中環的延續，將會成為香港新一個「CBD」。

●記者 黎梓田

豪宅天價成交頻生 帶旺二手屋苑

近期股票市場反覆向好，刺激豪宅買家入市，部分個案造價更衝破歷史新高。例如荔枝角曼克頓山天池屋以1.4億元售出，造價貴絕西九；而東半山老牌豪宅屋苑玫瑰新邨亦有低層相連戶以1.75億元連3個車位易手，成為屋苑首宗逾億元成交。根據中原數字顯示，2月份一手及二手豪宅買賣合約(2,000萬元以上)錄得221宗，金額101.86億元，按同期分別升48.3%及33.5%。

太古城估值彈升6.5%

另外，香港文匯報追蹤的十大屋苑估值近乎全線上升，其中表現最好的傳統港島豪宅屋苑鯉魚涌太古城單位估值錄得6.5%的升幅，其餘均上升約1%至4%不等。有港島區代理指，股市造好刺激買家尋找豪宅筍盤或細屋搬大屋。

太古城3月份成交保持暢旺，中原地產趙鴻運表示，屋苑暫錄得成交16宗，平均呎價20,036元。趙鴻運透露，受到股市上升帶動財富效應，加上屋苑呎價仍然低水，不少買家都想換入大單位自住。

趙鴻運透露，近日錄得多個大單位出售。其中太古城銀柏閣中層A室，實用面積1,114方呎，屬3房套間隔及工人房，向東北望部分東九龍海景。業主去年以2,500萬元放盤，最終累積100萬元以2,400萬元將單位易手，比中銀估值的2,619萬元低約8.3%，折合呎價21,544元。

中原地產莊劍嵐透露，最新成交單位為太古城碧藤閣中層E室，實用面積922方呎，3房套間隔，望太古城園景。業主以1,700萬元放盤，由於放盤價十分貼市，放盤僅數小時即獲區內用家零議價以1,700萬元承接，折合呎價18,438元。

另一邊廂，世紀21日昇地產蔡嘉駿表示，股市上升帶動北角區近日聯樓量增加。

十大屋苑網上估價一覽(金額單位:萬元)

參考單位(面積)	中銀	滙豐	恒生
鯉魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1076 (持平)	1046 (+6.5%)	1046 (+6.5%)
香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	604 (+2.5%)	637 (+2.4%)	637 (+2.4%)
北角和富中心14座中層A室(1031方呎)	1810 (+2.0%)	1837 (+0.5%)	1837 (+0.5%)
荔枝角美孚新邨百老匯街107號中層B室(850方呎)	1160 (+1.0%)	1142 (+1.0%)	1142 (+1.0%)
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	782 (持平)	812 (+3.8%)	812 (+3.8%)
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	545 (+2.1%)	526 (-0.6%)	526 (-0.6%)
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	548 (+0.9%)	563 (+3.7%)	563 (+3.7%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	848 (持平)	941 (+3.0%)	941 (+3.0%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	585 (+2.1%)	577 (+2.7%)	577 (+2.7%)
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	545 (持平)	563 (+1.4%)	563 (+1.4%)

註：估價數字在2021年3月10日查詢，並與1月作比較
資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處 製表：記者 黎梓田

和富中心睇樓量漲三成

其中呎價較同區半新盤低水和富中心，其睇樓量較上月增加了三成，有不少是因為股市賺了錢想買磚頭，而本月亦錄得2宗成交。不過和富中心盤源非常少，貼市價放盤只有兩間，而匙盤更是「零」。

蔡嘉駿透露，新近錄得北角和富中心成交，單位為11座中層B室，實用

面積1,308方呎，3房(1套)連工人房間隔，享優質煙花海景，單位原開價2,900萬元，勁減180萬元或6.2%，最終以2,720萬元由用家買入，實用呎價20,795元，平市價約3%。

不過，中銀對上述單位初步估值為2,672萬元，估值較成交價低約1.8%，銀行估值尚未追貼成交價，反映用家入市心態進取。

市場對豪宅前景看法



香港浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才：市場預期經濟活動將正式展開，加上美國近日落實啟動1.9萬億美元救市計劃，環球資金將更加充裕，這都是有利豪宅交投的因素。



美聯物業住宅部行政總裁布少明：市場憧憬兩地「通關」在即，北水重臨將推高豪宅物業價格，近期不少買家「偷步」入市豪宅。在山頂地王效應下，發展商更願意以高價投地，將進一步推升豪宅價格。



中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：多個一手新盤接連登場，將樓市交投氣氛推上高峰，帶動二手豪宅交投。二手豪宅盤源消化，業主逐漸收窄議價空間並調高叫價，買家為免遲買會貴，往往加快入市步伐。

學者：基數太低 難言真大升

香港浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才表示，由於過去的社會事件以及新冠肺炎影響，樓市不論是自住或投資需求，都被壓抑了一至兩年，現在隨着全球接種疫苗計劃展開，市場預期經濟活動將正式展開，加上美國近日落實啟動1.9萬億美元救市計劃，環球資金將更加充裕，這都是有利豪宅交投的因素。

旺市需要經濟支撐

麥萃才亦表示，從宏觀來說，樓市現時的交投急升，是基於本來的交投量太少、基數太低所致，極其量只能說交投改善，而非真正大升，亦不能斷定現在就是谷底回升。如要判斷樓市已到谷底，則要留意樓價及成交量是否持續上升一段時間而定，如果經濟仍然下滑，即使樓價回升也是虛火。至於今年預測，麥萃才認為今年上半年樓價趨向穩定，但

不排除再有回軟，而下半年相信經濟已好轉，樓價亦會相應回升，料全年樓價大約有上下5%的波幅。

代理：資金提早入市

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，市場憧憬兩地「通關」在即，北水重臨將推高豪宅物業價格，故近期不少買家「偷步」入市豪宅。在地王（山頂文輝道）效應下，特別是豪宅市場，發展商更願意以高價投地，將進一步推升豪宅價格。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，多個一手新盤接連登場，將樓市交投氣氛推上高峰，帶動二手豪宅交投。二手豪宅盤源消化，業主逐漸收窄議價空間並調高叫價，買家為免遲買會貴，往往加快入市步伐。市場資金充裕，有不少投資者趁高位套股換樓，形成3月持續大牛市。