



大屋苑銀行估值 全面報跌

本報追蹤的20個 指標屋苑當中，最新 本月銀行估值按 月全面報跌，跌幅 介乎約1.2%至 13.89%。

# 對後市有信心 尤其看好豪宅 鼎珮陳玉成：明年樓價料反彈8%

加息後樓市進一步回調，準買家 態度愈來愈審慎，不敢貿然入市。不過，長沙灣現樓新盤睿峰的項目管理 公司鼎珮表示，由於本港沒有跟足美國 加息速度及幅度，加上樓價已經顯著 回調，直言現在是入市良機。集團 又對香港樓市走勢非常有信心，尤 其是供應短缺的豪宅物業，由於預期明年內 地經濟會好轉，並且 帶動本港經濟發展， 相信明年樓價升幅可 約達8%。



鼎珮訪問內容重點

- 本港沒有跟足美國加息，業主每月供樓負擔較輕增加。
- 去年11月至今樓價跌逾10%，為市場踏進入市空間。
- 集團對本港樓市有信心，料明年樓價升幅約8%。
- 政府積極調劑買家印花稅及額外印花稅。
- 睿峰最快下月或明年首季推售。
- 集團正物色數項中心或冷資產等投資機會。
- 期望物色到2至3個房地產項目。



圖為鼎珮陳玉成(左)與集團代表(右)。

## 樓價已暴挫逾10%

鼎珮董事總經理陳玉成補充說，對香港樓市走勢非常有信心，尤其是供應短缺的豪宅物業。他表示，以睿峰為例，過去半年開放式及兩房單位的租金，分別介乎每月52元及47元，證明市場樓租穩定，並且是支持本港樓價企穩的信號。所以有信心本港樓價有足夠反彈力。由於預期明年內地經濟會好轉，並且帶動本港經濟發展，估計明年樓價升幅可約達8%。

## 政府樓市政策滯後

至於有意見認為面對逆轉，政府應調劑樓市政策，包括「減租」甚至「凍樓」，陳玉成認為，政府一直掌握不少數據去制定樓市政策，升市時推出穩定樓市措施，如調高市況稅，增加地稅等。他認為，政府應更靈活，現時市況回轉，當中限制換機人士置業物業，12個月內出售原有物業才可申請退稅，更應該更靈活，譬如市場上有一批新時裝式開放式或三房單位的家庭，隨着家庭人數增加，需要更換兩房或三房單位，由於稅務因素令他們不願換機，同時錯

## 睿峰餘224伙待售

資料顯示，位於東區東區22號的睿峰，屬區內大屋單體住宅，分有東西兩翼，合共提供141伙，單位面積介乎203至758方呎，設有開放式至三房開間，項目於2019年12月首度推出發售，至今單售190伙，合共套現逾16.6億元，整體平均成交呎價約在22300元水平。換言之，項目尚有的224伙可供發售。 記者 吳振豪 攝影 葉偉豪

## 冀每年增一至兩個地產項目

鼎珮合夥人馬宜義透露，集團現正物色數項中心、冷資產及規模類似長沙灣睿峰的住宅發展項目的投資機會，更有很大機會進軍房地產信託基金(REITs)市場，期望集團每年能物色到一至兩個房地產發展項目。 馬宜義表示，集團一直透過私募基金方式，低調投資香港、內地、美國及日本等地的房地產業務，作風比較穩健和保守，只是後來因為睿峰才令集團被市場識識和注意。

## 看好數據中心物業發展潛力

馬宜義說，集團的團隊除擁有物業方面的融資及財務管理經驗外，更不少數具備發展及資產管理等等能力，可以從事地產一條龍服務的企業。他又透露，目前集團正物色數據中心、冷資產及規模類似睿峰的住宅發展項目的投資機會，更有很大機會進軍房地產信託基金市場。 他續指出，集團看好香港數據中心和冷資產的發展潛力，尤其是數據中心，因為同一個工廠單位，只要配備先進科技和合適的電力配置，租金收入可以相當可觀。 鼎珮董事總經理陳玉成說，集團另一個屬意物業的房地產投資策略是住宅，集團將善用團隊的管理及執行能力，為物業作增值，如將地皮轉型、活化，甚至在中區區轉售樓。

## 朗譽人流不俗收近百票

位於東區東區22號的睿峰，屬區內大屋單體住宅，分有東西兩翼，合共提供141伙，單位面積介乎203至758方呎，設有開放式至三房開間，項目於2019年12月首度推出發售，至今單售190伙，合共套現逾16.6億元，整體平均成交呎價約在22300元水平。換言之，項目尚有的224伙可供發售。 記者 吳振豪 攝影 葉偉豪

## 帶動同區新盤成交

項目首推推出128伙，以最高15%折扣計算，折實平均呎價17938元，較2年前推售的蔚東岸首推單位折實平均呎價17688元，僅高1.4%，成為近2年罕見的均呎價接近的兩區新盤。 首批推售單位為1房6種B室，面積261方呎，屬開放式開間，折實入場費413.95萬元，呎價15860元，亦是首批呎價最平單位；售價最高為2房8種A室，面積730方呎，屬兩房開間，折實售價1338.68萬元，呎價18330元。

## 利奧坊連環沽呎價見2.5萬

利奧坊，連環昨日推出6伙，以先到先得方式發售，市場消息指出，項目即日售出3伙，單日套現近200萬元，其中位於1樓2房1室，面積303方呎，屬2房開間，單位以978.82萬元售出，呎價25557元；另一伙為1房2房27樓A室，面積267方呎，以1房開間，以642.39萬元售出，呎價24060元。最後一伙為1房1房1室，面積268方呎，同為1房開間，以558.22萬元售出，呎價20829元，發展商單日套現179.43萬元。

## PARK YOHO加價1.2%

此外，福彩閣下門門極大，現開第1期目亦以招標方式售出1伙，為2A室3樓A室，面積971方呎，屬3房連車庫開間，昨日以971萬招標售出，呎價12291元，為項目5日內第2宗成交，日前另1宗成交為2房3樓A室，面積798方呎，同屬3房開間，以958萬元售出，呎價12005元。 啟市下，新地旗PARK YOHO Bologna逆市加價，項目昨日更新價單，將其中心位B座16樓C室，面積609方呎，屬3房開間，價單售價由11007.5萬調升至10192萬，輕微加價1.2%。

## 海濱474萬沽重返2017年水平

樓市交投淡靜，二手市場現減價成交，造價以低價出售，甚至出現拋價個案。中原副總裁李華表示，荃灣海濱花園2座高層E室，面積419方呎，2房開間，以474萬沽出，呎價11313元，這較較上月同層高層戶再低8%，重現2017年水平。業主則於2009年2月以150萬元購入單位，持資14年轉售，帳面仍可獲利324萬元，升幅24倍。



荃灣海濱花園2座以474萬易手，重返2017年水平。

## 愉景新城3房738萬沽

進置首置區域董事馬偉倫稱，長沙灣嘉中B室，面積666方呎，3房套連儲物室開間，以1000萬元成交，呎價15135元，低市價約3%。市場消息指，荃灣愉景新城7座中層A室，面積610方呎，3房套連開間，以738萬沽出，這價重返2019年水平，呎價12098元。 中原副總裁李華稱，元朗朗屏8座1高層A室，面積398方呎，3房開間，以777.5萬元沽出，呎價13002元，創同類單位逾半年新高。業主則於2017年4月以629.7萬一手購入單位，持資3年轉售，帳面獲利324萬元，單位內呎價升3%。

## 朗8呎每1.3萬售創半年新低

中原高級分行經理黃冠中稱，青衣懿德苑2座中層E室，面積535方呎，兩房開間，618萬(居二市場價)易手，這價創同類單位一年以來新低，呎價11551元，買家為外區上車客，見大量白居二購買方湧入市場搶盤，競爭激烈，故此收到購置便立即由外區趕入青衣購入上車。原業主則於2013年4月以350.8萬元一手購入單位，持資9年轉售，帳面獲利的267.2萬元，升幅76%。

## 每日二手成交速遞

區域	屋苑	面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	提供代理行
香港	麗地花園 Imperial Kennedy 中層C室	564	1500	26596	美聯物業
	維多利亞港怡和閣中層14室	524	656	12519	美聯物業
	長沙灣海濱花園中層E室	434	694	15981	香港地產
	長沙灣嘉中中層A室	666	1008	15135	香港地產
九龍	九龍寶龍閣一期B室	645	838	12992	美聯物業
	紅磡黃埔花園2期1座高層D室	466	647	13884	中原地產
	沙田海濱花園中層C室	737	1600	21710	香港地產
	沙田第一城2座中層E室	451	618	13703	中原地產
新界	沙田第一城4座高層B室	284	444	15634	美聯物業
	沙田海濱花園1座低層D6室	650	560(連2車位)	9077	世紀21奇豐
	馬鞍山海濱花園中層C室	521	448(連2車位)	8599	世紀21奇豐
	馬鞍山新港城F座中層01室	551	790	14338	世紀21奇豐
	將軍澳靚景彩明苑B座高層08室	506	420(連2車位)	8300	世紀地產
	荃灣海濱花園5座中層G室	466	657	14099	美聯物業
	沙田海濱花園2座中層A室	535	618(連2車位)	11551	中原地產
	青衣嘉中3座低層F室	666	818	12282	中原地產
	天水圍麗天富苑D座中層1室	650	400(連2車位)	6166	香港地產
	天水圍麗天富苑D座高層B室	636	340	5366	世紀地產
沙田海濱花園2座中層G室	363	340	9366	世紀地產	
屯門海濱花園7座高層G室	490	505	10306	世紀21奇豐	
元朗朗屏8座1座高層J室	598	777.5	13002	中原地產	
荃灣海濱花園2座中層E室	419	474	11313	中原地產	
大棠景苑9座中層D室	1039	1160	11165	中原地產	
綠楊新邨翠苑花園中層高層01室	418	498	1191	美聯物業	
西貢藍地閣6座天台特色戶	1138	1388	12197	世紀21奇豐	