



本港樓市全面升溫，新盤頻現掃貨大手客。

資料圖片

樓市全面火熱 大手成交頻現 豪客掃樓 23伙辣稅逾半億



上水古洞高爾夫·御苑

【香港商報訊】記者周健鑫報導：本港樓市全面升溫，新盤頻現掃貨大手客。市場消息指，恒地(012)上水古洞高爾夫·御苑昨天連環沽出4伙，總樓價6139.416萬元，平均呎價1.48萬元。據知，買家為一位神秘富豪，今年以來密密在古洞掃樓，過去7個月連掃23伙涉資近4.4億元。業內人士更指，今年以來的樓市熱浪已從一手市場延燒至二手樓市、二手居屋及工商舖市場。



恒地營業(二)部總經理韓家輝稱，古洞項目以現樓發售，持續獲買家追捧，昨天連沽4伙分層標準戶，套現逾6100萬元。該4個單位實用面積介乎961平方呎至1048平方呎，3至4房設計，以招標形式售出，成交價介乎1416.621萬至1593.405萬元，成交呎價介乎14741至15204元。據消息透露，去年11月以來，神秘富豪在古洞買入最少23伙住宅物業，涉資近4.4億元，每次入市都要額外支付15%辣稅，單計交稅已逾6500萬元。當中，御林皇府的兩幢洋房屬一次過全數付清買入。有區內代理稱，該買家認為區內樓價低水，抵過買港島樓。

新界下月推4新盤涉3909伙

新盤方面，新界區預計有4個或於短期獲批預售樓花的全新樓盤，未來一個月將魚貫登場，共涉3909伙，包括新地(016)旗下一個位於新界西北的新盤天水圍Wetland Seasons Bay及元朗The YOHO Hub，前者日前已展開宣傳推廣。新地副董事總經理雷露說，Wetland Seasons Bay提供1224伙，預計6月內可獲批

預售樓花同意書。另一新界焦點新盤為中洲置業旗下火炭坳背灣街、毗鄰火炭港鐵站的星凱·堤岸，提供1335伙，早前亦已開展宣傳。同樣待批預售樓花同意書的新界新盤，為宏安地產(1243)青衣寮肚路菁藍，提供320伙，最細一款特色戶實用面積約181平方呎，料屬青衣區內近年面積最細的新盤單位。

端午假萬科售50伙收200票

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，一手樓市末來料繼續熱鬧，一手住宅成交上半年暫錄6925宗及975.2億元，預計整個上半年有7800宗及1090.0億元，估計金額連續兩個半年度破1000億元，兼創2019年上半年1358.3億元後的近兩年新高。

6月份登記宗數最高的新盤為黃竹坑站港島南岸第1期晉環，暫錄168宗及37.28億元。第二為啓德The Henley I，暫錄79宗及10.27億元。第三為旺角利·晴灣23，暫錄68宗及4.29億元。

萬科香港旗下一文田VAU Residence於上周四公布

首批50伙價單並開放銷售廳及示範單位後，過去周末3天長假期吸引逾2000人次參觀。市場消息指，自上周五至昨日中午止，4天內累收約200份購樓意向登記，以首張價單50伙計，超額約3倍。該盤首批50伙實用面積介乎209至388平方呎，以最高折扣16%計，折實售價為499.8萬元至917.4萬元，折實呎價為23175元至26408元。當中，開放式戶佔17伙；一房戶佔27伙；兩房戶佔6伙。

二手樓成交宗數創8年新高

今年的樓市熱浪更延燒至二手樓市、二手居屋及工商舖市場。黃良昇指，截至6月9日，2021年上半年整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄44173宗及4145.2億元，料整個上半年將錄50150宗及4720億元，按半年度分別上升23.6%及31.3%。

黃又表示，2021年樓市氣氛明顯好轉，二手交投量

新界四大新盤銷售情況

Table with 3 columns: 項目, 單位數量, 發展商. Rows include 火炭星凱·堤岸, 天水圍Wetland Seasons Bay, 元朗The YOHO Hub, 青衣菁藍, 單位總數.

上升，加上發展商加快推盤，成交金額料逼近1997年上半年4835.83億元的歷史高位，將創按半年度計的歷史新高，宗數則創2012年下半年60711宗後逾8年新高。

單計住宅，上半年暫錄25832宗及2332億元二手成交。該行預計，整個上半年將錄約29100宗及2660億元，料創2012年下半年30263宗後的逾8年新高，金額將創1995年下半年有紀錄以來歷史新高，料僅次於1997年上半年的3060.5億元高位。

「白居二」熱潮再起

【香港商報訊】記者鄭偉軒報導：「白居二」市場再起熱潮。據地產代理稱，近日香港仔深灣雅濤閣3座高層E室，獲「白居二」買家以640萬元承接，呎價約15166元，為全港「白居二」第二高，僅次於同屋苑2月錄得的15191元高位。

雅濤閣創最高及次高呎價

據悉，該單位屬頂樓之下的「鳳凰樓」，實用面積422平方呎，2房兩廁，坐擁香港仔避風塘全海景，原業主2018年1月以480萬元入市購入，持貨3年後沽貨，帳面獲利160萬元，升幅達33%。

資料顯示，綜合「居二市場」成交，除上述雅濤閣兩個單位外，呎價成交最高單位，依次為鯽魚涌康山花園8座中層D室(呎價14524元)、大角咀富榮花園6座低層G室(呎價14105元)及屯門兆麟苑F座中層7室(呎價8217元)。

事實上，近日香港二手居屋市場轉趨活躍。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年首5個月，二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量共錄得

白居二成交排行榜

Table with 4 columns: 單位, 實用面積(平方呎), 成交價, 平均呎價. Rows include 香港仔雅濤閣1座高層D室, 香港仔雅濤閣3座高層E室, 鯽魚涌康山花園8座中層D室, 大角咀富榮花園6座低層G室, 屯門兆麟苑F座中層7室.

2602宗，較去年同期的1841宗急升約41.3%，創2012年後的9年同期新高。

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蓓指，二手居屋跟隨大市向好，按目前推算，上半年註冊宗數料將超越3000宗；隨着新一輪「白居二」計劃的成功申請者陸續入市，相信下半年二手居屋市道進一步向好。

工廈售價連升5月



【香港商報訊】記者鄭偉軒報導：反映工廈價格走勢的美聯工商物業售價指數(MII)最新(5月份)報329.4點，按月升1.2%，連升5個月，今年首5個月累升3.3%。另一方面，受惠於非核心區寫字樓供應增加，寫字樓租金回落，搶去部分工廈客源，使工廈租賃減少，令工廈租金有所回落，首5月整體租金累跌2.5%。

美聯工商舖資料研究部指，綜合土地註冊處資料顯示，今年1至5月，工廈買賣註冊錄得1620宗，按年大升1.96倍；註冊金額更共錄得161.5億元，按年急升逾2.3倍。

荃灣區呎價升幅最顯著

各區工廈呎價於今年首5個月的按年升幅以荃灣區最為顯著，累升4.8%；單計5月則升2.2%。排第二為屯門，累計首5個月升4.4%；單計5月升2.4%。工廈租金方面，各區升幅最顯著的是葵涌區，首5個月累升5.6%；單計5月升0.2%；其次為累升4.2%的沙田(包括火炭/石門)；單計5月升幅亦達1.5%。

展望後市，美聯工商董事陳偉志分析稱，疫情的不明朗因素逐漸放緩，加上疫苗接種、通關在即等利好因素帶動，為投資市場增添信心，支撐售價。他續說，工廈市場有多個新盤即將推出，加上從事地產投資多年的鄧成波家族放售多項物業，帶動市場氣氛，可望繼續支持工廈交投量。

時評

積極打疫苗 接種是好事

昨日是端午佳節，亦是本港復必泰疫苗首日開放予12至15歲青少年接種，全港多個接種中心都有不少家長陪同子女前來打針。有人借「禮」、「贖」諧音戲言，接種後，好事自然接踵而來。無論是為了恢復線下授課，保護全體在校人員的健康安全，還是有出境出遊需求，早日完成疫苗接種都是一件大好事。不止青少年，全港市民都應積極打疫苗，令香港早日構築起群體免疫。

接納專家委員會意見後，港府上周宣布，將接種復必泰疫苗的最後年齡限制由現時16歲下調至12歲。這一決定是經過專業評估和考慮而定。根據藥廠臨床數據資料，12至15歲的青少年接種兩劑復必泰疫苗後，所產生的抗體比成年人高，幾乎可

百分之預防發病，而副作用與成年人相若。因此，青少年完全可以安心打針。

況且，青少年接種疫苗後更是好處多多。其一可以全面恢復線下校園教學活動。早前教育局透露，當學校接種率達七成以上，就有條件恢復全日面授課，這對在家上網課一年多的學生及家庭來說，絕對是期盼許久的事情。多項國際調查顯示，網課教學質量遠遠低於面授，孩子長期不參與班級、群體活動亦會產生許多負面影響，比如疫情期間出現焦慮、抑鬱和孤僻等心理問題的比例大大上升；而且，長期網課亦會給家長造成很多心理壓力乃至額外負擔。所以，無論學生還是家長，都希望學校早日恢復面授課，而要達此目標，就需要學生、教職員工以及家長一齊行動起來，積極打針，只有這樣

才能令校園在新學期前實現七成以上的接種率。

新學期面授課是鼓勵青少年、老師及家長打針的動力之一；此外，即將到來的暑假亦是另一打針誘因。在昨日疫苗接種現場，不少打針的學生都表示，希望完成疫苗接種後，可以在假期與同學朋友聚會遊玩；也有學生及家長期盼打完疫苗可以出境旅遊；更有學生在暑期有海外升學、遊學等計劃，更需要接種疫苗。總之，要想生活早日復常，較正常地開放關口，逐漸恢復國際交往，必定離不開疫苗接種。所有有如上計劃和需求的學生、家長乃至其他市民都應該早日安排打針。

應該說，港府今次放寬年齡限制是審慎而及時的，有客觀充分的科學依據，亦滿足了青少年的需要。與此同時，在青少年接種工作方面，也做

得比較周到穩妥，讓學生、家長及老師們可以更方便接種疫苗。比如在社區疫苗接種中心，為他們提供特別預約及接送服務；如果某學校接種需求較大，還可提供外展服務，讓疫苗接種工作人員進入學校打針，有大專院校已與港府商討到校為師生接種疫苗，其他中學亦可採用到校外展接種服務，以此帶動學校打針積極性。

儘管青少年接種實有必要，但根據政府疫苗接種統計數據，過去幾月，青少年和老師群體打針的意願明顯很低，本港學校教師接種率只有逾18%；而16至19歲的接種率只有1.9%。希望疫苗接種年齡放寬後，本港青少年和老師、家長都能盡快行動起來，為自己為學校為家庭，積極打針。

香港商報評論員 趙燕玲