

北都建設 通關刺激 人才赴港

兔年置業專家看好「北都」上車盤

甫踏入兔年，小市民除了希望今年「行個大運，身體健康」之外，更希望可以安居樂業。香港文匯報記者邀請了多個地產代理及樓市專家分享「兔年心水盤」，當中不乏與香港特區政府大力發展的「北部都會區」息息相關的上車屋苑。隨着各國之間恢復通關，赴港人才增加，靠近商業核心區的新晉豪宅也是兔年置業及投資之選。

◆香港文匯報記者 黎梓田

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，如果以中小型住宅來說，他的心水盤以四字來形容——「老而彌堅」，這些屋苑雖然樓齡大，但勝在低水以及投資回報高，這些屋苑分別是天水圍嘉湖山莊、荔枝角美孚新邨以及鯉魚涌太古城。

嘉湖呎價不足1萬值買

布少明解釋，在香港特區政府銳意發展「北部都會區」下，預期該區物業價格長期會有可觀增長，其中嘉湖山莊經過去年調整後，呎價已低至不足1萬元（港幣，下同），如果小市民用大約400萬元入市2房上車也是相當理想。

另外，他又指，美孚新邨是九龍市區傳統大型屋苑，坐擁極之便利的交通配套，西可進新界、東可達市區，加上超低水呎價，相當值得留意。至於太古城向來是港島傳統藍籌屋苑，毗鄰港島東商業核心區，一直吸引不少打工仔置業或租住，不論是自用或投資也相當不俗。

日出康城戶型多配套齊

香港置業行政總裁馬泰陽表示，香港整體樓價去年出現時光倒流，將軍澳亦不例外，其中日出康城近年發展迅速，項目共有13期，約50座，提供2.5萬伙單位，面積289呎至2,739呎，適合上車換樓不同客戶需求，估計今年日出康城樓價回升12%。

另外，馬泰陽認為，坐落九龍站上蓋的君臨天下，外形設計最獨特，加上毗鄰西隧、西九龍快速公路、三號幹線及中港碼頭等，交通網絡相當齊全，所以頗受市場人士歡迎。事實上，九龍站物業向來受惠廣深港高鐵通

車，疫情下去年該屋苑靠香港本地內需支持，現在內地與香港首階段復常通關，吸引內地人才赴港工作或投資，相信今年區內會有不俗增長空間，料可回升12%至15%。

新晉鐵路盤租賃需求大

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑認為，兔年想置業，首選應以新晉屋苑為主，如果在港九市區，個人喜愛有南昌站匯豐，以及黃竹坑站上蓋屋苑，這些樓齡較新，交通可直達核心商業區，隨着香港經濟恢復以及與內地首階段復常通關，相信上述屋苑有不俗增長。至於新界方面，將軍澳南一帶屋苑，例如Monterey及The Parkside等，也是兔年心水盤之一。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，隨着將軍澳跨灣大橋落成，將軍澳及日出康城物業交投將會十分暢旺，又特別看好維景灣畔，位置臨海且配套齊全，也同時享受藍隧及跨灣大橋的便利，料該屋苑樓價有不俗增長。

祥益地產總裁汪敦敬表示，今年值得留意的住宅有兩種，一是介乎300多萬至400多萬的上車盤，由於過去樓價高企，有不少用家需求被收入所限而無法入市，而這些單位目前正處於易入手的水位，會有不少上車資金追逐。

汪敦敬表示，另一種值得留意的物業是核心商業區附近的新晉豪宅屋苑，主要坐落於九龍站、啟德或北角一帶，特別是1,000萬至2,000萬元物業。隨着赴港的高端人才增加，高薪人才對新晉豪宅屋苑租賃需求增加，這些物業將會是兔年的物業投資之選。



兔年各路專家
置業及投資之選



◆張翹楚

香港文匯報訊（記者 黎梓田）兔年樓市有專家相信以用上車盤最受惠，畢竟樓市有回暖跡象，惟泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚提醒，現階段不代表樓市的跌勢會結束。如果自住及投資的話，他建議可密切留意400萬至600萬元（港幣，下同）的上車盤，又或者近期受基金追捧的超級豪宅（5,000萬元以上）。

好淡仍角力 樓市跌勢或未完

北都區建設撐起新界樓
張翹楚解釋，內地與香港首階段通關復常，對買家有較正面心理影響，將刺激市民入市置業。用家入市料會對400萬至600萬的上車盤最為利好，又以靠近「北部都會區」的屋苑最為看好。張翹楚指，「北都區」未來的大型建設下，長期需要大量勞動人口，相關人口會在區內或附近承租單位，情況如同早前機場第三跑道興建，帶旺屯門碼頭及東涌一帶屋苑租務，令相關屋苑租金回報上升，從而樓價自然會有支持。

湯文亮建議買舖收租

另一邊廂，紀惠集團行政總裁湯文亮表示，相對於住宅，個人認為今年應該買舖收租，因零售業已經出現搶舖，舖市十年升幅剛剛開始。

◆紀惠集團湯文亮

至於住宅，湯文亮沒有特別看好哪一個樓盤，但認為大埔區、將軍澳的中小型樓盤保值能力較佳。豪宅方面，他認為，港島南區當然好，但實在太貴，反而九龍啟德不錯，指該區將是多元化發展社區，不像太古城或者黃埔，只是由一個地產商發展，缺乏特色。另外，復常通關在有序進行，他估計會引發專才購買力爆發，大型單位升幅變得明顯，2,000萬至4,000萬元的單位也值得留意，九龍塘及新界西北都是重點。

未來近50萬伙潛在供應

儘管市場普遍預期樓市向好，資深投資者伍冠流認為，跌價持續下去是大勢所趨，如政府不放寬寬辣招（壓抑樓市措施），樓價會跌10%，而撇辣或者減辣就會慢慢下調5%。他又指，市場預期價格會繼續減下去，主要有三大因素支持，第一是通關刺激作用小，不會有很多人來買樓房；第二是息率會繼續加下去；第三是地價現在大縮水，只因為發展商看跌。而未來十年會有近50萬伙公租樓房潛在供應，形成供過於求的狀況。

伍冠流表示，今年有3萬伙新盤單位等着排隊推出，九龍及港島分別佔約1.1萬伙及3千伙，而市區樓價呎價接近2萬元，下行壓力較大，還是新界西北區的1萬元呎價樓較容易被接受。

代理料小陽春成形 首季樓價或彈5%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）農曆新年前內地與香港首階段復常通關，防疫政策放寬令市民生活開始復常，不少人怕遲買貴而節前偷步入市。隨後五天長假，即使不少市民出遊和返鄉度歲，購買力釋放步伐未見停步，中原地產統計十大屋苑錄得18宗二手成交，創有紀錄以來最旺的農曆新年假期。樓市虎盡「金」來，小陽春成形，有代理預料假期後成交將更為熾熱，首季樓價

有望反彈3%至5%。

股市金市上升利好樓市

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，去年12月相信是樓市最差的月份，內地疫情反覆，各項負面情緒充斥，單月錄得2%跌幅。但踏入2023年，香港有序解除防疫措施等多項利好消息湧現，令股市、金市皆錄得不俗升幅，而樓市通常緊隨其後，樓價於首季有望反彈3%至5%，全年私宅樓價有望上升15%。

市區方面，中原地產趙鴻運透露，太古本月暫錄34宗成交，交投暢旺，屋苑新近錄得燕窩閣中層B室，面積785方呎，3房套間隔，業主放盤叫價約1,680萬元（港幣，下同），最終願減300萬元以1,380萬元將單位易手，呎價17,580元。原業主於2010年以約754萬元購入單位，賬面獲利626萬元或83%。根據代理網頁，太古城目前約有221伙買賣放盤，叫價698萬元起。

新界區方面，中原地產黎宗文表示，沙田第一城在過去的5天新年假期錄得5宗成交。新成交

包括37座中層D室，面積304方呎，屬2房間隔，業主以518萬元將單位易手，折合呎價17,039元。該屋苑本月看樓量明顯增多，成交暫錄35宗，較上月同期錄約15宗升1.3倍多。目前，整個屋苑有128伙網上放盤，叫價430萬元起。

映灣園2房年初一照賣出

另外，中原地產陳繼成表示，東涌映灣園大年初一錄得6座高層F室成交，面積550方呎，2房間隔，獲用家以540萬元承接，折合呎價9,818元。屋苑目前有116伙網上放盤，叫價588萬元起跳。



◆中原地產指，太古城本月暫錄34宗成交，交投暢旺。
資料圖片

九運最旺北角樓



◆堪輿學家呂法傳

香港文匯報訊（記者 黎梓田）在風水角度來說，其實「區區都有靚位」，但要跟個人命格配合相宜。整體來說，2023年兔年剛好是2024年踏入九運(2024-2043)的前一年，堪輿學家呂法傳向香港文匯報記者表示，基於九運「北面見水有利」的原則，置業應盡量選擇向北、北面

見水的單位。

九龍宜選尖沙咀東部

呂法傳稱，在九運之中向北固然是最好，不過向東也是九運中有利的方向，因此在市區中，尖沙咀東部一帶的住宅及商業將會比較興旺。至於新界東的將軍澳，向海分為西岸（日出康城）及東岸（將軍澳南），最好以東岸一帶為首選，例如天晉及將軍澳中心等，而單位座向以向東為佳。

至於香港九運最旺地方，呂法傳則認為北角是首選，北面望水，且背靠「龍脈」，以寶馬山花園及賽西湖大廈為首選中的首選。比較次要可選擇跑馬地近馬場一帶屋苑，最好仍是選擇北單單位，馬場是一個很大的「明堂」，如單位能向北望向馬場就最好。

不過，很多市民未必有能力在港島區置業，呂法傳也建議一個意想不到的向北風水地，就是粉嶺皇后山邨以及山麗苑，其整體布局向北，且有高山環抱。

不過山麗苑暫時未有二手放盤，有意置業的市民可密切留意，仍然以座向望北為首選。

另外，值得注意的是，今年是雙春閏年，適宜結婚及買樓，「山管人丁、水管財」，如想生小朋友的可以考慮買近山的單位（座向可以不望山），做生意的可以買近河、海的單位，而且應留意有沒有自然光照入，如果是「霉霉濕濕」的話就最好不要買。另外，廚房亦最好不要在正南，否則會引起健康問題。

◆在將軍澳可以選擇如天晉及將軍澳中心等屋苑，單位座向以向東為佳。
資料圖片

