

仲行：納米樓逾3000伙3年內爭客

下半年新貨開價偏軟 二手「攞炒」恐跌逾5%

不足200方呎的納米盤因入場門檻低成上車客新寵，發展商一窩蜂爭建該類住宅，致落成量大幅攀升。仲量聯行發表報告指出，今年起至2021年的3年間，將有逾3000伙納米樓住宅落成，較過去3年落成量高出60%，該類物業價格走勢向來跑輸大市，若樓市一旦逆轉，風險不容忽視，料下半年該類新盤開價偏軟，最終或與二手「攞炒」，跌幅恐逾5%。

大公報記者 梁穎賢

不足200方呎的納米盤供應過去數年氾濫成河，個別單位甚至不足130方呎只能容納一個人，「大隻佬入廁所想轉身都難」，此類單位雖被市場一面倒狂轟不人道及無良，但因入場門檻低，屬不少實力不足的上車客恩物，港人只好邊鬧邊買，更助長發展商一窩蜂興建此類單位。

納米樓售價吸引惟易手難

仲量聯行研究部資料顯示，2019年至2021年的3年間，納米樓新供應將逾3000伙，佔整體私人住宅新供應約5%，較過去3年落成量高出60%。而當中不少均於落成前已售出，如近期當紅炸子雞的「龍床盤」菁雋，減價37%重推一劈而紅，雖然單位細至128方呎，惟入場費低見174萬元，是全港5年來最低消費新盤，344伙即日近搶清。該行資本市場部資深董事莫凱傑指出，配合打工仔的加薪幅度追不上樓價升幅，發展商需要割細單位面積以維持較低的單位總價，令更多買家可承受。

該行研究部主管馬安平指出，儘管納米樓售價吸引，但購買納米樓其實存在一定風險，原因是在樓市下行期間，納米樓的價格走勢往往跑輸大市。納米樓業主要在二手市場售出單位，往往要大幅減價才能獲得承接。由於預期下半年樓市前景欠佳，發展商推售納米樓盤，開價要較偏軟，最終將導致二手樓價跌幅更甚。預期今年整體樓價下跌5%以內，納米樓樓價

將跑輸大市。

已消化逾萬伙 市場近飽和

有樓神之稱的長實（01113）執行董事趙國雄去年底已發表神預測，預告納米樓無運行。指過去數年大行其道的納米樓將成跌市重災區，市場近年已消化萬多伙該類單位，今年續有數千伙供應，意味整體供應多達兩萬伙，市場已接近飽和，不排除該類市場樓價跌幅多於20%至30%，跌幅深過大市。神預測發表後，筲箕灣逸理及納米盤之霸的菁雋等，先後劈價救亡。

社會亂象及新盤浪接浪令二手樓市乍現呆滯。萊坊同不看好下半年樓市表現，該行分析股樓關連性的研究發現，一般住宅的樓價走勢跟隨恒生指數變化，但滯後三個月。自5月份以來，恒生指數曾一度下跌近10%，因此，一般住宅樓價有機會出現相應的調整。

第三季貨尾比重料維持10%

新盤主宰大市，多個一手盤搶手令貨尾比重減少。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年第二季貨尾約10482個，按季減少3120伙，貨尾比重為10.3%，按季大幅下降3個百分點。貨尾比重連降兩個季度，臨近暑假不利買賣，相信發展商定價克制以助促銷，料第三季貨尾比重維持10%水平左右。



未來3年落成的主要納米盤				
項目	伙數	實用面積 (方呎)	預計關鍵日期	發展商
屯門菁雋	356	128-794	今年9月	佳源國際夥舖王波叔家族
馬頭角臻尚	294	283-386	2021年3月	新世界
北角維峯・浚匯	216	175-302	2020年8月	恒地
北角君譽峰	281	181-417	2020年12月	恒地
長沙灣悅雅	104	173-338	今年7月	雅仕圖遠東置業
田灣南津・迎岸	142	164-493	今年第4季	恒地
旺角利奧坊・凱岸	514	171-632	今年第4季	恒地
大角咀尚璽	76	158-193	今年第4季	實德環球集團主席楊海成
沙田珀玥	118	201-404	已落成	遠展
元朗尚悅・嶺	101	195-370	2020年9月	恒地
長沙灣AVA 228	160	129-249	2021年12月	盧華家族
油塘海傲灣	646	179-576	今年9月	九建
筲箕灣逸理	144	264-386	2020年6月	麗新

大公報記者梁穎賢製表

◀菁雋堪稱納米盤之霸

本月錄20宗撻訂 新添泓碧殺訂40萬

【大公報訊】社會局勢惡化，新盤續錄撻訂。碧桂园（02007）牽頭的馬鞍山泓碧剛錄一伙撻訂，發展商殺訂近40萬元，本月至今暫錄約20宗撻訂。

大潭道45號兩洋房標售

馬鞍山泓碧3座7樓J室，實用面積486方呎，本月20日以797.8萬元售出，呎價16416元，交易未見進展，料發展商沒收樓價5%的訂金，涉39.89萬元。計及上述個案，新盤市場本月至今錄約20宗撻訂，個別撻訂原因是未獲銀行提供按揭，其他是否與連場暴力衝突有關，則不得而知。

樂聲電子旗下的港島南區大潭道45號，剛上載全新銷售安排，推出7號及8號洋房招標發售，招標期於本周五上午10時至下午1時截標，招標3小時。上址建有7座洋房，7號洋房實用面積4812方呎，附約1010方呎花園及約992方呎天台；8號洋房實用面積4751呎，連1612方呎花園及近千呎天台。

此外，新地（00016）南昌站上蓋匯璽II海鑽匯16樓A室，實用面積1630方呎，早前以4738.8萬元售出，呎價2.9萬元，登記顯示單位由兩名吳姓買家聯名買入，兩人業權分布懸殊，各持千分之九百九十

九及千分之一，與以往常見各佔半份業權有頗大差別。代理指有關做法相當普遍，方便持股比例細一方日後轉讓予大股東時，可將成本降至最低。

朗濤加推114伙逾583萬進場

另一方面，鷹君（00041）大埔白石角朗濤項目剛上載全新銷售安排，本周六（3日）推出124伙公開發售，1日截票，2日抽籤。該批單位實用面積357至1233方呎，折實價583.7萬至2327.8萬元，折實呎價12750至18879元。另外推出24伙以招標，招標期由本月12日至23日。

利嘉閣：呎租新高37.6元未止步

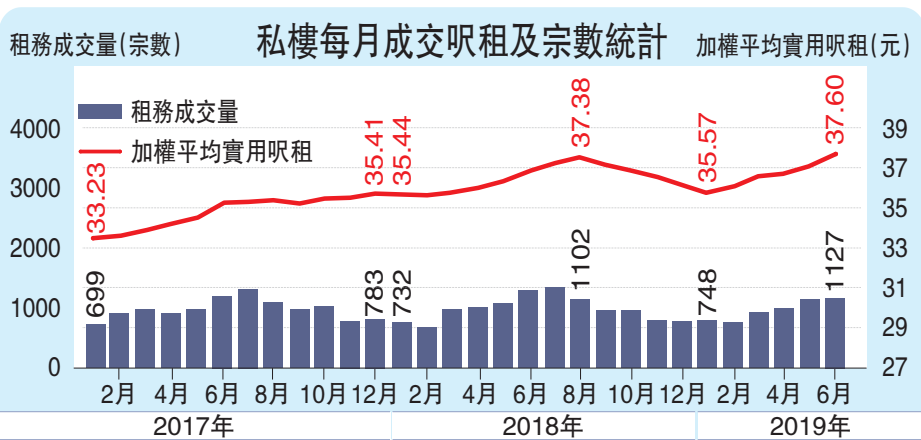
【大公報訊】記者林志光報道：私樓租金持續上升，亦是樓價高企的原因之一。利嘉閣研究部統計50個大型私人屋苑的租金表現，平均加權呎租上月再創新紀錄，達37.6元。而未來兩月因仍處租旺時期，短期租金會繼續上揚。

私人住宅租金及樓價於去年中高位回落后，今年初隨市況回穩，兩者均見反彈。利嘉閣統計的50屋苑加權呎租表現，由今年1月的35.57元低開始反彈，連升5個月至6月份終再次破頂，刷新去年8月份37.38元的歷史紀錄，報37.6元，高約0.6%，按月亦升約1.5%，上半年則累升約4.9%。

嘉亨灣呎租51元稱王50屋苑

該50個屋苑上月的租務成交約有1127宗，按月上升約1.6%，亦是去年8月以來的11個月高位。在屋苑買賣減少，租務增多的此消彼長下，上月租務成交佔整體成交比例升至約79%，為8個月高位。

該行認為，因現時仍處私樓租務成交的旺期，近期社會氣氛不穩，部分原欲置業的買家，或轉買為租以觀望事態發展，



而二手業主亦不欲減價賣樓，彼此相持下，相信未來兩個月的租務市場仍會活躍，本月的呎租便有機會上試38元新高水平。

太古城月租2.8萬回報8.3厘

至於該50個屋苑中，上月租金升幅顯著的是藍田匯景花園及大角咀帝柏海灣，分別按月上升約4.8%及4.7%，呎租報約34.5元及50.3元；其次是紅磡黃埔花園及將軍澳中心，上月租金升幅均達3.6%，呎租各報40.5元及38.9元。另50個屋苑中，呎租最高的是西灣河嘉亨灣，達51元。

此外，本月錄得44宗租務成交的鰂魚涌太古城，香港置業首席聯席董事布家良表示，該屋苑南山閣一個低層A室兩房單位，實用面積約536方呎，剛以月租2.8萬元租出，呎租52.2元。如以業主於2009年購入價405萬元計，現回報率約8.3厘。

另Q房網營業經理陳診東表示，嘉亨灣6座中層G室兩房單位，實用面積508方呎，剛以月租2.4萬元租出，呎租約47.2元，以業主2005年底的360萬元購入價計，租金回報約8厘。

零售轉弱 萊坊料一線街舖租金跌10%

【大公報訊】記者林志光報道：受奢侈品銷售疲弱及政治經濟皆不明朗下，萊坊預期今年一線街舖的租金會跌5%至10%。另手表品牌上月則斥6400萬元購入上環歌賦街一個連閣樓地舖。

名表總裁6400萬購上環舖

萊坊最新公布的市場月報指出，由於本港零售銷售數字持續下跌，5月份的奢侈品銷售更按年跌約2.7%，反映零售市道不振，奢侈品品牌也減慢擴充步伐，空置的優質舖位仍未租出，此促使租金會繼續下滑。

再加上目前外圍經濟及政治前景不確定下，預計零售業務表現仍將疲弱，預計

全年一線街舖租金將跌5%至10%。

另土地註冊處資料顯示，上環歌賦街11號地舖及閣樓於上月中以6400萬元成交，登記買家是ICE WORLD LIMITED，其董事為比利時籍的LUTGEN，JEAN-PIERRE LEON MARIE，與手表品牌ICE WORLD行政總裁同名。據知該舖總面積約1000方呎，現由一化妝品店租用，月租約13.5萬元，是次交易的租金回報約2.5厘。原業主約於15年前僅以415萬元購入，現帳面獲利5985萬元，賺幅14.4倍。

至於著名劇場之一的深水埗深之都，其1樓一個雙號舖位，早前以58.5萬元售出。原業主於2005年以105.6萬元購入，

持貨約14年，現帳面蝕47.1萬元，蝕幅44.6%。

此外，中原工商舖高級分區營業董事謝家明表示，北角馬寶道54至76號華禮大廈地下G29號舖，面積約500方呎，業主現以意向價約2600萬元連租約放售，呎價約5.2萬元。該舖現租客為一家日本餐廳，月租約4.95萬元，租期至2021年8月，以意向價計，回報約2.3厘。

另美聯商業營業董事李家馴表示，有業主放售所持上環信德中心西翼四個單位，面積約1391至2816方呎，意向價由6927.18萬起，其中意向價最高為高層08至09室單位，面積2816方呎，意向價約1.4億元，呎價近5萬元。

新屯門業主劈40萬求甩貨遷市區

【大公報訊】元朗嚴重暴力一役重創新界西二手樓市，元朗天水圍屯門三區二手連日大冰河，業主要「劈出重圍」。新屯門中心業主但求甩貨搬出市區，狠心累劈40萬沽510萬元，低過銀行估價。

祥益地產高級區域經理黃慶德表示，新屯門中心2座低層C室兩房，實用面積462方呎，業主因心急想搬出九龍，一心平買平賣，放盤不足兩周見勢不妙即爽手減30萬元，及至成交臨場再減10萬元，累



▲新屯門中心劈到低過估價

減40萬元或7.3%，成交價510萬元，呎價11039元。業主2015年以約350萬元購入，持貨3年帳面獲利160萬元，物業升值45.7%。

根據中銀及恒生網上銀行估價，上址估價達520萬及540萬元，可見成交價略低於最多5.6%。

利嘉閣地產助理分區董事黃永全指，元朗漆柏9座低層F室，實用面積約301方呎，開放式間隔，座向正北，原放盤448萬元，減價23萬元或約5%，以425萬元沽出，實呎14120元。業主2013年9月以273.7萬元買入，持貨近6年，帳面獲利約151.3萬元或55%。

樂湖居車位兩月跌幅7%

除住宅正面受襲外，連車位也不能幸免。中原地產天水圍區域營業經理伍耀祖表示，最近本港政治氣氛欠佳，拖累投資市場表現。樂湖居停車場地庫第一層一個單號車位，新近以134.5萬元沽出。5月旺市時，嘉湖山莊車位成交價徘徊於145萬元高位水平，最近兩個月成交轉疏，造價陸續回落至130餘萬元水平，跌幅約7%。目前屋苑車位入場價下調至140萬元。

上一手業主於2017年6月以100萬元買入車位，是次轉手，帳面獲利34.5萬元，兩年升值34.5%。

維港灣呎租44.2元回報4.5厘

【大公報訊】美聯物業高級營業經理劉志偉表示，奧運站維港灣10座低層A室，實用面積520方呎，2房間隔，望海景，間隔企理，吸引從事金融業專才承租，月租約2.3萬元，呎租約44.2元。據了解，業主於2010年10月以約610萬元購入，回報率約4.5厘。

影岸・紅減10萬即760萬沽

中原地產映灣園第三分行高級分行經理陳偉業表示，東涌影岸・紅A座中高層F室，實用面積539方呎，享山海雙景，附

有企理裝修，叫價770萬元，放盤約兩周減價10萬元，沽760萬元，呎價14100元。原業主2012年10月以492萬元買入，帳面獲利268萬元，升值約55%。

柏蔚山7月錄近20宗租賃

中原地產區域營業董事林龍南透露，柏蔚山2座中層B室，實用面積823方呎，3房套間隔，向南景觀開揚，剛租4萬元，呎租48.6元。業主去年7月以2397萬元買入，租金回報2厘。項目7月錄得近20宗租賃成交。