



# 東周刊

vol. 362



荃灣中心

\$3,700呎

半年30%

沙田第一城

\$4,800呎

半年25%

新屯門中心

\$2,660呎

半年20%

凶宅專家  
伍冠流

公司董事  
陳統連

新晉炒家  
李冠亮

## 炒家轉戰新界

# 炒熨 細價樓

八達通  
OCTOPUS

### 賣私隱風暴 愈捲愈大

八達通行政總裁  
陳碧輝

八達通  
內亂  
大披露

揭市民私隱  
買賣市場  
實況

上周南豐夥同九倉（0004）聯手殺敗強敵，以一百零四億元拿下山頂聶歌信山地王，每方呎樓面地價三萬二，成交價雖然不低，卻是市場意料之內，沒甚驚喜。

原來，市區樓價接連上升，炒賣空間愈來愈細下，過去一個月，一眾炒家開始轉戰新界市場，將目標鎖定於二百萬以下細價樓，貪其樓價大落後，交易成本低，投資相對少，但回報率短期隨時以倍計，於是空群而出，擇肥而噬。

在炒家興波作浪下，新界「樓仔」價格在個多月內竟然暴升一至兩成，反價封盤之聲不絕於耳，即使租約盤亦不計較，就連凶宅都成炒家獵物，細價樓炒風席捲全新界。

沙田第一城  
\$4,800呎  
半年25%

新屯門中心  
\$2,660呎  
半年20%

荃灣中心  
\$3,700呎  
半年30%



# 炒家轉戰新界 炒賣細價樓

## 去

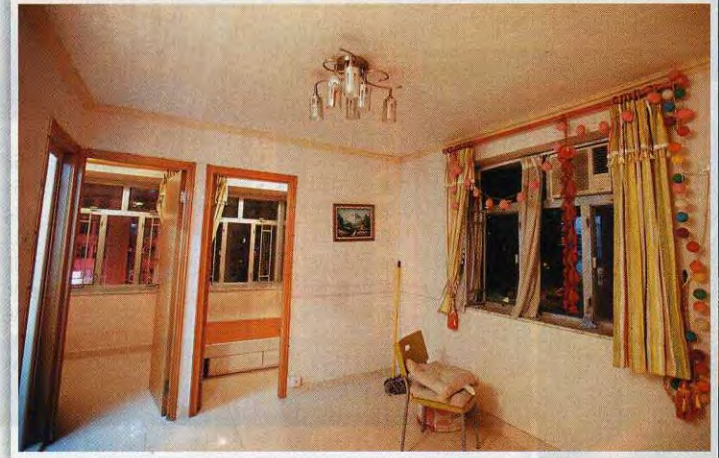
年底特首曾蔭權才一再強調：「豪宅跟普通住宅屬兩個不同市場，豪宅飆升對中小型住宅不會有影響，現階段看不出樓市出現泡沫。」想不到言猶在耳，樓市炒風半年間已由豪宅蔓延至中小型住宅。

不論是龍頭屋苑如港島太古城，抑或曾為重災區的將軍澳，均屢屢錄得成交新高；要在市區覓細銀碼樓幾已成為絕唱下，炒家將戰場推展至新界，荃灣、元朗、屯門的細價樓全被掃起，甚至車位、村屋、凶宅亦不放过，樓價雖未返九七年，勢頭卻不遑多讓。

## 六屍凶宅賺倍半

向來是全港「摩貨」比率之冠的荃灣中心，近月炒風更見熾烈，「樓價急升，細單位一個月升十萬、廿萬，好賺到用家都走去炒家。」忙得無停手的美聯物業聯席區域經理梁仲維坦言。

「年初時，四百多方呎的細單位入場費只需一百一十萬元，但現時最殘、最低層的單位亦要百四萬起！」  
「最令區內炒家雀躍的，就是屋苑內六屍命案凶宅，炒家舊年以三十五萬元購入，原本都無乜人問津，點知近期炒家蜂擁搶



▲荃灣中心六屍命案凶宅亦獲買家承接，一年升值倍半。

貨下，竟有人願意以八十八萬承接，扣除使費淨袋約五十萬。」一位代理興奮說。

## 一城低價盤掃清光

另一個細價樓炒家樂園沙田第一城，近兩個月的交投恍如脫韁野馬，世紀21奇豐分行經理吳元利翻看成交紀錄謂：「六月交投竟達二百五十宗，是二月時低位的兩倍幾！七月都挨近二百宗，之所以減少，並不是熱潮減退，而是因為全部業主都加晒價，市場無晒平盤，交投才稍為放緩。」  
「現時區內的投資者都停晒



投資者李冠亮坦言目前一手轉讓確實貴，不過二手仍有荀盤。

### 炒家瞄準元朗樓

曾在發展商負責賣樓的李冠亮，近年夥拍投資者組成財團，齊齊在物業市場搵食。今年初，他睇中細價樓好炒，遂開始獨資出擊，「二百萬元以下的樓仔，釐印費只需一百蚊，不少用家均會選擇細樓上車，所以特別好炒。」李冠亮坦言，現時豪宅呎價已相當高，再升空間相當有限。

李冠亮不諱言：「入市最緊要快，同埋狠！遇上荀盤要即時出價，碰上裝修較殘舊的，可以「鋤」價深啲，起碼要較市價低一成！」他現時的入市目標，主要分三區：元朗區樓齡較新的二手「樓仔」、美孚新邨，以及觀塘區的工廈。

沙田第一城的三百九十五及四百一十平方呎的細單位，向來甚受炒家歡迎，貪其容易炒上，就如近日一個高層單位，以二百〇八萬元成交，原業主今年一月才以一百六十六萬三千元買入，半年間就升值兩成半，賺近四十二萬元。屋苑七月有近十宗摩貨，全部都是此等細單位，每間起碼賺十萬元。

事實上，早在兩、三個月前，元朗區仍然有不少二百萬元以下的細價樓選擇，他已分段吸納，當中包括采葉庭、YOHO TOWN等。「元朗區二手呎價僅



### 豪掃荃灣中心十伙

炒家除看好元朗外，荃灣炒風仍然方興未艾，一名荃灣區經紀爆料說，「大約在今年二、三

要高。「始終美國需要確認經濟明顯改善，才開始加息，與此同時，通脹亦會同時出現，未來只會樓價跟隨通脹上升；再加上市場對人民幣升值的預期，仍有不少內地資金來港買樓，總括而言，現時買樓仍然有一定值得博率。」

李冠亮對加息無有怕，另一個近月活躍於荃灣及屯門的炒樓財團，則只依一個原則入貨：「回報率達四厘即掃！」

元朗YOHO TOWN月前仍有個別二百萬元以下的單位，成為投資者掃貨目標。

新近沙田第一城兩房細單位，以二百二十萬元高價成交。



### 九七高峰與現價差距最大的十個新界屋苑

屋苑	目前呎價	97年高峰呎價	差距
浪翠園	\$3,364	\$8,174	58.8%
豪景花園	\$2,608	\$5,427	51.9%
翠怡花園	\$3,502	\$6,258	44.0%
嘉湖山莊	\$2,538	\$4,481	43.4%
愉景新城	\$4,756	\$7,747	38.6%
荃景花園	\$3,832	\$6,028	36.4%
新屯門中心	\$2,660	\$4,184	36.4%
花都廣場	\$3,196	\$5,003	36.1%
海濱花園	\$3,656	\$5,697	35.8%
太湖花園	\$3,803	\$5,832	34.8%

荃灣中心最新入場費已升至一百四十萬元，較年初的一百一十萬元急漲上近三成。



特速集團董事總經理陳統運（圖上），早前以私人公司名義，在荃灣及屯門一帶積極吸納細價樓單位。

李冠亮對此不以為然，更指出加息並非洪水猛獸，「以前按揭利率是P（最優惠利率）加，現時是P減，還記得在九二年，銀行按揭利率達十二厘；假若以過去二十年，平均實際按揭利率為六厘，今天息率縱然回升，相信短期也未必可返回昔日水平，所以低息環境仍可維持一段長時間。」

李冠亮補充，根據以往經驗，過去加息週期，樓價上升比起下跌的機會還

月間，有上市公司的職員cold call，指明睇荃灣中心四百餘方呎的兩房細單位，看了幾個單位後，即表明是代老闆睇樓，只要價錢合理便可考慮，還謂最好連租約，回報率約四至五厘亦可。」

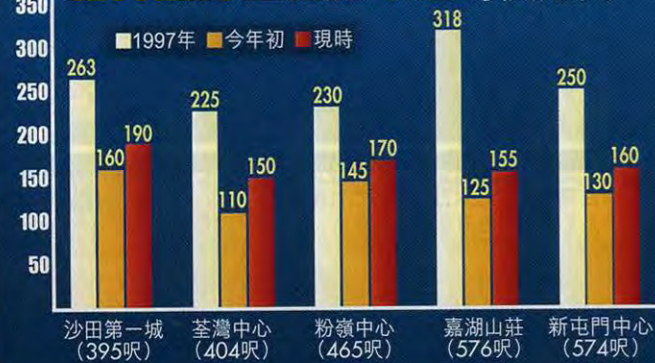
最終那名買手在不用睇樓的情況下，一口氣連掃十伙荃灣中心細單位，每伙介乎一百三十萬至一百五十萬元，平均呎價約三千二百元左右，每戶現時租金約五千餘元。

本刊深入調查，發覺該批單位是由上市公司特速集團（0185）董事總經理陳統運，及其任職集團執行董事的母親陳江玉嬌持有的公司購入。本刊曾致電特速集團查詢，公司職員表示，陳統運現正外遊未能回覆。

另一名於荃灣區紮根逾二十年的經紀笑言：「過去荃灣中心的投資者主要是商舖老闆、裝修師傅或者是師奶兵團，入行以來印象中從無見過有上市公司大手吸納荃灣中心作投資。」

陳氏母子早在荃灣中心掃貨前，經已透過中間人在屯門物色百餘萬的細價樓。「去年尾已有買手殺入屯門區，至今仍在搜羅

### 新界熱炒屋苑細單位均價走勢



租金回報率四厘以上的細樓價，目前於區內掃入逾十個單位，主要分布在兆康及屯門西鐵站附近，樓價約一百五十萬元樓下，其後又曾到九龍灣淘大花園搵貨。」消息人士指，曾聽該公司的買手明言，近年整體住宅租金持續上升，加上經濟環境改善，日後租金回報只會增無減，相信最終回報可達五至六厘。

### 炒風盛凶宅都係賣

過去炒家好避忌凶宅，一般細價樓面積較小，單位銀碼不高，凶宅價跟其他單位價格可能只差三幾十萬，炒家免得過都少沾手。但今天情況不一樣，市場實在太旺，同屋苑樓價大幅飆升，跟凶宅價格有一段大差距，一般單位隨時較凶宅高出七八十萬元，讓炒家有機可乘。

▲投資者伍冠流直言：「筍盤難求，現時只好在拍賣場上碰機會。」



一直熱衷於細價樓投資的味商人伍冠流，近期因常在拍賣場上搶凶宅而曝光。伍冠流直言，現時市場上的筍盤不多，因此會到拍賣會覓機會，「搵一些凶宅，甚或是只有半份業權的單位來投資。」

出現轉角，綜合地產專家意見，需注意兩項指標，一旦出現就要提高萬二分警覺。

### 留意未來加息速度

首先是息口走勢，美聯物業首席分析師劉嘉輝坦言，樓價與息口的關係甚為密切，現時的低息環境造就按揭利率低見一至兩厘，然而市場明白，息口早晚會掉頭向上，「最大問題是加息的速度，若然每次聯儲局會議都加



仲量聯行曾煥平指出（左一），新近供樓負擔比率已升至四成的警戒水位。

息，雖然每次可能只加二十五點子，但一年累積起來，加兩至三厘就算好快，經濟增長倘迫不上，對樓價的壓力就相當大。」

息口上升肯定會加重供樓負擔，而近年香港打工仔工資已難如八九十年代年年上升，當每月供款上升，人工又追不上，負擔就大增。仲量聯行國際董事曾煥平直指，當市民用上接近一半家庭入息作供樓時，樓市便處於危險水平，現時供樓



▲樓市再度瘋狂，私人拍賣會亦成投資者撈貨的好地方。



嘉湖山莊現時仍有約六百個低於二百萬元的放盤，是全港最多細價樓選擇的屋苑。

照買，「兩間買入價均較市價低約四至五成，凶宅會保留收租。」

有逾廿年投資經驗

的伍冠流，現時持有多間沙田第一城以至屯門的單位，他坦言除炒賣外，大多會用作收租，遇上筍貨會繼續吸納，並相信未來一年難言加息，他對記者謙稱：「現時樓價有少高，後市唔多識睇，不過市場仍有筍盤存在，細價樓仍然有市場。」

### 炒賣注意兩大指標

連新界樓市也愈炒愈烈，反映樓價走勢的中原城市領先指數更連升七周，部分藍籌屋苑如太古城，呎價與九七年高峰相距僅半成，令人極為不安，究竟後市何去何從？

今天新界樓價與九七年相比，確實仍有一段距離；加上供樓負擔比率、銀行存貸比率、租金回報率等與樓市相關的數據，仍處於健康水平，可以推測新界細樓炒賣空間仍然未盡。不過市場波譎雲詭，炒賣風險高，隨時

負擔比例已經升至約四成的警戒水位，雖然較九七年六月的八十五點五仍有差距，但供樓負擔比率再度上升，肯定是樓市一大警號。

第二點要注意租金回報率。差餉物業估價署資料顯示，面積四百三十方呎或以下的住宅單位，今年三月時僅錄得三點九厘的租金回報率，為一九八七年有紀錄以來的歷史低位。但因為今天銀行儲蓄利率幾近零，所以近四厘回報仍吸引，惟一旦樓價再升，回報向下跌至二厘水平，投資者就要打醒精神。



樓宇按揭中心  
提供特低利息  
歡迎地產代理轉介  
查詢 2537 3844

現時按揭利息為歷史低位，惟市場憂慮息口回升的速度。

### 老牌炒家只作壁上觀

雖然有人漏夜趕科場，但一眾以往活躍於樓市的大炒家，卻已偃息旗鼓，靜觀市場變遷。自〇八年金融海嘯後，不少樓市大炒家都選擇於高位離場，主要憂慮未來加息周期及內地銀行門水喉。

今年初，資深投資者湯君明曾經組織了一次炒家飯局，席上包括活躍於新盤市場的「摩王」黎汝遠，以及有逾三十年炒樓經驗，人稱「炮哥」的陳清白（小圖）。這群曾經在樓市「叱咤一時」的大炒家，已經不再看好樓市。

「現時摩王手上的北角二手舊樓都是去年買入，這一浪他可說無甚參與，而炮哥近年已變身樓市大淡友，手頭上只有幾間北角及筲箕灣樓仔，每間約莫二百萬。」一名有份參與飯局的投資者坦言，這些昔日大炒家也慨歎〇九年看錯市，平白錯過去年的炒賣時機，惟現在樓價已升了不少，更不敢輕舉妄動。

其中以陳清白對後市的看法最悲觀，他直言：「現在樓價確實太高，入市風險好大，日後加息的話，原先享有低息優惠的業主會趁機大量沽貨，到時樓價必然下跌，假若加息半厘，樓價急跌一成，加息一厘跌幅更會超越兩成。」

