

復活節熱賣未能延續 新盤兩日僅售30伙

維港滙 III 銷售遭冷遇

一手新盤市場於過去周六和周日遭受冷遇，未能延續4月初復活節和清明節長假期銷售情況。當中長沙灣維港滙III昨日作第三輪銷售82伙(另有6伙招標出售)，截至晚間9時，發展商仍未向外發表銷售數字。未計入維港滙III銷售數字，過去兩日一手新盤錄得30宗，當中來自富豪酒店(0078)旗下豪盤西營盤尚瓏於上周六銷售佔4伙。

會 德豐地產、信和置業(0083)等五大發展商合作的長沙灣維港滙III，於昨日推售82伙，該批單位折實入場費666.88萬元起，折實平均呎價25,818元，可是市場反應冷淡。

記者昨日在現場所見，從早上11時開始登記，直至下午2時後，儘管售樓處不少準買家查詢，仍未見有任何登記。發展商亦罕有地於晚間，也未見有交代全日銷售數字。

尚瓏僅售出4伙

另一個新盤是於上周六推售的西營盤尚瓏首批30伙，僅售出4伙。是次入場單位由688.1萬元起，市場擔心售價偏高，發展商富豪酒店執行董事范統表示，折實平均呎價29,915元，是合理地反映樓盤質素，不覺得開價過高。

范統表示，銷情較慢皆因樓花期長，接近2022年11月底才入伙，投資者可能寧願買現樓收租，預料愈近入伙期銷情會愈好，目前會繼續細水長流式銷售，對尚瓏後市不擔心。連同月初以招標形式賣出的兩伙特色戶計算，項目暫已售出6伙，套現6,659.7萬元。

其他新盤成交仍以貨尾盤為主。會德豐表示，旗下將軍澳日出康城Malibu剛以2,119.6萬元售出四房連工作間單位，實用



長沙灣維港滙III售樓現場，準買家看的不少，但買下的不多。

周曉菁攝



觀塘凱滙2期將於周二開賣122伙，其中36伙招標發售。



長沙灣維港滙III昨日作第三輪銷售88伙，卻遭冷遇。

面積1,087方呎，呎價為19,500元。消息說，客戶為本地買家，看好該區長遠升值潛力，購買單位自住。Malibu至今共售出1,594伙，佔可售單位1,600伙的99.6%，共套現逾149億元。

凱滙2明開賣122伙

另外，信和置業與市區重建局合作發展的觀塘裕民坊重建項目凱滙，於上周六

加推凱滙2期17伙，折實售價1,212.1萬元至2,311.57萬元，折實呎價22,529元至24,927元，折實平均呎價23,367元。

同時，發展商落實於周二推售凱滙2期122伙，其中36伙透過招標發售。該盤兩期累售1,712伙，套現共214億元。消息說，該盤昨日續沽出3座32樓K單位，實用面積569方呎，成交價為1,319.73萬元，呎價23,194元。



將軍澳維景灣畔前身是紹榮鋼鐵廠。

經過復活節和清明節一輪一手和二手交投後，過去周六和周日的十大屋苑成交紛紛回落。據四大物業代理行數據顯示，過去兩日成交14宗至25宗，減幅最高達44%。(詳見附表)

業主企硬 二手成交軟

中原地產亞太區副主席陳永傑表示，該行過去兩日錄得19宗，按周減少24%，惟成交數字連續8星期達雙位數。他說，此前一周是復活節長假期，交投較多屬正常現象。況且，大部分二手業主叫價尚算克制，小部分業主反價，買家普遍願意追價1%至2%，反價多於3%即令準買家卻步，令二手交投略為放慢。

維景灣畔成交活躍

香港置業營運總監馬泰陽表示，過去兩日錄得14宗成交，按周減少44%。當中最活躍是將軍澳維景灣畔，佔5宗，其次是西九龍四小龍屋苑。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，過去周末錄得20宗成交，按周減少31%。他說，本月一手新盤市場熱鬧，整體樓市氣氛向好，惟不少二手筭盤早被市場消化，盤源有待補充，部分二手業主叫價強硬，令不少準買家入市考慮需時，甚至轉投一手市場，令周末二手成交量下跌。

四大代理行成交

中原地產	19宗	-6宗(24.0%)
美聯物業	20宗	-9宗(31.0%)
利嘉閣	25宗	持平
香港置業	14宗	-11宗(44.0%)

各區甲級商廈上月數據

地區	平均呎價	首季變幅	平均呎租	首季變幅	空置率
上環	29,926元	+14.1%	50.5元	+6.7%	6.5%
中環	36,595元	+4.0%	60.9元	+12.4%	8.0%
金鐘	27,675元	+4.6%	47.3元	-6.4%	8.6%
灣仔	29,163元	-3.7%	55.1元	-9.3%	9.7%
北角	14,088元	—	33.0元	+4.9%	未有提供
尖沙咀	11,565元	-5.6%	28.6元	-2.9%	7.2%
東九龍	11,081元	+2.5%	22.3元	-4.8%	16.6%
葵涌	10,440元	—	25.7元	—	未有提供
整體	不適用	+4.5%	不適用	-0.6%	8.8%

資料來源:美聯工商舖

生力軍入市 甲廈首季反彈

美聯工商舖資料研究部昨日發表《商廈快訊》報告表示，受到港島核心區多宗造價回升成交帶動，今年首季指標甲廈售價累積反彈4.5%，惟受到空置率上升至8.8%影響，甲廈租金反彈乏力，首季呎租續跌0.6%。(詳見附表)

首季中環甲廈表現理想，平均呎價3.66萬元，上升4.0%；而上環升幅更逾14%，至2.99萬元。只是尖沙咀表現差勁，平均呎價1.16萬元，反而下跌5.6%。

租金方面，中環最新呎租回升至60.9元，首季累升12.4%。不過，金鐘、灣仔、尖沙咀、東九龍都下跌。其中跌幅最大是灣仔，呎租55.1元，跌幅高達9.3%。

空置率高企拖累租務

美聯工商舖營運總監翁鴻祥表示，自從去年11月政府撤銷對非住宅物業徵收辣稅之後，近月不少已取得香港身份證的「新香港人」相繼入市，成為寫字樓市場生力軍，該類客

鍾情核心區甲廈，令中區近期連錄多宗造價反彈買賣，帶動甲廈售價反彈。

然而，受到商廈棄租潮影響，寫字樓空置率上升，為租金帶來壓力，即使分散業權甲廈租金去年基數低，反彈也受阻，情況尤以非核心區及尖沙咀為甚，令租金明顯跑輸售價。翁鴻祥表示，疫情最艱難時刻已經過去，預計商廈價格將會保持平穩，惟寫字樓市場能否進一步反彈，仍須視乎內地與香港何時能夠恢復通關。