

逾萬人次參觀示範單位 人龍沿香葉道排隊

晉環累收 1700 票超額 10 倍

在剛過去周六和周日，一手新盤市場錄得 147 伙交易，主要來自屯門御海灣 II 首輪銷售佔 117 伙。然而市場焦點卻落在開始收票和開放示範單位的黃竹坑站晉環和旺角 One Soho，其中晉環截至昨午累收 1,700 張票，超額登記約 10 倍，其黃竹坑展覽廳外輪候人龍長地沿着香葉道排隊；而 One Soho 昨日首日收票，亦收取逾 350 張票，預示 5 月即將迎來另一股買樓熱浪。

港島區地鐵站上蓋 30 年未有新盤上市，路勁基建 (1098) 旗下黃竹坑站港島南岸第一期晉環於剛過去的周六首日開放示範單位，至昨日下午記者現場所見，黃竹坑展覽廳外逾 100 人排隊輪候。

路勁基建旗下路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，項目周六單日錄得超過 5,000 組客睇樓，涉及超過 1 萬人次，入票人士以港島客為主，佔約七成。當中以買一伙較多，並以中年客和換樓客為主，亦有部分外籍南區客。她說，集團計劃最快周一加推單位，至少 80 伙，並有加價空間，有望本周末發售。

另外，信和置業 (0083) 營業部集團聯席董事田兆源表示，旺角山東街 One Soho 市場反應理想，已錄得超額認購，計劃日內加推單位，並會有加價空間。他表示，首批單位價錢有 15% 折讓，很大機會本周末賣樓。該盤昨日首日開始收票，消息說全日收逾 350 張票。

御海灣 II 售出 117 伙

屯門御海灣 II 於上周六作首輪推售 129 伙 (其中 1 伙透過招標發售)，反應不俗，首日賣出 117 伙，銷售率 90.6%，亦令過去兩日的新盤錄得 147 伙成交。至於招標出售的單位，成功以 2,086.1 萬元售出，按該單位面積 678 方呎 (另有 625 方呎天台和 80 方呎平台) 計算，呎價高達 30,769 元為該項目新高，亦貴絕屯門區分層呎價。

此外，新世界 (0017) 與港鐵 (0066) 合作大圍站上蓋柏傲莊也整裝待發。發展商正全力籌劃壓軸第三期銷售部署，樓書及示範單位等預計最快 5 月份推出市場。



黃竹坑站香葉道排着長長人龍，等候參觀晉環示範單位。周曉菁攝



屯門御海灣 II 首日銷售率 90.6%，反應熱烈。

4人1組

過去兩日新盤價單

	御海灣 II	旺角 One Soho	港島南岸晉環
單位數目	42 伙	68 伙	160 伙
單位面積	299 至 449 方呎	265 至 374 方呎	383 至 937 方呎
售價 (萬元)	727.95 至 1,114.72	644.2 至 915.8	1,397.6 至 3,496.3
呎價 (元)	23,506 至 25,910	23,376 至 27,653	32,933 至 41,623
最高折扣	22%	14.5%	18%
折實售價 (萬元)	567.8 至 869.48	550.79 至 783	1,146.1 至 2,867
折實呎價 (元)	18,335 至 20,210	19,986 至 23,643	27,005 至 34,131
折實平均呎價	19,150 元	21,538 元	29,689 元

晉環戶戶過千萬 御海灣 II 累加 4%

籌備於 5 月推售的港島南岸晉環和旺角 One Soho，分別於上周五和周六發出其首張價單；同時於上周六作首輪銷售的屯門御海灣 II，亦於晚間發出其 4 號價單。其中，晉環首張價單涉及 160 伙，折實入場費最低 1,146.1 萬元，顯示該項目戶戶過千萬。(詳見附表)

黃竹坑站港島南岸晉環，首張價單實用面積 383 至 937 方呎，涵蓋一房至三房單位，折實售價 1,146.1 萬至 2,867 萬元，折實平均呎價 29,689 元，較薄扶林貝沙灣現時二手呎價 29,896 元，稍低 0.7%。

屯門御海灣 II 周六晚發出 4 號價單涉及

42 伙，實用面積 299 至 449 方呎，折實售價 567.8 萬至 869.48 萬元，折實平均呎價 19,150 元，較首張價單均價 18,419 元，累加 3.97%。

入場費 550 萬元

旺角山東街重建項目 One Soho 首張單共 68 伙，涵蓋開放式至兩房單位，實用面積 265 至 374 方呎，折實售價 550.79 萬至 783 萬元，折實平均呎價 21,538 元。目前，旺角與大角咀區二手樓價介乎 18,359 至 23,182 元，顯示 One Soho 折實平均呎價為二手價中位數。

3000 伙新盤 5 月登場

下月登場新盤	
火炭星凱·堤岸	1,335 伙
港島南岸晉環	800 伙
啟德 The Henley I	479 伙
旺角 One Soho	322 伙
旺角千望	83 伙
合計	3,019 伙

製表：梁悅琴

據此間物業代理行數據顯示，5 月最少有 5 個全新樓盤登場，涉及 3,019 伙單位 (詳見附表)。市場人士表示，隨着疫苗接種順利和憧憬恢復通關，預期市場具足夠承接力消化該 3,000 伙新盤。

料 4 月成交降 25%

回顧 4 月初，多個長樓花期新盤高開、惟承接力轉弱，包括長沙灣維港匯 III、西營盤尚瓏。延至 4 月下旬，新地 (0016) 高開接近現樓的屯門御海灣 II，反應好轉。總括而言，本月以來新盤銷情

明顯放慢，美聯物業住宅部行政總裁布少明預料，4 月一手成交量錄近 900 伙，按月回落約 25%。

5 月逾 3,000 伙新盤單位推售，包括已開價收票中的黃竹坑站港島南岸第一期晉環、旺角山東街 One Soho。其他新盤還有啟德沐泰街 The Henley I、旺角千望，而仍待批預售樓花同意書的火炭星凱·堤岸，亦有機會 5 月出擊。

市場人士表示，大型新盤為先求量後再價，首批單位售價或會略低於市價作招徠。布少明預料，5 月份多個樓盤部署開售，市場氣氛暢旺，預料下月成交量按月倍升至逾 2,000 伙。

四大代理行成交

中原地產	26 宗	+11 宗 (73.3%)
美聯物業	27 宗	+9 宗 (50.0%)
利嘉閣	16 宗	-1 宗 (5.9%)
香港置業	14 宗	+4 宗 (40.0%)

疫情放緩

二手成交復增

二手樓市經過前兩周交投縮減後，於過去周六和周日復見暢旺。本地四大物業代理行提供十大屋苑交易數據顯示，中原地產和美聯物業都錄得 6 個星期以來最多，其中天水圍嘉湖山莊 (見圖) 二手買賣佔多，估計是於上周六開賣的屯門御海灣 II 向隅客，轉向售盤較多的嘉湖山莊。

中原地產過去兩日錄得 26 宗成交，按周增加 11 宗或 73.3%；美聯物業錄得 27 宗，按周增加 9 宗或 50% (詳見附表)，兩者都是過去 6 周最多。中原地產亞太區副主席陳永傑表示，近期本港疫情放緩，確診數字低企，有利睇樓活動。同時美國為刺激經濟持續量寬，低息環境將持續一段長時間，買家入市意慾高漲。

向隅客回流嘉湖

依據中原地產資料顯示，港島區以鯽魚涌康怡花園成交活躍，本月至今累積 64 宗二手成交；九龍區以將軍澳新都城錄得 7 宗成交佔多。新界區方面，嘉湖山莊周末錄得 4 宗成交，主要是部分新盤買家向隅客回流。

利嘉閣同期累錄 16 宗二手成交個案，按周輕微減少 1 宗或 5.9%；香港置業則錄得 14 宗成交，按周增加 4 宗或 40%，為連續 10 周錄得雙位數水平。

