

千望加推擬周六售 One Soho 提前周四開賣

新盤熱 晉環首輪售罄即加推

五一勞動節假期，黃竹坑站晉環首輪推售240伙即日售罄，為一手新盤市場再次掀起熱浪。晉環牽頭發展商路勁地產昨日隨即發出3號價單180伙，最快周六作次輪銷售。旺角煙廠街千望亦於昨日推出2號價單30伙，同樣籌備周六發售；而同區的山東街One Soho繼續錄得73.2%銷售率和發出4號價單，隨於昨日落實作次輪銷售78伙，惟開賣時間提早至周四擺明「截胡」千望。



晉環儘管戶戶過千萬，首輪銷售仍然一Q清袋。圖為上周六售樓現場，準買家排隊登記。

晉環於上周六首輪銷售240伙，即日悉數售罄。牽頭發展商路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，首批售出單位平均成交呎價31,134元，套現逾46億元。她說，是次大手買家比例超過65%，涉及161伙；而三房大單位率先售罄，反映投資者和換樓客為數不少。

晉環呎價加至3.3萬

晉環昨日發出3號價單涉及180伙（詳見附表），折實平均呎價33,103元，較首張價單均價29,689元累加11.49%；惟較2號價單均價31,652元上調4.58%。封海倫表示，加幅主要反映景觀和坐向等因素，強調新一批單位屬原價加推，最快安排周末發售。該盤10伙四房單位將於周一截標。

除了晉環之外，遠洋發展(3377)旗下單幢樓旺角煙廠街千望亦於昨日推出2號價單30伙，實用面積172至318方呎，折實平均呎價23,377元，較首張價單均價22,544元上調3.69%，若與同區山東街One Soho剛於上周六發出的4號價單均價24,020元比較，仍低2.68%。千望折實入場單位430.95萬元，最貴折實價743.75萬元，有機會於周末推售，至今已收到130個認購登記，按首兩張價單共60伙計算，超額認購近1.2倍。

同是旺角區的山東街One Soho，牽頭發展商信和置業(0083)隨於昨晚上載銷售安排，落實於周四作次輪銷售78伙。信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，將於周四下午3時截止登記，同日抽籤和發售（當日下午5時至晚間8時）。

| 晉環3號價單 | |
|---------|---------------------|
| 單位數目 | 180伙 |
| 單位面積 | 383至921方呎 |
| 售價(元) | 1,429萬至4,186.4萬 |
| 呎價 | 35,408至47,465元 |
| 最高折扣 | 18% |
| 折實售價(元) | 1,171.78萬至3,432.86萬 |
| 折實呎價 | 29,036至38,922元 |
| 折實平均呎價 | 33,103元 |
| 較首張價單 | +11.49% |

3大新盤加推價單

| | 千望 | One Soho | The Henley I |
|---------|-----------------|-----------------|------------------|
| 價單編號 | 2號 | 4號 | 2號 |
| 推出日期 | 5月2日 | 5月1日 | 5月1日 |
| 單位數目 | 30伙 | 33伙 | 50伙 |
| 單位面積 | 172至318方呎 | 262至374方呎 | 274至889方呎 |
| 售價(元) | 507萬至875萬 | 700.9萬至1,070.9萬 | 806.4萬至2,941.8萬 |
| 呎價 | 26,441至29,767元 | 26,752至30,313元 | 26,610至34,429元 |
| 最高折扣 | 15% | 14.5% | 5% |
| 折實售價(元) | 430.95萬至743.75萬 | 599.23萬至915.6萬 | 766.08萬至2,794.7萬 |
| 折實呎價 | 22,475至25,302元 | 22,873至25,918元 | 25,280至32,707元 |
| 折實平均呎價 | 23,377元 | 24,020元 | 27,408元 |
| 較首張價單 | +3.69% | +11.52% | +3.63% |

新盤兩日售453伙 3個月最旺

綜合一手銷售網數據顯示，過去周六和周日一手新盤銷售最少453伙，為三個月以來最旺。當中，黃竹坑站晉環首輪銷售240伙，即日售罄；旺角One Soho首輪銷售168伙，首日售出121伙、昨日續售出2伙，合計123伙，銷售率73.2%。至於次輪銷售的屯門御海灣II推出74伙，共售出21伙，銷售率28.4%相對遜色。

Henley累收900票

One Soho於上周六晚立即發出4號價

單33伙，實用面積262至374方呎，計入14.5%折扣後，折實售價599.23萬至915.6萬元，折實呎價22,873至25,918元，折實平均呎價24,020元，較首張價單均價21,538元，累加11.52%。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德The Henley I累計3日錄得約900票登記，超額認購逾5倍。項目昨日於沙田作首站路演，兩日錄得約5,000人參觀。該盤亦發出2號價單50伙，折實平均呎價27,408元，較首張價單上調3.63%。



旺角One Soho於奧海城售樓現場，準買家坐在商場大堂等待登記。



御海灣II售樓現場，準買家排隊依序進入售樓處。

四大代理行成交

| | | |
|------|-----|------------|
| 中原地產 | 17宗 | -9宗(34.6%) |
| 美聯物業 | 21宗 | -6宗(22.2%) |
| 利嘉閣 | 18宗 | +2宗(12.5%) |
| 香港置業 | 9宗 | -5宗(35.7%) |

受到過去周六多個一手新盤約600伙推售，二手市場成交減少。來自本地四大物業代理行數據顯示，過去兩日十大屋苑成交錄得9宗至21宗，普遍減少22%至35%，只有利嘉閣按周增加兩宗或12%。

中原地產亞太區副主席陳永傑表示，上周六和周日市場焦點旁落一手新盤，單單周六便錄逾400宗一手成交，銷情熾熱，令二手成交受壓。過去兩日中原地產錄得17宗成交，按周減少9宗或34.6%。陳永傑說，此輪新盤遍布港九新界，未來一個月九龍區尚有新盤準備推出，相信令二手成交繼續受壓。

中原減34% 美聯少22%

美聯物業過去兩日錄得21宗，按周減少6宗或22.2%；而香港置業錄得9宗，按周減少5宗或35.7%。四大物業代理行當中，只有利嘉閣增加2宗，錄得18宗成交，按周增加12.5%。

利嘉閣總裁廖偉強表示，雖然新盤市場氣氛熾熱，但是限聚令再一步放寬，推動買家入市增強對後市信心，預計樓市持續暢旺。



淺水灣洋房4.6億售出

由長實(1113)發展的淺水灣道90號項目(見附圖)，昨日透過招標形式售出10號大宅，成交額4.6729億元，相等於呎價8.3萬元。該10號大宅實用面積5,630方呎，另附250方呎花園和947呎天台。買家為香港商家，鍾情項目可飽覽淺水灣遼闊海景。

11幢已售9幢

淺水灣道90號共提供11幢大宅，實用面積5,347至5,915方呎，每幢大宅前臨淺水灣海景，並設有獨立私人電梯、花園和天台。項目迄今已售出9幢大宅，套現逾44億元，現尚餘最後兩幢。