

維港1號首輪售92% 提價3%加推106伙

新盤兩日售443伙 半年最多

今年下半年首個周六和周日，一手新盤市場錄得443伙成交，為今年以來最多的一個周末。當中，啟德跑道區首個新盤維港1號作首輪推售400伙，即日售出370伙，銷售率92.5%。發展商中國海外(0688)隨於昨日加推106伙，折實平均呎價26,814元，較對上一張價單均價25,988元上調3.18%。

維港1號首輪開售400伙於上周六進行，大批中籤者早到九龍灣國際交易中心售樓處。記者現場所見，於下午3時左右多達500餘人排隊等候登記揀樓。消息說，上周六即日售出370伙，連同周日累售共計376伙，發展商套現41.45億元。

受到維港1號熱賣推動，同區恒地(0012)旗下The Henley I亦於上周六賣出9伙，連同周日兩日共賣11伙，導致過去兩日一手新盤共售443伙，為今年以來最多的周末。

資料顯示，追溯至上一個新盤銷售暢旺周末，為6月初大圍站上蓋柏傲莊III首輪開售。當時首輪331伙單位於周六傍晚全部沽清，套現逾43.7億元，惟兩日市場累沽411伙，略遜於過去周末。

折實呎價26814元

中國海外董事總經理游偉光表示，截至目前維港1號套現41.45億元。而周日加推的第四張價單即時開始接受購樓意向登記。該價單涵蓋28伙一房、57伙兩房和21伙三房，實用面積330至766呎，扣除最高13.5%折扣後，折實售價798.8萬元至2,137.4萬元，折實呎價23,204元至28,748元(詳見附表)。游偉光說，折實平均呎價26,814元，撇除景觀、樓層等因素，部分單位實際加幅約2%。

中原亞太區副主席陳永傑表示，屯馬綫全線已正式全面通車，意味啟德區正式



■啟德維港1號於上周六首輪推售400伙，圖為九龍灣國際交易中心售樓處，準買家大排長龍等候登記。



■維港1號提供1,059伙，預計2023年3月底落成。

踏入收成期，維港1號位處跑道區，享內灣海景，深受置業人士捧場。該項目提供1,059伙單位，標準戶間隔由一房至四房，實用面積由330至1,793呎。

維港1號最新價單	
單位數目	106伙
單位面積	330至766方呎
售價	923.5萬至2,471萬元
呎價	26,826至33,236元
最高折扣	13.5%
折實售價	798.8萬至2,137.4萬元
折實呎價	23,204至28,748元
折實平均呎價	26,814元
較首張價單	+16.69%

另外，信置(0083)旗下新盤過去兩日沽出11伙，其中馬鞍山Silversands售出1伙兩房單位，成交價1,252.2萬元，呎價24,847元為項目兩房分層單位呎價新高。

四大代理行成交

中原地產	22宗	+7宗(46.7%)
美聯物業	23宗	+7宗(43.8%)
利嘉閣	13宗	-2宗(13.3%)
香港置業	14宗	-2宗(12.5%)

新盤銀碼大 上車靠二手

儘管過去周末大型全新盤維港1號開售，仍然未有影響二手樓市交投。本地四大物業代理數據顯示，傳統十大藍籌屋苑成交介乎13至23宗，按周互見增減(詳見附表)。

中原地產亞太區副主席陳永傑表示，一、二手成交皆旺，一手市場於7月份首3日錄得約460宗成交，成交主要來自啟德跑道新盤，由於新盤銀碼集中逾千萬元單位，上車用家轉向二手市場，買家入市意慾強，甚至願意追價入市，買賣雙方均睇好樓市。中原上周末錄得22宗成交，按周上升46.7%，連續20個周末維持雙位數水平。

買家須追價入市

利嘉閣同期錄13宗成交個案，按周減少2宗或13.3%。利嘉閣總裁廖偉強表示，熱門大型屋苑盤源已被大量消耗，近來成交價不斷新高，買家變相要追價入市，需要時間適應市場，預計樓價會繼續上漲。

美聯錄得23宗成交，按周反彈43.8%，連續20個周末錄得雙位數。香港置業錄得14宗成交，較上周16宗減少2宗或12.5%，連續9周錄得雙位數成交。

波叔家族續沽物業

第一太平戴維斯宣布，由已故「波叔」鄧成波家族持有的油麻地窩打老道40號寶翠大樓1樓和2樓商舖，作價3億元易手。買家為本地投資者。連同最新成交，第一太平戴維斯近月合共為鄧成波家族放售4宗商業物業，涉及資金近20億元。

寶翠大樓1樓和2樓物業實用面積合共18,800方呎，賣方於2009年斥資6,223萬元購入，去年起放售至今，持貨12年獲利約2.4億元。物業連同租約出售，現時租戶為窩恩居、金樂軒護老院，租期自2020年起長達10年，為物業帶來4.2厘的回報。

理財通即將開通 保險界翹首以待

跨境理財通可望短期內「通車」，網上人壽保險商Blue行政總裁孔德秋表示，他們看好大灣區保險業具有龐大發展前景，熱烈期望監管機構與政府可為保險業提供一個更清晰發展方向。

孔德秋說，大灣區一直都是他們關注市場之一，區內7,000萬人口相當於香港人口10倍，區內生產總值(GDP)更媲美韓國。大灣區是一個非常龐大市場，惟區內保險滲透率相對低，只是單位數，而香港保險滲透率

則有雙位數，反映大灣區內保險業存有龐大商機。

孔德秋亦表示，若要實現保險通，仍有較多挑戰必須面對。例如監管方面。他認為，粵港澳三個地方在監管要求、政策、金融體系、貨幣等，或在保險上需要用到字眼等很多方面，目前仍有待理順。

內地青睞危疾保

他舉例說，如在貨幣上未必可以做到互

相流通，以至內地、香港、澳門在保險上一些定義都未必相同，如何謂重疾都已有不同標準，另外他亦關注不同監管機構對於數據共享等要求。依照以往經驗，香港保險產品向來受到不少內地居民青睞，尤其香港危疾保在承保範圍、以至定義方面有較好產品特性，甚至可以形成外幣資產配置。

對於跨境理財通「通車」在即，將涵蓋中低風險產品，而保險產品不在涵蓋範圍。他認為保險產品雖然未獲納入跨境理財通涵



■孔德秋表示，日後若有保險通落地，亦可借鑒理財通經驗。

蓋範圍，惟他相信理財通通車後，意味很多共同面對的跨境流程等都已經理順，如果日後有保險通等措施落地，亦可借鑒理財通經驗。