

# 新界西四盤 月內掀搶客戰

## 山水盈突擊開價 推細戶撼OMA by the Sea

新冠肺炎疫情肆虐百日，令原先農曆年後上演的新盤大戰惻惻來遲，餓盤3個月的發展商終忍不住爭相「起筷」！永泰屯門OMA by the Sea前日開價引爆新盤戰，路勁（01098）旗下元朗錦田北山水盈昨突擊加入戰團，首度加推35伙細戶狙擊該盤，折實平均呎價逾1.5萬元，較首批實貴39%，將與新地（00016）天水圍Wetland Seasons Park第2期，及恒大（03333）屯門恒大·珞瓏灣2期合湊今年首場新界西4盤大廝殺。

### 樓市回暖

大公報記者 梁穎賢

市民因「避炎」累積多時的購買力趁疫情轉緩和大爆發，近日一手及二手交投暢旺，餓盤多月的發展商也等不及撤銷限聚令，起哄推盤。OMA by the Sea前日搶飲全新盤頭啖湯，首推108伙，折實平均呎價逾1.25萬元，較同系隔離的The Carmel一年前貴15%，雖疫市高開，惟昨日參觀情況不錯。

### 每組客不多於8人

大公報記者現場直擊所見，永泰嚴謹遵從限聚令規定，所有客人到場必須量度體溫及填寫健康申報表始獲放行，每組客不多於8人，排隊入龍每組客之間要有適當距離，故人龍斬開幾截分佈於大堂各處。

至於展覽廳及每個示範單位也不能多於8人聚集，不少職員在場人釘人，將客人有效分流。而設於5樓的簽單區，永泰利用屏風分隔50間房，確保客人之間保持距離。

代理料該盤過去一日半累收過百票，相對首批足額認購。今明兩日份屬假期，市場料登記數字將會大躍進。

OMA by the Sea打開推盤缺口，其他新盤一擁而上。路勁山水盈突擊加推全新價單，首度推出35伙兩房及開放式單位，實用面積分別300及501方呎，其中18伙為兩房連儲物室戶型，實用面積501方呎，另17伙為開放式戶型，實用面積300方呎。最高折扣優惠14%

，折實售價488萬元至749.8萬元，折實呎價13733至16663元，折實平均呎價15248元，折實總值2.15億。該盤只有22伙兩房連儲物室及22伙開放式單位，佔項目單位總數僅約13%。項目去年底開售至今，一直主力推售916方呎以上大單位，突然變陣推細戶，似有硬撼OMA by the Sea企圖。

山水盈累售70伙，套現逾9.4億元，包括面積最大的洋房1號，成交金額超過1.15億元。項目日前曾上載銷售安排，今日以先到先得及招標發售71伙大單位。

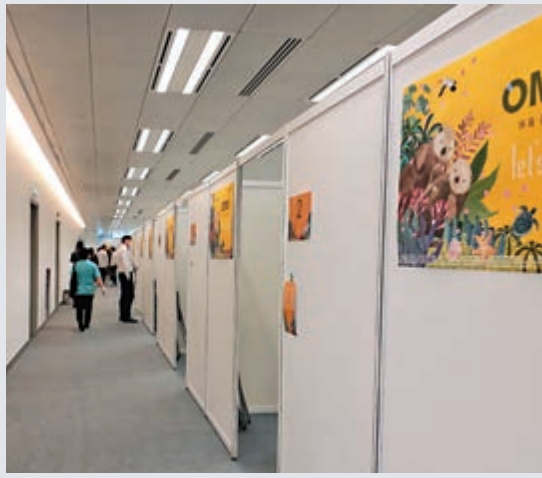
中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，現時市場剛性需求大，發展商推出細單位正好符合市場需要，而且開價吸引，以開放式單位起步呎價計算，較同區開放式折實平均呎價低約10%，發展商疫情下願以吸引價推售，令消費者受惠，加上受疫情影響，低密度住宅較受市民歡迎，相信山水盈首推的開放式單位可一Q清枱。

### 珞瓏灣今推售335伙

除上述兩盤外，新地Wetland Seasons Park第2期樓書亦於前日OMA by the Sea開價後上載。新地副董事總經理雷霆指出，樓盤有機會下周公布首批單位的價單。另恒大，珞瓏灣2期早前已公布銷售安排，今日推售335伙。



▲OMA by the Sea發展商遵從限聚令規定，嚴控排隊人與人之間距離  
大公報記者梁穎賢攝



▲OMA by the Sea簽單區用屏風間出50間房，各組客也可保持距離  
大公報記者梁穎賢攝

### 新界西新盤混戰動態

項目	動態	發展商
屯門大欖段OMA by the Sea	首推108伙有機最快下周末賣	永泰
天水圍濕地公園Wetland Seasons Park第2期	下周開示位及開價	新地
元朗錦田北山水盈	加推35伙細戶截擊OMA by the Sea	路勁
屯門掃管笏恒大·珞瓏灣2期	今日發售335伙	恒大

大公報記者梁穎賢製表



▲路勁加推山水盈細戶截擊

## 晉海連售兩伙特色戶 套3800萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）旗下天水圍Wetland Seasons Park第2期開價在即，系內貨尾成交活躍。旗下將軍澳日出康城晉海，昨日透過招標售出2伙特色戶，吸金近3800萬元；Park Yoho Napoli連錄3宗擡大訂，殺訂逾233萬元。

晉海售出的2伙包括1B座53樓A室，實用1064方呎連851方呎天台，成交價2394萬元，呎價2.25萬元；以及1B座52樓B室，實用787方呎連271方呎平台，成交價1399.8萬元，呎價1.77萬元。

惟同系新盤亦錄得撻訂個案。元朗Park Yoho Napoli連錄3宗擡大訂，成交紀錄冊顯示，包括27A座12樓D室，實用581方呎的2房戶，去年4月以815.24萬元售出，呎價14032元。買家採用建期付款，已支付10%訂金涉81.524萬元，剛於前日取消交易；另28座12樓A室4房，實用面積1058方呎，去年5月以1601.79萬元售，呎價15140元。買家已付樓價5%，即80萬元，同日撻訂。連同28座7樓B室，3伙單位還沒收逾233萬元。

另外，保利置業（00119）旗下啟德龍譽昨日沽出3伙，其中2伙為3房戶，實用面積同為841方呎，分布2B座33樓B室，成交價2964.16萬元，呎價35246元；及2B座35樓B室，成交價2990.8萬元，呎價35562元。項目本月售出21伙住宅及5個車位，套現逾7.25億元。

據土地註冊處資料顯示，比華利山別墅湖景道單號屋連雙車位，以3000萬元易手，洋房實用面積2617方呎，實用呎價11464元。新買家與六福集團（00590）主席兼行政總裁黃偉常

之千金、即六福集團副行政總裁黃蘭詩（WONG LAN SZE NANCY）的中英文名相同，料為同一人。該洋房原業主於2012年4月以3600萬元購入，持貨8年，帳面貶值600萬元。

## 比墅蝕讓盤 六福「太子女」接貨

【大公報訊】樓市氣氛回升，市場再錄名人入市。大埔比華利山別墅1伙以蝕讓價出售的洋房，獲六福集團「太子女」斥3000萬元購入，較原業主8年前買入價便宜600萬元。

據土地註冊處資料顯示，比華利山別墅湖景道單號屋連雙車位，以3000萬元易手，洋房實用面積2617方呎，實用呎價11464元。新買家與六福集團（00590）主席兼行政總裁黃偉常

之千金、即六福集團副行政總裁黃蘭詩（WONG LAN SZE NANCY）的中英文名相同，料為同一人。該洋房原業主於2012年4月以3600萬元購入，持貨8年，帳面貶值600萬元。

## 盈翠半島六句鐘三誕樓王

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市急速回勇，上車客積極高迫搶盤。青衣盈翠半島6小時內誕3伙樓王，其中2房呎價首次突破2萬元創新高；上水維也納花園2房亦首次升穿500萬元關鍵價位。

美聯物業助理區域經理樊志聰表示，盈翠半島於本周四短短6小時內，連錄3宗新高價，包括12座高層E室3房戶，實用777方呎，以1572萬元屋苑標準戶新高價沽出，實呎20232元。相隔約半小時，同屋苑3座頂層一伙914方呎的3房戶，另連762方呎天台，望荃灣海景，獲用家以2035萬元承接，實呎22265元，為同類景觀單位新高價。上述2宗癩價消息傳出後，有換樓客即晚出動搶盤，以865.8萬元買入9座

頂層A室2房戶，實用432方呎，另連410呎天台，實呎達20042元，為屋苑2房戶首次升穿2萬元。

樓價升勢擴大至新界北。利嘉閣黃靜顏透露，上水維也納花園1座高層H室，實用478方呎，剛以506萬元沽出，實呎10586元。翻查資料，是次為該屋苑2房戶首次升穿500萬，並較2座高層A室同類貨4月份造價高19萬元，樓價不足1個月搶貴4%。

市區樓迫落後。消息指，牛頭角淘大花園L座低層7室，實用285方呎，剛以525萬元成交，實呎18421元創屋苑今年新高。同座高層7室今年1月只售500萬元，前後5個月，今次低層比高層貴5%。

二手缺盤，凶宅周邊單位也獲承

接。土地註冊處資料顯示，九龍灣德福花園C座某低層單位，位於五屍凶宅低一層，實用538方呎，最近以598萬元沽出，實呎11115元，比屋苑其他座數單位造價平逾2成。東涌映灣園10座低層H室，實用927方呎，為凶宅同層，成交價900萬元，僅低市價約3%。

事實上，限聚令放寬，進一步利好二手氣氛。據中原地产統計，本周末十大屋苑預約睇樓量錄649組，按周升2.2%，創1年新高。至於反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報175點，按周微跌0.51%。本周數字主要反映復活節長假期後首周情況，當時樓市好淡爭持，由於五一長假期後二手成交急增，近日樓價重拾升軌，將於數周後的CCL開始反映。

## 啓德商業地僅收四標書 區內最冷清

【大公報訊】記者林志光報道：本港經濟嚴重收縮，前景難明下，商業投資亦銳減。昨日截標的啟德商業用地，僅收4份標書，是區內最為冷清的商业用地。

啟德2A區商業地由3個地盤組成，雖然沙中線港鐵站上蓋項目，但在現時環球經濟受疫情打擊，恐步入蕭條惡境下，令不少發展商也未敢作大規模投資。該地昨日只有長實（01113）、新地（00016）、建灝地產、信置（00083）夥利福國際（01212），共4家財團入標。建灝地產行政經理林綺華表示，近期經濟景況已影響公司出價轉趨保守。

九龍啟德第2A區4號地盤、5（B）號地盤及10號地盤的新九龍內地段第6615號的用地，今天截標，合共接獲4份標書。地盤面積約為逾21.29萬方呎，指定作非工業（不包括私人住宅、倉庫及加油站）用途。最低及最高的樓面面積分別為逾69.62萬方呎及逾116.03萬方呎。兩者均包括將由買方興建的兩所安老院舍暨長者日間護理單位、一所家長／親屬資源中心和一所留宿幼兒中心的政府地方的樓面面積。

中原地产測量師行執行董事張競達認為，該地在啟德區較中心位置，各項配套較好，然而反應卻遜於預期，反映發展商對疫情後的商業用地前景信心不足。基於商業地皮易受經濟環境影響，規模及投資額較大，投資風險較高



### 啓德區商業地資料

地點	啓德2A區4、5B及10號地盤
地段	新九龍內地段6615號
用途	商業
地盤面積	逾21.29萬方呎
地積比率	5.45倍
可建樓面	逾116.03萬方呎
入標者	長實，新地，信置夥利福國際，建灝地產共4家

大公報記者林志光製表

，令發展商入標取態審慎，預計出價亦保守。

政府於2016年推出啟德首幅商業地，當時每呎樓面地價約6700多元，翌年另一幅商業地，呎價已衝上近1.3萬元。不過，隨著跑道4C區商業地相繼發生撻訂及流標，地價又迅即滑落。市場估計2A區地的估值約60至80億元，而該地只收4份標書，亦為區內7次商業地招標中最差的一次。

## 中環商住大廈6000萬易主

【大公報訊】中環區舖位租金及售價回軟，拖累全幢物業價值，近年吸引不少財團併購的中環伊利近街，罕錄損手成交。據資料，中環伊利近街16號全幢商住大廈連18號地庫，以6000萬元易手，較10年前入價低500萬元。

據土地註冊處資料顯示，中環伊利

近街16號全幢商住大廈，連18號地庫，整個項目以6000萬元易手，其中16號全幢作價4500萬元，地庫1500萬元。據資料，伊利近街16號地盤面積約721方呎，為1幢5層高的商住大廈，項目於2017年曾以1.1億元放售，是次成交價比叫價低5000萬或45%。