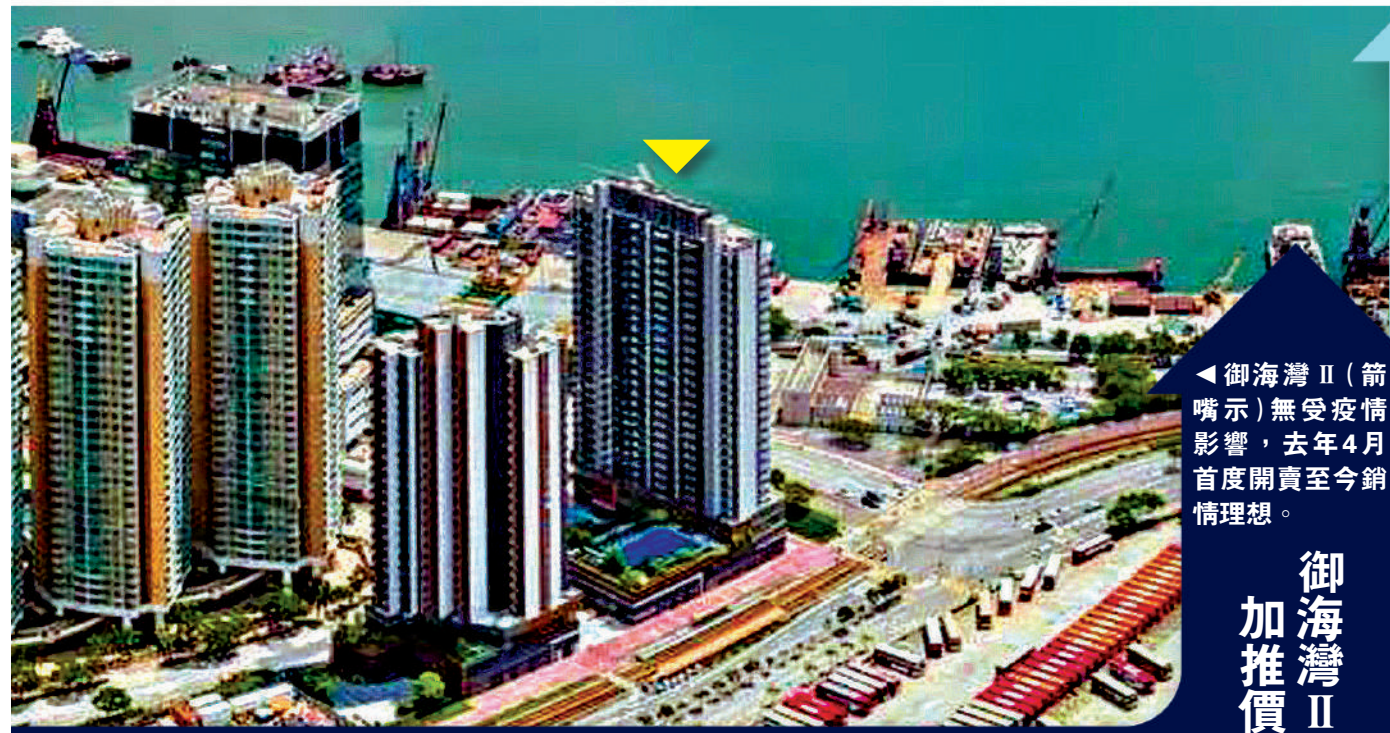


御海灣提價5% 啟德兩盤排隊推 疫情稍緩 樓市趨旺 16新盤搶客



御海灣II(箭嘴)無受疫情影響,去年4月首度開賣至今銷情理想。

御海灣II 加推價單參考

單位	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	呎價(元)	備註
1座12樓S室	255	513.82	20150	銀碼最平
1座29樓D室	501	1183.08	23614	銀碼及呎價最貴
1座12樓H室	440	866.80	19700	呎價最平

港島

鴨脷洲利南道66號
295伙
發展商：龍光聯合景泰富

北角海璇II
351伙
發展商：新地



上環 ONE CENTRAL PLACE
121伙
發展商：信置聯市建局



半山西部 21 BORRETT ROAD第2期
66伙
發展商：長實

南區壽臣山道西15號
15伙 發展商：英皇

▼紅磡海濱南岸有三房單位以1200萬元易手,創屋苑今年新高。

九龍

延坪道9號項目第1期
332伙
發展商：世茂

藍田 KOKO HILL
800伙
發展商：會地



紅磡機利士南路及必嘉街交界
320伙
發展商：恒地

啟德 MONACO MARINE
559伙
發展商：會地

啟德 THE HENLEY II
301伙
發展商：恒地

何文田 PRINCE CENTRAL
101伙
發展商：新地

新界

錦上路站1A期柏瓏I
715伙
發展商：信置聯嘉華及中海外

大埔露輝路36號
262伙
發展商：希慎聯興業

沙田瓏珀山第2期
139伙
發展商：新地

龍駒道綫外
64伙
發展商：嘉里



何文田太子道西233號
75伙
發展商：會地聯新地

一手連錄高價 海濱南岸賣千一萬

買家入市

樓市持續回暖,隨著減價盤被市場消化,一手屋苑開始錄得高價成交,其中紅磡海濱南岸有三房戶以1200萬元易手,比樓上高層戶3月造價貴2萬元,兼創屋苑今年新高。市場消息透露,海濱南岸1座中層D室,實用面積89方呎,新近以1200萬元賣出,實用呎價20374元,比同座高層D室上月成交價貴2萬元,兼屬屋苑今年樓價新高。據了解,原業主於2010年初入市,現賬面大賺64萬元。

萬景峯逾千六萬沽 今年最貴

另消息指,荃灣萬景峯2座低層C室,實用面積833方呎,成交價1620萬元,屬屋苑今年樓價新高,較樓上高層層C室今年2月造價貴20萬元。

中原高級資深區域營業董事程尚傑表示,樓市小陽春已成形,踏入4月僅5天,荃灣區已錄得26宗二手成交,包括海之戀、愛炫美3B座低層D室,實用面積639方呎,兩房兩廳,放盤不足一星期即以1080萬元易手,實用呎價20416元。

個別業主趁市旺賣樓套現。祥益地產區域董事袁思賢稱,屯門市廣場8座中層H室兩房戶,實用面積303方呎,附企理裝修,獲首置客以508萬元購入,實用呎價13941元。據了解,原業主於2019年以508萬元買入上址,賬面雖平手,惟扣除除稅後料實約25萬元。翻查資料,今次是屯門市廣場過去一周內第一宗掛牌成交。

祥益地產高級分行經理林英傑說,屯門翠寧花園1座高層D室三房戶,實用面積921方呎,獲買家以690萬元承接,實用呎價10643元,原業主於2019年以596萬元購入,賬面升值32萬元,計及使費料平手。

摩拳擦掌

疫情由高位回落,市民置業意欲重燃,新盤乍現小陽春下,個別項目趁勢提價及加推。新鴻基地產(00019)屯門御海灣II過去3日連沽6伙,發展商「晒冷」盡推餘下28伙,同時更新部分價單,個別單位加價5%,周六以先到先得形式推售10伙試水溫。積壓多月的購買力逐步釋放,發展商積極重啟推盤,最少16個新盤涉逾50伙部署本季出擊,市場料本季新盤成交有望回升到4000至4500伙的正常水平。

大公報記者 梁穎賢

發展商看好後市積極提價加推,疫市下銷情持續熾熱的御海灣II,過去3日連售6伙,堪稱疫市奇葩,一個實用面積501方呎的三房戶,前日更以1158.48萬元高價售出,呎價達23123元,價量兼備。

御海灣II捉緊旺勢,推出8號價單盡推餘下28伙,實用面積255至501方呎,即供折實價513.82萬至1183.08萬元,折實平均呎價20474元。同時,御海灣II更新一張現有價單,將其中一伙提價5%,單位為1座18樓N室,實用面積299方呎,價單價由782萬元上調至821萬元,呎價加至27464元,反映發展商對項目極具信心。項目同時於本周六以先到先得形式發售10伙。御海灣II共提供406伙,去年4月首度開賣,至今累售378伙。

個別新盤在疫市期間仍有出色表現,其中信和置業(00083)聯會德豐地產牽頭的西南九龍維港滙系列,於3月疫市高峰期間至今售出24伙,其中III期昨售出1B座5樓G室,實用面積331方呎,一房兩廳,成交價866.5萬元,呎價約26180元。維港滙系列全盤至今售逾720伙,套現逾101億元。

一手成交50宗 按月倍增

本月首5天一手共錄近50宗成交,較上月同期倍增,其中昨日清明假期期售7伙,包括信置旺角ONE SOHO

的15樓B6單位,昨日以758.09萬元售出,單位實用面積299方呎,呎價25354元。

樓市經歷首季低潮後,本季將否極泰來,多個發展商積極重啟推盤攻勢,據《大公報》統計最少16個新盤可於本季入關,涉及逾4500伙,其中港島新盤有5個共848伙,以新地旗下北角海璇II規模最大,提供351伙。

九龍方面,涉及8個新盤,提供2552個單位,為今季推盤主力,啟德區再成供應重鎮,其中會地的MONACO MARINE及恒基地產(00012)THE HENLEY II,亦取得售樓紙,前者已預告本月有機會登場,後者或於下月緊接出擊,兩項目合計860伙。

新界三盤快登場 柏瓏矚目

新界則有3個項目共1116伙,其中最具規模為由信置聯嘉華國際(00173)及中國海外(00688)合作的元朗錦上路站上蓋第1A期柏瓏I,提供715伙,日前預告短期獲批預售樓花同意書後登場。

市場人士認為,本季樓市料隨着疫情回落及放寬按揭等利好刺激,積聚的購買力勢必於季內爆發,若然已準備就緒的新盤如期登場,料本季一手交投可望重回4000至4500伙水平,較首季低位的逾960伙大增。

購買力釋放 業界樂觀

後市睇法

疫情漸好轉,買家購買力隨即釋放,帶動二手成交谷底反彈,地產業界普遍相信,隨着政府本月下旬起分階段鬆綁社交距離措施,加上放寬按揭保險樓價上限效應浮現,料今季樓市會出現小陽春。

會德豐地產常務董事黃光耀表示,首季一手成交僅900多宗,今季發展商將陸續推盤以收復失地,預計成交加速,料小陽春於季內出現。

二手轉向價穩量升

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱,3月中旬是樓市分水嶺,隨着疫情見頂,最近樓市明顯轉向,從成交量反映小陽春已成雛

形,而小業主亦開始收窄議價空間,隨着社交措施逐步放寬,發展商便會群起推盤,預計今季可續旺勢。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明指出,十大屋苑交投量已連續3個周末企穩逾20宗水平,由於疫情進一步緩和,二手交投趨升,不少筭盤已陸續被市場消化,二手已由「價跌量穩」,趨向「價穩量升」局面。隨着不利樓市的陰霾逐漸消散,料樓市已經步入小陽春。

不過,仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰認為,隨着市場進入加息周期,中小型住宅的潛在買家對價格相對敏感,即使政府放寬按揭,入市意欲仍受壓抑,預料須待下半年疫情漸趨穩定後,才能更清晰看到新措施的刺激效應。