

# 一手搶攻 新地兆康大盤今亮相

## 建14幢供應4585伙 最快下月推售

### 矚目登場

發展商報復式推盤，預告月月有樓賣的新鴻基地產（00016），繼沙田瓏珀山第2期、大埔優景里SILICON HILL先後有新動作之後，屯門兆康項目第一期於今日公布名稱，項目多達近4600個單位，堪稱同系元朗YOHO王國2.0。另外，恒基地產（00012）旺角利奧坊·壹隅鎖定五一假期首度發售238伙，是第五波疫情後新盤第三擊。至於第二擊的信和置業（00083）等錦上路站柏瓏I，連日累收逾一萬票，超額近32倍。

大公報記者 梁穎賢



▲新地兆康第54區項目鄰近港鐵兆康站，規模龐大，由14座住宅物業組成。

### 新盤加快搶攻吸客

新盤	動態	發展商
屯門兆康第54區項目第1期	今日命名，或下月推售	新地
大埔優景里SILICON HILL	有機會下月與屯門兆康項目雙龍出海	新地
啟德MONACO MARINE	今日次輪推售112伙	會地
旺角利奧坊·壹隅	周日首輪推售138伙	恒地
錦上路站柏瓏I	周五首推388伙	信置夥嘉華及中海外
九龍塘雋睿	周日起推16伙招標	永義國際
長沙灣弦雅	推6伙特色戶招標	佳兆業



▲恒基物業代理韓家輝（左）表示，利奧坊·壹隅周日發售138伙，折實499.5萬元起。

疫情漸退，新盤市場重回熱鬧。其中首季只有元朗THE YOHO Hub次輪發售的新地，早前已預告次季起重回月月有樓賣年代，繼月內推出瓏珀山第2期單位招標，以及公布大埔優景里項目命名為SILICON HILL後，規模龐大的屯門兆康第54區項目，昨日閃電於社交媒體上載預告短片，並於今日命名，不排除與SILICON HILL下月齊發。

兆康第54區項目鄰近港鐵兆康站，共14座住宅涉近4600伙，戶型由開放式至四房，另有4.9萬方呎零售樓面，以及大型會所及室外園林空間。整個發展規模及模式，如同系的元朗YOHO王國，被市場形容為屯門版YOHO。

據地政總署資料顯示，新地目前已經就兆康項目的第1A期（824伙）、第1B期（800伙）、第2A期（929伙）、第2B期（729伙）、第3A期（534伙）及第3B期（769伙）申請預售樓花同意書，合共4585伙。

### 壹隅周日首推138伙

至於新盤戰第三擊的恒地旺角利奧坊·壹隅，鎖定周日上陣，恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，利奧坊·壹隅周日首推138伙，實用面積208至382方呎，折實499.5萬至938.3萬元，折實呎價22113至25538元，當中115伙或佔83%折實低於700萬元。138

伙折實總值約8.96億元。

利奧坊·壹隅連日累收500票，超額2.6倍，將於本周六下午4時截止登記。同系的啟德THE HENLEY II暫收280票，相對首批61伙超額近3.6倍。

會德豐地產旗下啟德MONACO MARINE今日次輪發售112伙，昨日截止認購錄近3600票，超額31倍。

### 柏瓏收1.3萬票 超額32倍

至於由信置夥嘉華國際（00173）及中國海外（00688）合作的柏瓏I，入票反應熱烈，信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，截至昨晚8時累收逾1.28萬票，超額近32倍。

柏瓏I明日首度發售388伙，折實607.9萬元起，按價單定價計總值逾40億元。中銀香港（02388）為項目準買家提供綠色按揭計劃，可享6888元額外現金回贈及其他理財獎賞高達2.8萬元。其他新盤亦加入戰團，永義國際旗下九龍塘雋睿周日起招標推16伙，實用面積1158至1525方呎，三房至四房間隔，招標日期由5月1日至11月30日。

此外，佳兆業（01638）及宏達控股合作發展的長沙灣現樓弦雅，上載全新銷售安排，推出6伙特色戶於5月1日起招標，分別為3樓B室及25樓A至E室，實用面積206至294方呎，各連平台或天台，戶型由開放式及一房。

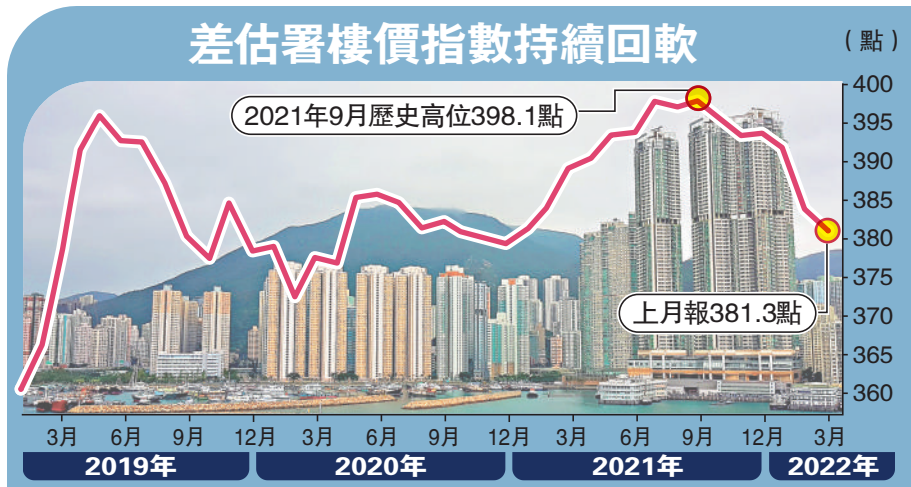
## 差估署樓價指數三連跌 15月新低

【大公報訊】第五波疫情影響樓價表現，但受惠放寬按揭保險樓價上限，樓價跌幅開始收窄。差餉物業估價署數字顯示，今年3月私人住宅售價指數報381.3點，按月跌約0.7%，創15個月新低，首季累挫約3.2%。業界指，3月樓價跌幅比2月收窄，隨着疫情緩和，二手轉旺，料4月指數將喘穩橫行，第二季更有望收復失地。

私人住宅售價指數繼今年2月急挫逾2%後，3月按月再跌約0.7%，連續3個月下滑，兼創15個月新低，相比去年9月高位398.1點低4.2%。

3月份各類型住宅指數全線向下。其中，中小型單位報384.5點，按月回落0.67%；大型單位報307.1點，急跌2.1%。按面積劃分，以實用面積1076至1721方呎的D類單位跌幅最大，報310.4點，按月插2.27%；其次為實用面積1722方呎或以上的大型單位，下跌1.46%至296.4點，此類物業全月成交少於20宗，可見在疫情及外圍局勢不穩下，豪宅客入市態度審慎。

中小型單位指數方面，實用面積431方呎以下的上車盤，報420.3點，按月底收近1%；實用面積431至752方



呎的B類單位，以及753至1076方呎的C類單位，分別報370點及337點，各微跌0.38%及0.85%，反映2月公布放寬按揭措施，其效力逐漸發揮，市場對中價樓需求增加，樓價具支持。

### 業界看好後市 全年樓價升5%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，2月樓價指數挫逾2%後，3月跌幅收窄至0.7%，反映2月下旬公布放寬按揭，再配合3月初疫情觸頂後，買家加快入市所拉動，故令樓價轉穩。隨着近

期二手轉旺，相信4月份樓價指數喘穩橫行，甚至錄得輕微升幅，不排除第二季可收復首季失地。全年方面，只要疫情不再嚴重復發，相信下半年趨向樂觀，樓價看升5%或以上，值得留意是新一屆特區政府上任後的樓市政策，或成為下半年樓市的風向標。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒指出，隨着政府放寬按揭成數，他相信800萬至1200萬元的單位表現較好，1200萬至1920萬元的大型單位也會受惠。

## 租金連挫6個月 高位累插一成

【大公報訊】疫情下經濟轉差，私樓租金持續走下坡，差餉物業估價署最新數字顯示，今年3月私人住宅租金指數報178.8點，按月跌約0.56%，連跌6個月，為去年5月後新低，對比2019年8月歷史高位累挫逾一成。

總結首季，私人住宅租金指數累跌2.13%，較歷史高位200.1點大幅

回落10.6%。

按單位面積劃分，以實用面積1076至1721方呎的D類單位跌幅最大，3月份報149.9點，按月下跌0.99%；其次為實用面積753至1076方呎的C類單位，租金指數按月回落約0.7%；至於實用面積431方呎以下的A類、431至752方呎的B類及1722方呎以上的E類單位，3月租金

指數分別按月跌約0.31%、0.67%及0.43%。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，首季疫情肆虐，限聚措施令短租需求減少，加上失業率攀升，住宅租金受壓，但預期隨着疫情緩和，經濟改善，今年整體住宅租金最多可升3%，其中以豪宅租金表現較好。

多全新的商住重建項目，潛力無限。

### 九巴雷氏家族1.65億購中環舖

另資料顯示，中環德己立街業豐大廈地下6號舖，本月中以1.65億元易手，舖位面積755方呎，連3850方呎閣樓，總面積4650方呎，呎價約3.55萬元，買家以D'aguilar Investments limited登記。董事包括余雷覺雲及楊志超，前者為九巴雷氏家族成員，後者為其子、兼「住好叻」（G.O.D.）創辦人。原業主於1989年以2160萬元購入，現賬面賺1.434億元或6.6倍。

## 雲滙又損手 兩房四年蝕42萬

【大公報訊】樓市好淡爭持，半新盤陸續見蝕讓。大埔白石角雲滙剛錄本月第二宗損手個案，一個兩房單位以810萬元易手，原業主4年賬面蝕逾40萬元。

中原地產分區經理曾紀賢表示，雲滙本月暫錄兩宗成交，最新是9座高層B6室，實用面積447方呎，兩房間隔，開價約848萬元，議價後以810萬元易手，實用呎價18121元。據了解，原業主於2018年以852.5萬元購入單位，持貨約4年，賬面貶值約42.5萬元，蝕幅約5%。

翻查資料，雲滙3座高層B6室，實用面積448方呎，本月初獲買家以

871.8萬元承接，原業主持貨約3年，明賺實蝕約20萬元使費離場。

啟德OASIS KAI TAK錄今年首宗蝕讓個案，消息指，該屋苑1座低層B室，實用面積699方呎，減價50萬元，以1800萬元售出。原業主於2018年6月以1805.8萬元購入單位，賬面貶值5.8萬或逾0.3%。

### 維港頌明賺實虧損190萬

北角新晉屋苑維港頌再錄損手，消息指3座高層A室，實用面積1070方呎，以2980萬元售出，實用呎價27850元。原業主於2017年斥2842萬元一手買入，另付約295萬元稅款，現賬面升值138萬元，扣除雜費支出後，料蝕近190萬元離場。

土瓜灣臻尚物業主趁額外印花稅（SSD）鬆綁即沽貨平手離場。中原地產高級分行經理葉文浩表示，臻尚高層A5室，實用面積294方呎，屬一房間隔，享有海景，以680萬元沽出，實用呎價23129元。據了解，原業主於2019年4月以649.8萬元買入單位，持貨剛滿3年，賬面獲利30.2萬元，計及雜費料僅平手。

此外，中半山地利根德閣3座高層C室，實用面積2429方呎，消息指以約1億元售出，實用呎價41169元。



▲雲滙本月錄得兩宗成交全屬損手。

## 新地5酒店與25商場整合獎賞

本港第五波疫情逐漸舒緩，加上政府派發消費券刺激市道，新鴻基地產（00016）趁機整合旗下酒店及消費購物綜合獎賞計劃，將商場綜合會員計劃The Point的積分與旗下5間「帝」系酒店共用，創立新的酒店及消費購物綜合獎賞計劃Go Royal by SHKP（帝賞）。

新地執行董事郭基輝透露，整合後該獎賞計劃涵蓋5間「帝」系酒店及其20間餐廳，以及The Point積分原本覆蓋的25間新地商場。

他表示，該計劃原於今年1月底農曆新年前推出，但因為第五波疫情而押後至今，而The Point自2019年3月推出以來，目前會員人數已超過180萬名，整合後The Point會員積分也可以在「帝」系酒店兌換住宿優惠。

### 郭基輝：近日餐廳消費反彈

郭基輝稱，自政府放寬防疫措施後，過去一星期旗下酒店餐廳消費已恢復至去年11月的90%，預計5月可完全

重回去年11月水平，而其中有約20%至40%付款來自消費券，反映在派發消費券及防疫鬆綁後，市場復甦強勁。但他指出，香港若未能恢復與國際及內地通關，始終是「塘水滾塘魚」，希望特區政府可以進一步放寬防疫限制，或考慮引入大灣區版的「旅遊氣泡」，吸引更多遊客重返香港，刺激經濟。



▲新地郭基輝表示，預計旗下酒店餐廳5月生意可回復至去年11月水平。



▲利·晴坊23商場平台有5個商舖。