

# 旺市加快銷售 三盤1579伙下周搶攻

## 雨後今公布價單 瑜一及飛揚緊接出擊

內地與本港全面通關後，樓市迅速轉旺，發展商推出多個新盤，搶攻市場。華懋旗下何文田站上蓋瑜一1B期、長實(01113)夥新地(00016)的屯門飛揚，有機會下周撞期開價，連同今日公布首張價單的星星地產元朗雨後，三盤合共1579伙或於下周大混戰。

大公報記者 梁穎賢

華懋銷售總監封海倫宣布，瑜一昨日展開軟銷，項目拆分期發展，鐵定月內先推1B期共183伙，實用面積336至1234方呎，當中主打兩房戶，佔68%，實用面積422至576方呎，最快週內上載樓書及向傳媒開放示範單位，下周有機會開價。同區類似位於港鐵站上蓋的新盤供應不多，定價除參考同區外，九龍塘甚至港島區豪宅亦是項目參考對象，很大可能在月內開售。

### 瑜一定價參考港島豪宅

封海倫續稱，項目1A及1C期已取得預售樓花同意書，意味全盤共844伙今年有機會開售。

華懋銷售總經理陳慕蘭表示，1B期由3A及3B座組成，部分高層單位可享海景，戶型由1房至4房連儲物房，另有特色單位。當中第3A座單位向西九龍方向，而第3B座單位則向九龍東方向。今期特設16伙特色戶。

### 飛揚首批料至少80伙

長實與新地合作的屯門飛揚2期，亦趁旺市加快銷售。長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，飛揚2期銷售工作準備就緒，部署週內上載樓書，短期內開放示範單位，鐵定下周開價，料首批單位不少於80伙，並涵蓋位於第5座享有海景的高層戶，參考第1期價單約62%單位售價低於600萬元，亦有個別單位不足400萬元，強調以市

價推出。該盤主攻上車及首置客群，經絡按揭轉介特別組建「經絡飛揚首置專組」，同時設立「首置專線」。經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示，專組將由專業的按揭專家協助，提供一站式服務跟進首置買家的按揭事宜，讓買家快捷地揀選出最合適的按揭計劃。

### NOVO LAND次輪收8000票

展開軟銷多時的星星地產元朗雨後，銷售大計終闢樓梯響，今日公布首張價單，料首批涉約67伙，鄰近二手屋苑平均呎價約1.5萬元。

綜合市場及發展商消息，上述三盤共1579伙有機會最快下周掀混戰，若然已開價的麗新(00488)觀塘Bal. residence也趁熱鬧，新盤大戰越見擴大，惟後者初步市場反應一般，發展商麗新早前預告最快月中加推，未知會否變陣加快推售節奏。

另外，新地旗下屯門NOVO LAND 2B期明日(8日)次輪銷售171伙，昨晚八時截止登記。新地代理總經理陳漢麟稱，項目次輪銷售截至昨日下午3時已錄逾8000票，A組客戶約佔逾一成，有信心銷情持續出色，技術上可緊接週日展開第三輪銷售。

利嘉閣總裁廖偉強表示，3月8日至31日期間，凡經該行購入NOVO LAND 2B期的首10名買家，可獲永東跨境直通巴士車票，總值3.6萬元。

### 月內有機會開賣新盤

項目	單位數量 (伙)	發展商
何文田瑜一(先推1B期)	844	華懋
屯門飛揚	400	長實夥新地
元朗雨後	335	星星地產
觀塘Bal residence	156	麗新夥市建局
長沙灣映岸	262	香港小輪
<b>總數</b>	<b>1997</b>	

楊桂玲(左二)稱，飛揚趁旺市加快銷售，鐵定下周開價。



## 粉嶺Innovale開放式月租9000元 屋苑新高



【大公報訊】通關效應延續，本港租賃需求回升，近期陸續入伙的粉嶺One Innovale，有開放式單位以9000元租出，租金屬屋苑同類單位新高；另大角咀君滙港有2房戶獲內地優才生合租。

中原地產首席分區營業經理張曼筠表示，One Innovale近期陸續入伙，帶動租賃成交，屋苑最新錄1期A座高層9室租，單位實用面積209方呎，屬開放式戶型，業主叫租9500元，議價後以9000元租出，實用呎租43.1元，屬該屋苑同類單位新高租金。

粉嶺One Innovale開放式單位以9000元租出。

張曼筠指出，新租客為一名年輕女生，原本在外區與家人同住，鍾情屋苑屬全新物業，有大型會所，所以決定租入單位自住。據了解，業主於2022年以314萬元購入上址，租金回報超過3.4厘。

此外，香港置業首席高級營業經理林冬盈表示，內地與香港通關後，有不少專才來港，帶動租賃需求，君滙港6座高層G室2房單位，新近獲內地優才生合租，單位實用面積473方呎，業主放租約2個月，剛以1.85萬元租出，實用呎租39.1元。他稱，新租客為內地優才生，睇樓一次即承租上址。資料顯示，業主於2012年以638.8萬元購入單位，租金回報約3.5厘。

## 南豐新邨賠訂再沽 一日賣貴48萬

【大公報訊】受惠首置印花稅下調，上車客積極入市。鯽魚涌南豐新邨有2房單位日前以600萬元沽出，惟業主即日賠訂取消交易，翌日即以648萬元再賣出，短短24小時賣貴48萬元或8%。

### 換樓轉旺 青衣5日成交15宗

消息稱，上址為南豐新邨6座高層G室2房戶，實用面積391方呎，附裝修，日前600萬元沽出後，業主欲試更高價錢，遂賠訂重新放售，叫價調升至660萬元，昨日即獲買家議價至648萬元購入，呎價16573元。

據悉，買家已睇樓數月，因單位屬高層罕有，願意追價入市。原業主持貨13年，賬面獲利379萬元。若以一般細訂最少3%估算，上述業主賠訂連佣金約30萬元，即今次賠訂樓價多賺約18萬元。

上車盤暢旺，帶動換樓市場。利嘉閣地產高級分區事務董事彭錦添表示，本月首5天，青衣區暫錄15宗二手

買賣，其中3房戶型佔12宗，比例達80%，反映換樓購買力開始釋放。

他續說，青衣個別成交價重返2019年水平，例如宏福花園1座高層D室，實用面積712方呎，為3房套戶型，享海景，剛以980萬元易手，實用呎價13764元。據了解，原業主2019年3月以980萬元入市，今次平手離場，若計及釐印費及佣金等支出，料蝕約56萬元。



南豐新邨6座高層2房戶，賠訂重售，叫價調升至660萬元亦獲得承接。

荃灣海之戀，受炫美錄屋苑一年來最大額成交。中原地產事務經理凌活忠表示，單位是5A座中層B室4房套戶，實用面積1163方呎，全海景，獲區內換樓客以2328萬元承接，實用呎價20017元，屬屋苑一年來最大碼成交。原業主2018年5月以2349萬元一手買入，賬面蝕21萬元。

### 海怡半島三房跌穿千萬

港島3房單位劈穿1000萬元即獲承接，中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，鴨洲洲海怡半島本月暫錄6宗成交，包括13A座高層A室3房套單位，實用面積633方呎，享園、池及海景，兩週前以1100萬元放盤，獲用家議價至980萬元購入，實用呎價15482元，較銀行估價低160萬元。

此外，中原地產副區域營業經理王勤學稱，元朗本月暫錄27宗二手買賣，其中漆柏10座高層E室，實用面積313方呎，去年以500萬元放盤，累減22%以390萬元沽出，買家為上車客。

## 加多利山豪宅8200萬沽售

【大公報訊】樓市暢旺，超級豪宅頻成交。信置(00083)旗下何文田加多利山St. George's Mansions昨日再售一伙，成交價8200萬元。

上址為2座7樓B單位，成交價8200萬元，實用面積1868方呎，三房雙套大宅間隔，呎價43897元。項目自開放現樓至今共售出16伙大宅，共套現逾14億元。項目累售32伙，當中5伙為特色戶，套現逾37億元。

### 永泰屯門盤四日賣兩伙

另外，永泰地產發展的屯門OMA by the Sea成交轉活，昨日錄得2房海景戶成交。永泰地產執行董事兼銷售及事務總監鍾志霖表示，項目1座16樓A1室，實用面積828方呎，成交價1247.4萬元，呎價15064元。計及上周五以招標售出頂層連天台特

色戶，4日內沽出2伙高層單位，套現近2000萬元，項目累售468伙。

惟個別豪宅於旺市遭買家捨棄。華懋旗下薄扶林碧麗軒，低座地下及1樓單位01室(連車位)，屬連裝修示範單位，單位實用面積2646方呎、另連平台及花園，屬4套房連儲物室間隔。據成交紀錄冊顯示，原於去年5月以1.02億元售出，惟最新顯示已終止交易，估計遭沒收10%訂金涉約1020萬元。

樓市超旺，陳年貨尾也破悶局。英皇國際(00163)旗下西半山半山捌號，錄得今年首宗成交，剛透過招標沽出3樓D室連平台特色戶，成交價581萬元，實用面積181方呎，連118方呎平台，呎價32009元。據成交紀錄冊顯示，成交日期105日，並可獲贈傢具。

## 上月私樓預售零宗申請 近年首見

【大公報訊】發展商近月趁樓市回暖，加快賣樓步伐，但仍積壓有2萬多個新盤單位，申請預售意欲逐降低。地政總署上月只收到來自房屋協會發展的一個資助房屋項目申請樓花預售書，並無新私人住宅新盤申請預售，此現象一年以來首見。

### 未出售庫存逾2萬伙

該個由房協發展的資助房屋，位於觀塘前安達臣石礦場發展區內，地址為安禧街18號，毗鄰是華懋發展的私人住宅樓盤安峯。該資助房屋提供422伙，預計落成日期為2025年12月底。換言之，樓花期長達34個月，相信最快下半年才可預售。

資料顯示，若撇除資助房屋預售的申請項目，上月無發展商提交私樓樓花申請，此是去年2月以來首見。去年2月正值新冠疫情第5波大爆發，全港經濟正常運作受到影響。上月再現零申請，相信是發展商去年大量申請，但銷售成



房協發展的資助房屋地盤項目提供422伙 預計2025年12月底落成

華懋發展項目安峯

績未如理想，一手銷量更是逾10年新低，積壓現樓貨尾及未售樓花量估計有2萬多伙，近月因防疫措施撤銷，及全面通關等利好消息刺激，新盤銷售漸見起色。發展商現階段以銷售積貨為先。

另地政總署上月批出兩份樓花預售書，分別是星星地產發展的元朗雨後，及會德豐地產發展的藍田KOKO HILLS第3B期，共涉779伙。雨後提供335個

單位，預計今年底落成入伙，發展商最快本周公布首批單位售價，最快下周賣樓。KOKO HILLS第3B期共有444個單位，預計明年6月落成入伙；會地早前已開售KOKO HILLS第3A期KOKO ROSSO，暫累售逾300個單位。

截至上月底止，地政總署處理43份住宅預售同意書的申請，共涉19486伙，按月淨減357個單位。

### 新增申請預售單位(伙)

2022年	
1月	7094
2月	0
3月	2002
4月	821
5月	3844
6月	695
7月	1154
8月	3341
9月	1960
10月	1027
11月	2927
12月	1513
2023年	
1月	45
2月	422*

註：\*為房協資助房屋項目

## 一月私宅落成3178伙 近12個月新高

【大公報訊】差餉物業估價署公布今年1月份的私人住宅單位落成量有3178伙，是12個月以來的按月新高。該署預測今年私人住宅單位落成量約1.99萬伙，而1月份便佔約16%。

1月份的私樓落成量，相較去年12月份的1060伙，增近兩倍，是去年1月錄得4607伙後的12個月新高，然按年計，則跌約31%。

### 中小型單位佔比達91%

該3000多個落成單位中，實用面積小於431方呎的A類小型單位，有1570伙，佔比約49.4%；實用面積約431至753方呎的B類中小型單位，有1345伙，佔比42.3%；換言之，兩類單位便佔整體達91.7%。至於實用面積逾1076方呎的D類及E類大型單位，只共有16伙落成。

如以地區計，港島區有200伙單位落成；九龍區落成單位有1302伙；新界區有1676伙落成。