

黃竹坑盤兩日收5500票 內地客2.2億買豪宅



2月28日財政預算案宣布全面撤銷三大辣稅之後，買家入市信心轉強，內地客、投資者重臨，樓市暢旺，新盤熱賣。焦點鐵路項目長實黃竹坑站上蓋Blue Coast低價出擊奏效，市場反應理想，市傳該盤兩日收逾5500票，凍資5.5億元，並且超越會德豐地產旗下日出康城SEASONS PLACE的兩日收4500票，成為今年以兩日計收票最多的新盤，發展商趁勢原價加推110伙。

大公報記者 梁林林

▶黃竹坑Blue Coast昨日第二天開放示範單位及收票，展覽廳人頭湧湧，場面熱鬧。



樓市四大支持因素

- 1 香港經濟向好，特區政府預測今年經濟增長介乎2.5%至3.5%
- 2 財政預算案宣布撤銷額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅
- 3 買家入市成本大降，投資者、大手客、內地客重臨樓市
- 4 加息周期完結，市場預期美國最快6月減息

撤辣逾月 樓市暢旺

Blue Coast昨日加推價單2號，涉及110伙，折實平均呎價22703元。長實執行董事趙國雄表示，撤除樓層因素，今張價單屬原價加推，旨在協助市民安居樂業，強調「做生意唔使鋪鋪賺，蝕少當賺」。

趙國雄提到，留意到撤辣後一個現象，除了換樓需求有增無減，有意買樓長線收租的港人同樣急升，撤辣之前買多層樓收租的個案可說絕無僅有。另外，內地客來港入市步伐加快，旗下港島半山波老道豪宅21 BORRETT ROAD第1期10樓1號單位，實用面積2945方呎，連雙車位售2.18億元，呎價74024元，買家選用398日成交計劃，享先入住後成交優惠。趙國雄表示，買家為內地客。

內地客人票料佔三成

長實營業部首席經理郭子威稱，內地昨日為周末假期，項目內地客的參觀比例明顯較前一日上升，佔比升至近三成。早前在內地路演推介後，吸引不少客人來港參觀，估算佔入票比例兩至三成。

Blue Coast參觀情況踴躍，長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，參觀示範單位人士中，超過八成鍾情三房單位，為回應市場需求，原價加推110伙，包括90伙三房及20伙兩房，實用面積452至972方呎，折實905.8萬至2472.1萬元，折實呎價19938至25805元。該盤已發布的兩張價單共推出248伙，總值50億元。

其他新盤方面，內地客於撤辣後入市，當中不乏貴價物業，除上述波老道21 BORRETT ROAD外，華懋旗下西半山大學閣2座9樓B室，實用面積1584方呎，四房雙套間隔，以招標形式7200萬元售出，呎價約45455元。項目月內連沽8伙，套現逾5.2億元。據悉，買家為內地客。

昨日有兩個新盤進行首輪公开发售。其中華潤置地夥保利置業的啟德灤環，昨日公开发售81伙，同日推出90伙招標，大批準買家於早上陸續到場，場面熱鬧。發展商表示，截至昨晚7時，公开发售及招標共售27伙，套現逾6.46億元。項目本月暫錄

73宗成交，套現逾25.5億元。

另一個開賣新盤為萬科的長沙灣連方II，昨日首度推出38伙，由於折實平均呎價高達2.5萬元，未為市場受落，據悉全日僅售5伙。綜合市場消息，新盤在假期兩日共售出119伙。

下月5盤1800伙搶客

市場估計Blue Coast最快下周末(4月6日)開賣，除該盤外，會德豐地產夥港鐵的日出康城SEASONS PLACE 12B期、恒基地產長沙灣映岸、信和置業中環ONE CENTRAL PLACE，以及建源地產赤柱ONE STANLEY亦有機會於4月應戰，5個新盤涉及近1800伙。



主要新盤兩天假期銷情

新盤	售出單位(伙)	發展商
啟德灤環	27	華潤置地、保利置業
洪水橋滙都	12	泛海國際
九龍灣泰峯	8	王新興
將軍澳海茵莊園	8	九龍建業
長沙灣佳悅	7	佳寧娜、宏達控股
長沙灣Belgravia Place	7	恒基地產
長沙灣連方II	5	萬科
啟德維港1號	4	中國海外
觀塘Bal Residence	4	麗新發展
長沙灣曉柏峰	3	恒基地產
啟德HENLEY PARK	3	新鴻基地產
朗屏雨後	3	星星地產
香港仔澄天	2	英皇國際
其他	28	
合共	119	

◀Blue Coast位於黃竹坑站上蓋，已發布的兩張價單共推出248伙。

獲利成交 二手樓成交量

在撤辣後全面飆升，造價亦逐步拾級而上，個別頻頻於淡市重創的屋苑亦見止血。上車天堂沙田第一城一個兩房單位，最新以近438萬元易手，原業主持貨14年，賬面獲利近238萬元，造價較月初同類成交微升1.8%。

中原地產沙田副區域營業經理伍錦基稱，沙田第一城4期42座低層H室，實用面積304方呎，兩房間隔，向西北望內園景，於本月叫價450萬元放盤，象徵式略減12.2萬元，以437.8萬元易手，實用呎價14401元。原業主於2010年底以約200萬元購入單位，持貨至今14年售出，賬面賺237.8萬元，期內樓價升幅達1.2倍。

資料顯示，對上同類型成交為52座12樓H室，實用面積304方呎，本月初作價430萬元，實用呎價14145元，意味最新成交價已輕微上升近2%。

凱樂苑四年半賺241萬

資助房屋亦頻頻錄得成交，中原地產高級分行經理任展雄表示，長沙灣居屋凱樂苑B座中層9室，實用面積479方呎，兩房間隔，望樓景，原叫價618萬元放售，獲外區年輕夫婦看中，議價至568.8萬元未補價成交，實用呎價11874元。原業主於2019年9月以未補價327.85萬元購入，持貨僅4年半，賬面賺近241萬元，期內升幅73%。

二手造好 第一城14年升值1.2倍

一手成交4100宗 按月飆14倍

樓市撤辣後，新盤出現報復式搶購潮。3月有多達116個新盤錄得成交，涉及交投4100宗，成交金額逾400億元，較2月分別大升14倍及9倍。

據中原住宅部統計，在2月28日至3月26日期間，新盤成交約3799宗，即平均每日136宗，總成交金額達381.38億元，與撤辣前一個月(1月28日至2月27日)的229宗及39.2億元比較，按月勁升15.6倍及8.7倍。若只計3月份，撇除2月28日撤辣當日及29日，3月首30日共錄4100宗成交，成交金額破400億元，較上月全月的逾270宗及逾40億元，按月急飆14倍及9倍。

撤辣後有多達11個新盤錄得過百宗買賣，當中以會德豐地產夥港鐵的日出康城SEASONS PLACE最標青，5天內進行兩輪銷售，合共售出逾540伙，是撤辣後售出伙數最多新盤，帶挈集團撤辣至今累售逾750伙，套現逾71億元，成為撤辣後吸金王。

恒基地產表現同樣標青，食正撤辣效應推售的長沙灣Belgravia Place，至今累售近410伙，多達超過70組大手客掃貨，其中一組買家動用逾

1.66億元掃入24個單位，是撤辣後最大手掃貨(伙數計)。系內多個貨尾盤亦熱賣，如鯽魚涌THE BOLBORN、紅磡BAKER CIRCLE系列、長沙灣曉柏峰、旺角利奧坊系列等，造就恒地於撤辣後累沽逾1100伙，是撤辣後售樓最多的發展商，套現金額逾71億元，與會地並列榜首。

翻查資料，恒地去年全年售逾1600伙，吸金逾120億元，如今於撤辣一個月已達去年全年的

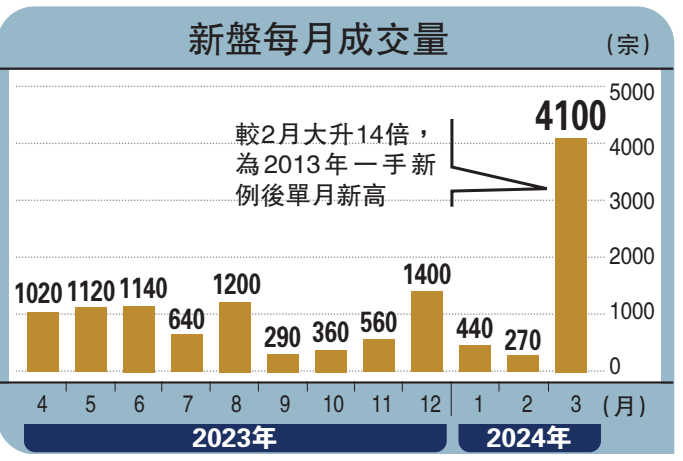
近70%及60%，可見撤辣效應。

筆架山洋房賣10億 貴絕九龍

撤辣後新盤過億成交也有11宗，最矚目為嘉里建設旗下筆架山綫外一幢萬呎院墅，成交價高達10億元，再度打破九龍區一手豪宅成交價紀錄，呎價86289元，創下九龍區豪宅洋房呎價歷史新高。



▲撤辣後屢錄新盤大額成交，其中以綫外一幢萬呎院墅售10億元最矚目。



▲樓市撤辣效應立竿見影，二手市況暢旺，樓價回升。