

# 高臨首輪沽91伙 兩大客各掃5伙

## 朗賢峯單日標售9戶套2億 呎價高見27856元

新盤市場百花齊放，貴價及中小型物業均各有捧場客。資本策略(00471)旗下鄰近佐敦港鐵站的高臨，昨日首度發售110伙，項目挾低開同區19%高奏凱歌，消息指截至晚上11時許，公開發售連招標共91伙認購，包括兩組客各斥3800萬及3500萬元掃入5伙，最高呎價驚見2.9萬元貴過何文田站上蓋。另鷹君(00041)夥港鐵(00066)發展的何文田站頂朗賢峯，今日次輪銷售前夕以近3992萬元、呎價近2.8萬元售1伙，雙破頂。

大公報記者 梁穎賢

高臨昨日透過價單及招標形式共推出110伙。其中104伙以價單形式發售，賣前收逾3000票，超額近28倍。發展商為疏導人流，包起尖東帝苑酒店一個宴會廳，作為項目臨時揀樓處。可選購2至5伙的大手組別A組，優先安排下午五時報到，一小時後截止。不少買家魚貫到場，報到區一度現人龍，據悉有近30組客出席，迫爆等候區，氣氛熱鬧。

市場消息指出，A組售出約28伙，包括兩組大手客斥資3800萬元及3500萬元各掃入5伙。緊隨B組接着揀樓，市傳該組別截至晚上11時售約58伙。

至於該盤昨日另有6伙以招標形式發售，下午已開標公布售出5伙連平台特色單位，成交價介乎618萬至687.9萬元，呎價26638至29651元。最高成交價及呎價為A2座12樓E室單位，實用面積232方呎，連286方呎平台的，為1房間隔，成交價687.9萬元，呎價約29651元。總計高臨昨日公開發售連招標全日沽出87伙。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行高臨頭籌客人斥資逾3800萬元購入5伙，包括1伙三房，2伙兩房及2伙一房戶。

### 新地元朗盤首日出逾1500票

美聯物業高級營業董事謝嘉誠表示，該行高臨大手客斥資約3500萬元購入5伙作投資及自住之用。

此外，朗賢峯II期今日次輪銷售前夕，II A期再錄破頂成交。鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，II A期昨日再透過招標售出9伙，套現

逾2.097億元，包括雙破頂成交單位第1座17樓B單位，實用面積1433方呎，4房2套連工作間及洗手間，作價3991.8萬元，呎價27856元，為項目單位售價及標準單位呎價破頂成交。累計招標售出42伙，而整個項目開售以來合共售出302伙，成交金額逾39億元。

至於日前開價的新地(00016)元朗站頂The YOHO Hub II，昨日首日收票。市場消息指，該盤截至傍晚六時，首日約收逾1500票，相對首批188伙，超額近7倍。

The YOHO Hub II開賣在即，新地旗下何文田天鑄2期錄得大額成交，單位為1座21樓及22樓B室，面積2539方呎，5房間隔，客廳廳外連449方呎平台，設有私人升降機大堂，以逾1.3億元售出，呎價5.15萬元。

### 朗賢推88伙 491萬入場

新盤市場反應不俗，其餘貨尾盤均加入戰團。保利置業夥尚嘉控股的油塘朗賢，剛加推4號價單涉及88伙，實用面積246至730方呎，定價由578.01萬至1828.22萬元，呎價20335至25044元，扣除最高15%折扣，折實491.3萬至1553.9萬元，折實呎價17285至21287元，折實平均呎價19594元，媲美何文田站頂新盤水平。發展商同步上載銷售安排，鐵定下周二推169伙。

陳永傑預計，4月一手成交約1800宗，雖較3月減少五成，但若撇除3月份成交量，上月一手成交量仍創一年新高。本月多個一手新盤接續開售，料全月一手成交可達2000宗。



高臨昨日開賣，氣氛熱鬧。A組率先迫爆樓處，氣氛熱鬧。



### 盧小姐：實地視察決定1000萬入市

投資者盧小姐(上圖)表示，剛斥資約1000萬元購入1伙2房單位用作投資，她坦言入市前曾實地視察樓盤做功課，睇中其屬罕有市區項目兼有會所，估計租金回報可達3至4厘，於是扑槌入市。

新盤	動態	發展商
鄰近佐敦港鐵站高臨 何文田站頂朗賢峯II B	昨日首輪沽出91伙 今日次輪推售248伙	資本策略 鷹君夥港鐵
渣甸山 峻譽·渣甸山	首批招標78伙，下周四起每日截標形式發售，招標期截至7月31日	中信泰富
元朗站頂 The YOHO Hub II	昨首日認購登記傳收1500票	新地夥港鐵
油塘朗賢	加推88伙折實均價19594元，下周二賣169伙	保利夥尚嘉控股
元朗雨後	今推60伙	星地地產
沙田名日·九肚山	推3伙劈價最多26%促銷	長實

## 名日·九肚山再推3伙 減價最多26%

【大公報訊】長實(01113)旗下沙田名日·九肚山啲牙膏式減價。繼個別樓王單位先後減價後，昨日再將3伙4房套單位減價最多26%促銷。

名日·九肚山劈價的3伙4房單位，分別為2座15樓、16樓及23樓A室，實用面積1213方呎，最初定價由3109.5萬至3548.5萬元，最新減至

2428萬至2782.8萬元，減幅約21%，若連同付款優惠計算，折實價為2063.8萬至2365.3萬元，較原先折實價2790.7萬至3184.7萬元，減幅約26%。

發展商同步上載銷售安排，下周二以價單形式銷售上述3伙。此外，該盤繼五一單日賣出7伙及套現1.29億元後，昨日再售出2伙，分別為2座23

樓C室，實用面積1226方呎，成交價2390萬元，呎價約1.95萬元。另1伙為2座22樓C單位，實用面積同為1226方呎，成交價2350萬元，呎價約1.88萬元，單日套現4740.7萬元。

發展商特別提供特長成交期「高尖才俊滴滴金」付款計劃及代繳印花稅優惠，買家可同時享優先車位認購權及獲贈48萬元傢俬禮券。

## 蔣麗芸斥2080萬 購康樂園洋房銀主盤

【大公報訊】樓市撤辣後，豪宅市場交投回暖，震雄集團創辦人蔣麗芸女兒、前立法會議員蔣麗芸新近以公司名義，擲2080萬元購入大埔康樂園洋房銀主盤，實用呎價僅約1.3萬元，今次是繼其胞妹蔣麗萍相關人士早前斥2828萬元購入壽星山豪宅後，家族再度錄得入市個案。

消息指出，上述成交單位為康樂園雙號洋房銀主盤，實用面積1595方呎，銀主今年3月以2600萬元放盤，劈價兩成以2080萬元賣出，實用呎價1.3萬元，買家以公司名義購入，公司董事為蔣麗芸及其丈夫梁海明。

### 傳香島道洋房4.5億沽 賺2.8億

據悉，蔣麗芸活躍於買賣物業，過去曾至少買入康樂園6幢獨立屋，有指4幢已轉售，賬面賺逾1800萬元。至於其胞妹蔣麗萍及相關人士，上月亦

以公司名義斥2828萬元購入壽星山道翠谷別墅1座頂層戶，實用面積1177方呎，實用呎價24027元。

此外，南區香島道33號雙號洋房，實用面積約4812方呎，市傳以約4.5億元易手，較叫價低約1億元，實用呎價約9.3萬元，尚屬實，原業主持貨18年，賬賺逾2.8億元。

### 環海·東岸318萬沽 4年輪27%

另邊廂，新晉納米樓再錄蝕讓。中原地產高級分行經理葉文浩表示，土瓜灣環海·東岸1A座中層N室，實用面積194方呎，望開揚市景，減至318萬元成交，實用呎價16392元。據悉，新買家首次入區睇樓，隨即購入上址作長線投資用途。參考屋苑同類單位市值租金約1.25萬元，料租金回報約4.7厘。原業主於2020年3月斥435萬元購入單位，持貨4年，賬面虧

蝕117萬元，貶值26.9%。

### 4月損手成交160宗 跌六成

美聯物業首席助理聯席董事王子超透露，上水御皇庭1座極高層C室，實用面積552方呎，採3房間隔，原業主於2019年1月以745萬元購入，早前以690萬元放盤，新近減至630萬元，即獲同區租客承接，實用呎價11413元，較5年前造價回落115萬元，單位期內貶值15.4%。

據大公報統計，剛過去的4月份，全港住宅已知損手成交約160宗，對比3月逾400宗大減六成。業界指出，樓市於撤辣後購買力爆發，急於套現的業主紛紛趁機賣樓，推升3月份損手成交，隨著劈價盤被市場消化，加上新盤輪流低開搶去二手焦點，4月份二手買賣明顯回落，蝕讓成交因此大減。

## 洪水橋新發展區 接9宗換地申請

【大公報訊】地政總署2月初公布，就元朗洪水橋/廈村新發展區內約44.8公頃範圍，邀請原址換地申請，地政總署至今收到9宗申請。其中一宗申請涉及第19B區的非工業用地，為億京旗下元朗橋頭圍項目，已獲接納作進一步處理，其餘8宗申請仍在審理。為配合特區政府工程開展，無意延遲申請期限。地政總署會在短期內公布該新發展區原址換地補地價標準金額。

億京旗下元朗橋頭圍現為「4S汽車城」等用地申請換地，位處橋洪路和橋旺街交界，屬於洪水橋/廈村新發展區的東面邊界位置，該用地可建約116萬方呎的商住樓面，市值補地價金額約28.8億至34.8億元。

億京去年向城規會提交商住發展的規劃申請，總樓面面積約116萬方呎。城規會已在今年1月底批准其規劃申請。

## 九龍區二手價連升3周 累漲2.14%

【大公報訊】多個大型新盤出擊搶客，二手交投回落，樓價升勢乏力，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，最新收報146.48點，按周下跌0.28%，並且是連升2周後回軟，對比撤辣前低位，指數升幅收窄至2.42%。

### 八大指數四升四跌

本周指數主要反映4月8日至4月14日時況，即將軍澳日出康城PARK SEASONS公布首張價單當周，由於價錢與同系3月推出的SEASONS PLACE首批相若，繼續成為市場焦點，令二手交投進一步受壓。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，市場繼續聚焦新盤市場，二手樓價處於牛皮悶局，相信短期CCL於145點至150點之間徘徊。今年CCL暫錄得微跌0.5%，第2季目標為150點，現時相差2.4%。

綜觀CCL八大指數，本周數據錄得4升4跌，其中，大型屋苑、中小型單位、九龍及新界東指數分別按周升0.03%、0.1%、0.89%及0.63%，其中九龍二手指數已連升3周，共漲



2.14%。至於四項報跌的指數，除了CCL按周跌0.28%外，大型單位、港島及新界西指數分別回落2.06%、1.2%及0.32%。當中，港島二手指數已連跌2周共削2.28%，指數於2016年9月中水平徘徊。

### 十大屋苑預約睇樓反彈三成

此外，美國聯儲局一如預期維持利率不變，並預告下次加息機會不大，言論利好樓市氣氛。據中原地產統計，十大屋苑本周末錄470組預約睇樓量，按周增4.9%，為連跌5周後回

CCL八大指數變化		
指數	最新數字*	按周變化
CCL	146.48點	▼0.28%
大型屋苑	146.89點	▲0.03%
中小型單位	145.86點	▲0.10%
大型單位	149.63點	▼2.06%
港島	145.93點	▼1.20%
九龍	143.64點	▲0.89%
新界東	160.09點	▲0.63%
新界西	134.37點	▼0.32%

\*數字主要反映4月8日至4月14日市況

升。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，踏入5月樓市氣氛持續向好，美聯儲再次不加息，息口見頂訊號明確，增添買家入市信心。

上車屋苑叫價回軟，刺激入市意欲，中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊周末預約睇樓量錄80組，按周升33%，因為該屋苑上月交投放緩，加上新盤低價衝擊，令業主態度軟化，叫價回落至每呎約1萬元，按周下調4.5%，吸引買家重新出動睇樓覓盤。據悉，嘉湖山莊5月暫錄2宗買賣成交。

## 上月住宅買賣登記8551宗 十一年新高

【大公報訊】樓市全面撤辣，釋放大批購買力，主要反映3月份市況的4月份樓宇買賣登記錄9880宗，按月增97%，其中住宅買賣高佔8551宗，按月飆升1.15倍，交投量創11年半新高。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，今年4月份整體樓宇買賣登記(包括住宅、車位及工商舖)錄9880宗，總值839.35億元，較3月的5013宗及373.71億元，分別增加97.1%及1.25倍，數字反映2月底全面撤辣後，樓市氣氛迅速升溫，成交量於3月份急升，推動4月整體登記宗數創2021年7月後的33個月新高，金額則創

2022年8月後的20個月新高。

住宅是登記量上升的主要動力，4月份整體住宅買賣登記錄8551宗及774.56億元，較3月的3971宗及300.62億元，分別大升1.15倍及1.58倍，宗數創2012年10月錄得8714宗後的11年半新高，金額創2021年7月後的33個月新高。

### 一手登記金額逾442億 颯2.23倍

發展商趁撤辣加快推盤，帶動4月份一手私樓登記錄3619宗及442.9億元，分別按月升1.43倍及2.23倍，宗數創2006年9月後的逾17年半新高，金額則首度突破400億億元，超越2017年4月386.3億元高位，創1995年7月有記錄以來近29年的按月歷史新高。

二手私樓方面，4月錄4604宗及339.2億元，按月上升1.01倍及1.15倍，宗數屬33個月新高，金額則是13個月最多。



二手私樓4月登記金額339.2億元，為13個月以來最多。