

Prince Central 開放式 694 萬入場

折實平均呎價 2.9 萬元 硬撼維港滙 I 搶客

九龍新盤爆搶客戰，繼前日會德豐地產與信置等合作的西南九龍維港滙 I 開價後，新鴻基地產旗下樓花期約一年的何文田太子道西 Prince Central 昨亦公布首張價單共 50 伙，平均呎價 34,927 元，扣除現金付款最高 15% 折扣後，折實平均呎價 29,688 元，251 方呎開放式單位折實入場 694.7 萬元，發展商更向擁有或租住油尖旺、九龍城及深水埗區的買家或租客提供樓價 1%（開放式及一房戶）或 1.5%（兩房或以上）現金回贈。同時為選用靈活付款買家提供最高樓價 25% Super 二按，全期按息 P 減 2.5 厘（P 為 5 厘）。

●香港文匯報記者 梁悅琴



兩個九龍新盤首張價單資料		
Prince Central	樓盤	維港滙 I
何文田太子道西	位置	西南九龍
50	單位數目(伙)	108
251 至 345	實用面積(方呎)	277 至 835
817.3 萬至 1,257.6 萬	售價(元)	802 萬至 2,755.6 萬
34,927	平均呎價(元)	30,785
15%	最高折扣	20%
694.7 萬至 1,068.96 萬	折實價(元)	641.6 萬至 2,204.48 萬
29,688	折實平均呎價(元)	24,618

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

◀雷震（左）昨天公布何文田 Prince Central 的價單，並形容該盤屬「精品豪宅，城中珍品」。右為新地代理副總經理唐錦江。

新地副董事總經理雷震形容該盤屬「精品豪宅，城中珍品」，項目位處名校網，鄰近集團旗下 MOKO 商場可連接東鐵綫，附近亦有太子港鐵站，往金鐘只需約十分鐘。他指出，今年首 2 個月新盤銷量屬近年新高，預計疫苗開始接種，內地與香港快恢復通關將帶動經濟，增強市民置業信心，全年一手買賣料可按年增 20% 至 30% 至逾 1.7 萬宗，樓價亦會有溫和升幅。

Prince Central 首張價單 50 伙，包括開放式及一房戶，實用面積 251 至 345 方呎，定價 817.3 萬至 1,257.6 萬元，提供最高 15% 折扣，折實價 694.7 萬至 1,068.96 萬元，今日起收票，首張價單折實總值約 4.56 億元。

發展商設「Super 二按」方案

新地代理副總經理唐錦江表示，今次除提供現金付款計劃（即供）外，亦提供靈活付款，折扣最高為 11.5%，與即供相差 3.5 個百分點，但可獲發展商提供 Super 二按，最高為樓價 25%，年期最長 25 年，全期利率為 P 減 2.5 厘（P 為 5 厘），若買家於首三年內提前清還或簽約時最終不選

用 Super 二按，最高可獲樓價 3% 現金回贈。他指，相關財務公司會為借款人進行信貸評估。

另外，所有買家或其親屬於今年 2 月 28 日或之前擁有或租住油尖旺、九龍城及深水埗區，可獲樓價 1%（開放式及一房戶）或 1.5%（兩房或以上）現金回贈。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，Prince Central 首張價單訂價較同區一手貨尾如皓畋有 15% 折讓，又提供高成數按揭，同區沒有 700 萬元以下的一手供應，相信與昨日開價的維港滙 I 可產生協同效應。美聯物業住宅部行政總裁布少明相信，Prince Central 日後呎租料達 80 至 90 元，回報率達 2.5 厘至 2.7 厘，料投資客佔 40%。

128 WATERLOO 增付款優惠

另一邊廂，同區萊蒙國際與俊和合作發展的 128 WATERLOO 昨日修訂價單，推出「置輕鬆」及「置靈活按揭」付款辦法加入搶客戰，連同其他優惠，買家最多可享分別 15% 及 11% 折扣。

萊蒙國際銷售及市場總監蘇顯豪表示，當中「置輕鬆」付款計劃，買家

只需於簽訂臨時買賣合約及其後的 270 天內分期支付合共樓價 8% 的訂金，入伙時才支付樓價餘額。

發展商亦為實用面積為 500 方呎以上單位，包括兩房至四房戶提供「置靈活按揭」付款方法，樓價為 1,800 萬元以下最高可申請貸款額為樓價 80%；樓價達 1,800 萬元以上至 3,000 萬元，可申請貸款額為樓價 75%；樓價達 3,000 萬元以上，可申請貸款額則為樓價 70%。第 7 至 12 個月，年利率為 P 減 2 厘，而第 13 至 24 個月的年利率則為 P（P 為 5.375 厘）。如買方同時借取賣方指定財務機構提供之「置靈活第一按揭貸款」，買家更兼享於按揭供款期首 6 個月由發展商代供本金及利息，即成交後的第 7 個月，大約一年半後才需要正式開始償還按揭貸款。

SEA TO SKY 收票超 5.9 倍

長實與港鐵合作的日出康城 SEA TO SKY 今日開售最後一批 159 伙，消息指，累收逾 1,100 票，超額登記 5.9 倍。恒基地產旗下的元朗朗悅，天城首推 3 間洋房招標，下周二起逐日截標。

豪宅搶手 EIGHT STAR STREET 呎售 4.6 萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅或特色戶新盤成交持續暢旺，太古地產位於灣仔星街小區 EIGHT STAR STREET 早前首推 3 伙特色戶招標，並於前日截標，最終昨日落實售出 2 個單位，吸金 6,152 萬元。其中 19 樓 A 室以 4,250 萬元售出，實用面積 913 方呎，三房戶，呎價 46,550 元，比指引價 3,828 萬元高 11%。

另外 6 樓 B 室以 1,902 萬元售出，實用面積 497 方呎，另有 154 方呎平台，兩房戶，呎價 38,270 元，比指引價 2,028 萬元低 6.2%。

133 PORTOFINO 洋房 7292 萬沽

信和置業旗下的西貢 133 PORTOFINO 以 7,292.1 萬元沽出 2 號洋房，實用面積 2,586 方呎，花園面積 346 方呎，呎價 28,198 元。

百利保及富豪酒店合作的沙田九肚富豪，山峯亦透過招標形式售出一個分層戶單位，



●富豪·山峯以招標形式售出一個分層戶，成交價 4,698.61 萬元。

單位為第 2 座 3 樓 B，屬四房四套間隔，實用面積為 2,107 方呎，成交價為 4,698.61 萬元，包括一個住宅車位，呎價 22,300 元，成交期为 720 日。

百利保集團執行董事兼首席營運官范統表示，富豪·山峯於過去兩周共錄 7 宗成交，套現逾 4.5 億元，預期豪宅市場走勢持續向好。

港島南岸第六期下周招意向

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市供應未如理想，「一鐵一局」項目成為市場焦點。黃竹坑站上蓋項目「港島南岸 THE SOUTHSIDE」最後一期項目部署招標。港鐵公布，邀請有興趣的發展商或財團，下周一一起就港島南岸第六期物業發展提交發展意向書，並於下周五（3 月 12 日）下午 2 時截收意向。有測量師認為，計入補地價金額後，每呎樓面地價 1.6 萬至 1.8 萬元，估值約 81 億至 91 億元，估計落成後呎售約 2.8 萬元起。

業界料落成呎價逾 2.8 萬

港島南岸位於港鐵黃竹坑車廠上蓋，毗鄰港鐵黃竹坑站，第 6 期位處東北面，住宅樓面面積上近 50.4 萬方呎（約 4.68 萬平方米），提供不多於 750 伙住宅單位。港鐵指，在收到發展意向書後，將編訂經甄選之投標者入圍名單以邀請發

展商及/或財團遞交正式標書。

萊坊執行董事林浩文表示，近日疫情稍見緩和，樓市氣氛好轉，估計最少有 30 個發展商會入意向書，並約有 10 至 15 個發展商會正式入標。他估計，項目會發展高檔中型單位為主，初步預計項目每呎補地價約 1 萬至 1.05 萬元，與第 5 期相若。計入補地價金額後，每呎樓面地價 1.6 萬至 1.8 萬元，估值約 81 億至 91 億元，料落成後呎售約 2.8 萬元起。

翻查資料，黃竹坑站港島南岸已批出 5 期，第 5 期於今年 1 月由新世界影拍帝國集團、資本策略及麗新組成的財團奪得，有指中標價每方呎逾 2 萬元，高於當時市場估值上限，預期落成後呎價達 3.8 萬元。而路勁、中國平安及港鐵合作的第 1 期於月初已命名為晉環，提供 800 伙，仍待批預售樓花同意書，預計最快本月推出。

凶宅大王入市 瓏門 2 房「無價講」



●伍冠流稱購入的瓏門單位較估值低 4%，算是抵買。資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）有「凶宅大王」之稱的資深投資者伍冠流，前日（4 日）無講價下斥約 850 萬元購入屯門瓏門一個 2 房單位作投資用，並指自己看好樓市前景，相信疫情累積的購買力會很快爆發出來。另反映二手樓價的中原城市領先指數 CCL 最新報 177.17 點，按周升 0.34%，四大整體指數齊升，樓價升勢由大型屋苑主導。有代理透露，投資者伍冠流前日購入屯門

瓏門 8 座高層 C 室，單位實用面積 484 方呎，屬 2 房間隔。伍冠流「零議價」以 850 萬元承接，實用呎價 17,562 元。原業主於 2014 年 1 月以 487 萬元一手買入上址，持貨 7 年易手，賬面獲利 363 萬元或 74.5%。

看好樓市購買力「爆發」

伍冠流證實消息，並表示是次購入的瓏門單位屬「正常單位」，打算作投資用，而他「無議價」便購入單位是因為根本「無得講」。他指，旁邊的 B 室（與 C 室同類）剛於周日（2 月 28 日）以 850 萬元沽出。

他續指，「滙豐銀行估價 866 萬元，恒生銀行估價 883 萬元，但一般來說瓏門的單位成交價都比估價高 5% 至 6%，故現時買入價 850 萬元已經比估值低 4%，所以算抵買。」至於上述新購單位意向租金如何，伍氏則指暫時未有決定。

伍冠流續指，自己看好本港樓市，認為今後樓價會繼續向上攀升。他解釋，首先香港銀行「水浸」，低息環境將持續；另外新盤的銷售成績相當好，發展商推盤十分暢順，但新樓的落成量反而明顯減少；第三，疫情已經逐步減輕，每日確診數減少至目前的十多宗，加上又有疫苗推出，估計疫情對樓市

的壞影響會逐漸降低。市民的購買力已經累積超過一年多，相信很快會爆發出來。

CCL 四大指數齊升

另一邊廂，二手樓價指標錄得上升。中原城市領先指數 CCL 最新報 177.17 點，按周升 0.34%。中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 180.36 點，按周升 0.29%。CCL（中小型單位）報 177.86 點，按周升 0.31%。CCL（大型單位）報 173.63 點，按周升 0.48%。今周 CCL 四大整體指數齊升，反映新春當周市況。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指，樓價走勢明顯反覆向上。近 5 周計，CCL 三大整體指數齊升 4 周，齊跌 1 周，走勢一致。CCL Mass、CCL（中小型單位）及 CCL 分別累升 1.56%、1.54% 及 1.22%，升勢明確。新春前買家紛紛入市，樓價升勢由大型屋苑主導。

四區樓價指數兩升兩跌：九龍樓價指數報 175.38 點，創 8 周新高，按周升 1.24%；港島樓價指數報 185.88 點，按周升 0.82%；新界東樓價指數報 190.29 點，按周跌 0.77%；新界西樓價指數報 163.72 點，按周跌 0.93%。近 3 周計，由新界兩區開始，升勢伸延至港九市區。分區樓價指數反覆向上，繼續各自發展，帶領整體樓價指數反覆向上。

樓市復熾 銀行估價開始不足

香港文匯報訊 近月樓市一二手都回復暢旺，樓價攀升，坊間的統計反映，銀行估價開始不足，估價出現滯後，建議準買家宜多做按揭諮詢。

祥益地產數據分析部主管林佳武昨表示，截至最新一期（2 月 25 日至 3 月 3 日）反映樓價與銀行估價差距的「祥益按揭估價指數」錄得 0.08 點，對比上期（2 月 18 日至 2 月 24 日）的 -0.44 點上升 0.52 點，成交價升穿銀行估價線，亦預示未來銀行估價開始不足。

他指，早前不少人均擔心銀行因估價不足而拒絕按揭申請，雖然過去半年按揭估價指數反映銀行估價與成交價有不同步的時候，但其實較多時是低於銀行估價線，反映成

交增加下按揭仍暢順。銀行並沒有收緊按揭，由於簽署臨約後與登記田土廳有一段時距，評估是估價出現滯後的情況。

該行統計顯示，估價指數在過去一年的時間呈現不同的趨勢，林佳武稱去年 3 月至 10 月指數時有反映估價不足，踏入 11 月指數連續在銀行估價之下，今年 1 月開始指數表現比較反覆。此外，根據金管局最新截至 1 月份的數據，本港住宅平均按揭比率是 58%，按揭比率反映入市的買家普遍具有相當實力和財務穩健，換言之，銀行估價長遠並不影響樓市，但個別需承造高成數按揭的準買家則要留意，建議在睇樓前先看按揭諮詢。

一太：工廈標準金額補地價利重建

香港文匯報訊 發展局宣布將推出以「標準金額」徵收工廈重建的土地契約修訂補地價的先導計劃，第一太平戴維斯昨回應指，先導計劃簡單清晰，方便投資者作出決策，或吸引更多投資者尋找全幢工業物業項目以進行重建，預期先導計劃將為工業物業投資市場帶來利好。

據發展局公布，「標準金額」徵收工廈重建的土地契約修訂補地價的先導計劃將於 3 月 15 日推出，為期兩年，適用於 1987 年前落成的工廈。先導計劃旨在透過公布一套標準金額，為補地價提供確定性，加快完成工廈重建所涉及的修契程序，為工業業主在現

行估價機制外提供另一選項。發展局同時指出，先導計劃不是為業權人提供地價優惠，計劃的目的是提高補地價金額的確定性從而加快工廈活化。

有助刺激工廈成交

第一太平戴維斯估值及專業顧問公司董事總經理陳超國昨表示，先導計劃推行期間，業權人仍可透過現行方式與政府磋商最終的補地價金額，而先導計劃則有助投資者更清晰地計算出補地價，並可根據確實的金額來推算投資成本，作出投資決策。這項計劃亦將簡化改變工廈用途的修契程序，有助加快

工廈重建，達至活用土地的目標。

該行預期，先導計劃將為工業物業投資市場帶來利好。自去年 11 月底政府撤銷非住宅物業雙倍印花稅後，工業物業成交顯著增加，本年迄今已錄得 11.6 億元的交易。先導計劃簡單清晰，方便投資者作出決策，或吸引更多投資者尋找全幢工業物業項目以進行重建。

第一太平戴維斯香港副董事總經理暨九龍工業及商業銷售主管蕭兆新也稱，先導計劃對整個地產行業都有好處，它提高了補地價計算的透明度，讓投資者輕易掌握補地價的計算方法及結果，有助減省專業費用，相信對促進工業物業成交亦有幫助。他預料在先導計劃推動下，今年全年的工業物業成交量有望超越去年。