

疫情緩和 新盤次季料續旺

近8000伙住宅蓄勢待發 交投有望升逾一成

本港疫情有緩和跡象，市民又開始接種疫苗，加上低息環境持續，港股旺帶動套股換樓，令今年首季新盤熱賣，尤以豪宅及三房以上大單位最旺場。踏入第二季，市場估計，至少有15個新盤合共近8,000個住宅單位出擊，當中更包括5個約千伙的大型新盤。業界相信新盤旺勢會持續，惟發展商開價策略則要看同區供應多寡，料第二季新盤成交量約4,500至5,000宗，按季升約10%至25%。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●本港開始接種疫苗，加上低息環境持續，港股旺帶動套股換樓，令首季新盤熱賣。圖為準買家參觀尚瓏示範單位。

第二季部署推售新盤

樓盤	單位數目(伙)
沙田火炭星凱·堤岸	1,335
天水圍濕地公園路1號	1,224
啟德維港1號	1,059
大圍柏傲莊3期	892
港島南岸晉環	800
啟德沐泰街7號1期	479
西南九龍維港匯III	388
洪水橋丈量約份124地段第4328號	341
旺角ONE SOHO	322
青衣蒼藍	320
啟德沐泰街7號2期	301
沙田第1期瓏珀山	196
西營盤尚瓏	130
旺角千望	83
藍田KOKO HILLS 2期	82
九龍塘嘉林邊道2號	5
合計	7,957

事實上，第二季伊始，多個新盤已率先登場，包括西南九龍維港匯III及西營盤尚瓏，前者於明日開售首輪78伙(其中8伙招標)；後者已開價收票中，並推出特色戶招標。沙田第1期瓏珀山亦已上載售樓書，復活節假期後開放示範單位及公布銷售安排，項目共有196伙，單位實用面積達920至2,152方呎，車位比例超過1比1。

星凱·堤岸晉環部署登場

另一邊廂，季內5個大型新盤部署登場，包括火炭星凱·堤岸(1,335伙)、天水圍濕地公園路1號(1,224伙)、啟德維港1號(1,059伙)、大圍柏傲莊3期(892伙)及港島南岸晉環(800伙)。其中仍待預售樓花同意書的火炭星凱·堤岸已有樓盤網頁，項目主打一至三房戶，佔90%，當中兩房戶(實用面積約460至580方呎)佔34%；一房戶(實用面積約330至390方呎)及三房戶(實用面積約670至950方呎)則各佔28%，餘下10%為開放式、四房及特色戶。

同樣仍待預售樓花同意書的港島南岸晉環亦公布戶型及面積分布，標準單位包括開放式至四房戶，實用面積290至1,302方呎；另有51伙特色戶，實用面積289至2,083方呎。

美聯：開價視區內供應而定

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本港市民開始接種疫苗，市場憧憬下半年有望恢復通關，利好香港經濟復甦，低息環境持續，去年因疫情不敢入市的購買力逐步釋放，加上「新香港人」亦開始入市，多個原定3月推售的新盤因未批預售而延至第二季推售，相信第二季新盤交投持續旺勢，有望升至約5,000宗，比首季約4,000宗升約25%。

他認為，發展商開價策略會因應同區或本身樓盤供應而定，若同區新盤多或者是約千伙大型新盤，首批單位價錢會有折讓才引起市場聚焦，相反，如果同區新盤供應少或者是單幢樓，伙數不多的項目，料開價反而較為貼市甚至略為進取。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦表示，隨着本港開始接種疫苗，疫情有望解決、恢復通關在望等利好因素，料第二季新盤市場持續旺勢，估計有4,000至4,500宗成交，樓價亦會升5%。他相信，發展商會先求量再求價，首批都會以薄利多銷的具競爭力價錢出擊，市場對1,000萬元以下的新盤承接力仍很強。

半山21 BORRETT ROAD 四房呎售7.25萬



●珀居以7,050萬元售出8號洋房。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一連五日復活節及清明節假期開始，市民未能外遊繼續留港消費睇樓，全港新盤昨日售出24伙，豪宅繼續成為樓市火車頭，

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年樓市提早出現小陽春，首季住宅物業交投持續暢旺，而且旺勢有延續跡象，綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，今年首季(截至3月29日)新盤銷售量錄逾3,820伙，與去年首季約2,400伙比較，按年增加約59%；銷售額約500億元，較去年首季約258億元激增逾90%。

單日錄3宗逾億元交易。長實旗下「亞洲樓王」半山波老道21 BORRETT ROAD第1期再錄成交，昨透過招標以1.68億元售出15樓7號室連兩個車位，呎價72,539元。

該單位實用面積2,316方呎，四房雙套及儲物室間隔，連兩個車位，成交價1.68億元，呎價72,539元。據招標文件顯示，該單位的管理費每月2.4萬元，每方呎逾10元，買家選用240日成交期。

臻譽1.179億沽21號洋房

保利旗下屯門青山灣臻譽自去年11月上載售樓書及銷售安排後昨錄成交，

單位為洋房21號，實用面積4,159方呎，五房五套間隔，連同2個車位，成交價1.179億元，呎價28,348元。

華懋旗下雲門以1.22億元售出第1座12及15樓B室複式戶，實用面積2,797方呎，另有924方呎天台及187方呎平台，四房雙套，呎價43,618元。

尚瓏首兩日錄超額登記

英皇國際旗下屯門小欖珀居亦透過招標以7,050萬元售出8號洋房，該洋房實用面積約2,761方呎，三房三套房間隔，呎價約25,534元。該盤共有14座洋房，開售至今已全數沽清，套現約12.9億元。

香港小輪彩帝國集團合作屯門青山灣帝御·星濤及帝御·嵐天各沽1伙，實用分別357及388方呎，成交價分別為551.09萬及635萬元，呎價15,437及16,368元。新世界旗下已屆現樓的元朗臻頤 ATRIUM HOUSE以991萬元沽出21樓A1室，實用面積577方呎，三房戶，呎價17,175元，享車位認購權。

此外，富豪酒店旗下西營盤尚瓏以貴絕西營盤新盤開價呎價30,299元，公布首張價單50伙後，消息指，首兩日收票已獲超額登記。該盤於今日起推出30樓A室平台特色戶招標，實用面積428方呎，兩房間隔，連200方呎平台。

首季新盤銷量3820伙增近六成

會德豐沽千伙 套現160億

當中會德豐地產於首季賣樓表現相當突出，先後推售啟德 MONACO、GRAND MONACO、山頂 77/79 PEAK ROAD、西南九龍維港匯1等，已售出約1,000伙，套現約160億元，按股權計賣樓收入約135億元。南豐集團於首季推售日出康城LP 10、LP 6，深

水灣徑8號及香島等，售出約520伙，賣樓收入約60億元。

美聯集團主席黃建業認為，自去年下半年疫情放緩後，住宅物業成交已反彈，今年以來樓市更由「早春」進化為「大陽春」，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料推算，估計今年首季新盤銷售量可達3,900伙，按年升逾60%。二手交

投亦回升，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料，估計首季二手註冊量將達14,700宗，按年升逾70%。

他指出，首季旺市皆因港股市大旺，「套股換樓」個案增加，以及「新香港人」開始入市，惟樓價始終受到經濟環境等因素影響，今年迄今樓價僅升1.82%。他強調本地樓市短期仍然受限於疫情及經濟因素，如年內未能通關，料全年樓價錄單位數升幅，升約8%，假若年內成功通關，升幅方可達10%或以上。

失業率高企 置業負擔能力趨緊



低息持續利好樓市交投暢旺，加上私人住宅供應少，即使面對疫情本港住宅樓價依然高企不下，不過，失業率升至7.2%見十七年新高，有多達26.16萬失業，家庭收入減少將遏抑房屋需求，市民置業負擔能力正趨緊。各大發展商為求去貨，更力推旗下財務公司免壓力測試的高成數一按、特長成交期等付款方法來爭客，反映正透支小市民的購買力，市民置業須量力而為。

金融管理局在《貨幣與金融穩定情況

半年度報告》中已表示，雖然去年新造按揭平均貸款利率回落，但家庭收入減少，還款能力亦隨之而減弱，市民置業負擔能力進一步趨緊，去年第四季樓價與收入比率攀升至19.3創新高，即不吃不喝19年才買到一個50平方米的居所，收入槓桿比率亦升至90.7%的高位。

多個新盤高開承接遇冷

金管局表示，失業率高企及家庭收入減少將遏抑房屋需求，但預計長期超低利率將支持資產價格，住宅市場長遠前景將取決於房屋供求缺口，會繼續密切

留意最新發展，因應物業市場周期變化推出適當措施，保障銀行體系穩定。

事實上，首季新盤雖然旺銷，尤其是豪宅及三房以上大單位受套股換樓客及已來香港居住的內地客青睞，但以用家為主的中小型住宅盤承接力已見壓力。個別新盤如觀塘安峯因開價高而要隨即增加折扣優惠促銷、何文田Prince Central更因開高價後收票反應一般，而要急停推售計劃，即使是西南九龍維港匯1於次輪開售銷情已急降溫，反映現時本港經濟環境未明朗，仍是主力靠本地購買力的樓市，買家對價錢敏感度相當大。

雖然低息環境吸引投資者入市買樓，然而，差餉物業估價署公布的最新數據顯示，2月私人住宅租金指數連跌3個月，並創逾4年新低，指數報174.6，按月和按年分別跌1%和5.6%，兩者跌幅都較1月擴大，反映疫情已令收入減少，加上疫情影響內地來香港讀大學學生租用住宅物業，令租金持續受壓，惟樓價持續高企，直接拉低租金回報率，現時高位入市買樓，扣除差餉及管理費等，實際收租回報只有約1.6厘。如果通關問題遲遲未能解決，失業率持續上升，租金只會繼續向下跌，買樓收租是否划算更值得商榷。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●朗屏8號一個高層單位，去年4月起叫價1,480萬元放售，近期減至1,248萬元易手，較去年叫價低16%。

二手頻破頂 朗屏8號售1248萬

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)復活節及清明節長假展開，二手樓連環出現破頂價。元朗朗屏8號2座高層A室，實用面積820方呎，去年叫價1,480萬元，新近累劈16%至1,248萬元沽出，呎價達15,220元，成交仍創二手高價，較舊紀錄高3.1%。

造價貴舊紀錄38萬

中原地產王勤學表示，元朗朗屏8號2座高層A室，四房連套房及工人套房間隔，原業主去年4月起放售叫價1,480萬元，近期減價至1,250萬元放售，準買家議價後象徵式再減2萬元，以1,248萬元易手，較去年叫價低16%。原業主在2017年以1,210.8萬元一手購入，持貨快將4年，物業僅升

值3%。

資料顯示，朗屏8號對上錄高價成交，已是去年1月，屋苑5座中層F室，實用面積888方呎，同屬4房連套房及工人套房間隔，成交價1,210萬元，呎價13,626元，是次成交呎價達15,220元，意味再創二手高價，較舊紀錄高38萬元或3.1%。

同樣在新界西，荃灣翠景臺1座中層C室，實用面積660方呎，屬3房套房間隔，全海景附觀裝修，連車位，叫價860萬元，經議價後以850萬元成交，呎價達12,878元，創同類型單位新高。中原地產陳耀榮表示，新買家為區內用家，而原業主在2013年以558萬元連車位買入，持貨8年，物業升

值52%。

太古城3房1445萬易手

港島藍籌屋苑太古城4月錄得首宗成交，單位為金星閣高層C室，實用701方呎，3房間隔，以1,445萬元成交，實用呎價約20,613元。美聯陳彪表示，原業主於2010年以約780萬元購入單位，持貨11年升值約85%。3月太古城共錄約44宗買賣成交，創近月新高。

在疫情逐漸緩和，近月樓市購買力極速釋放，推動上月二手住宅註冊量突破6,000宗水平，創逾8年新高。香港置業研究部董事王品弟表示，土地註冊處資料顯示，反映2月市況的3月二手住宅錄6,138宗註冊，按月增約30.7%。