貴絕屯門御海灣II呎價1.84萬

299方呎一房567萬入場

雖然政府不排除重推「一手樓空置稅」，惟憧憬本港接種新冠肺炎疫苗利好恢復通關及經濟復甦，發展商開價依然相當進取。新鴻基地產旗下樓花期只有約兩個月的屯門海皇路御海灣II昨日公布首張價單共88伙，扣除最高22%折扣，折實平均呎價18,419元，相比去年7月御海灣I首張價單折實平均呎價17,377元貴6%，再度貴絕屯門新盤開盤呎價。299方呎一房戶折實入場567.8萬元。

●香港文匯報記者 梁悅琴

●御海灣I(右)及御海灣II(左)。

屯門御海灣II首張價單資料

單位	88伙
面積	299至433方呎
最高折扣	22%
折實價	567.8萬至827.16萬元
折實平均呎價	18,419元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

●新地張卓秀敏(右)指，御海灣II將於明日起收票及對外開放示範單位。

新地代理業務總經理張卓秀敏形容，御海灣II首批88伙開價是「海景靚價」，皆因今期向南單位均可享有海景，價錢已參考項目第1期平均成交呎價逾18,600元，強調屬原價推出，將於明日起收票及對外開放示範單位，未來加推單位具一定加價空間。

首張價單88伙 可選75%一按

御海灣II首張價單88伙，戶型包括23伙一房(面積299方呎)，21伙一房連儲物房(面積343方呎)，及44伙兩房(面積419至433方呎)，價單定價727.95萬至1,060.47萬元。發展商提供3種付款方式，選用60日付款最高折扣達22%，折實價567.8萬至827.16萬元。亦提供90日及360日付款方法，最高折扣19%及17%，且可選用75%一按。首批88伙折實市值逾6億元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，御海灣II的景觀比I期佳，首張價單開價其實與去年7月第一期價錢相若，而同期CCL已上升近3%，實際上今期單位有3%折讓，若與系內屯門站上蓋瓏門的海景單位造價比有5%折讓，與區內新入伙的城•點二手呎價相若，開價實屬「穩陣價」。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，同系屯門御半山及御海灣I平均呎價約1.9萬元至2萬元，是次御海灣II首批單位平均呎價逾1.8萬元，且海景景觀相較一期更為開揚，預料吸引用家及投資者入市。項目落成後租金料逾40元水平，回報率近3厘。

翻查資料，新地是於2015年6月以13.19億元投得御海灣商住地皮，每方呎樓面地價3,720元，項目地盤面積約5.2萬方呎，商住樓面約逾35.4萬方呎。新地曾表示，項目總投資額約30億元。

NAPA特色戶呎價15968元

其他新盤成交方面，會德豐地產旗下屯門掃管笏NAPA昨以逾756.9萬售出第6座10樓F室，單位面積474方呎，連397方呎天台，呎價15,968元。

據悉，上述客戶鍾情兩房連天台單位，覺得屯門環境寧靜舒適，價錢亦合理，所以購入單位自住。NAPA至今已累售412伙。

信置旗下馬鞍山SILVERSANDS亦以976.53萬元沽出第5A座6樓C單位，面積455方呎，兩房間隔，享海景，呎價21,462元。項目累售59伙，套現逾5.5億元。

黃竹坑晉環訂價參考南區豪宅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）繼新地屯門御海灣II昨日開價後，路勁地產夥平安不動產及港鐵合作的黃竹坑站港島南岸晉環銷售亦進入直路。路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫昨日表示，晉環已獲批預售，並已向指定地產代理發出銷售委託信，希望5月初開售，訂價將參考港島南區豪宅盤。

下周公布首張價單

封海倫希望晉環日內上載售樓書，下周公布首張價單及對外開放示範單位，5月初開售。又指，項目初步反應熱烈，由於港島區已有30年未有港鐵上蓋綜合大型項目，加上逾50萬方呎商場、坐擁兩個站到金鐘站的鐵路優勢，以及附近有國際學校、遊艇會等。因此項目並沒有相似項目作比較，訂價將參考港島南區豪宅盤。

晉環為港島南岸第1期，由兩座大廈組成，提供800個單位，涵蓋開放式至四房戶，標準戶面積290至1,302方呎，兩房及三房佔總數逾60%，另設51伙特色戶，面積289至2,083方呎。

●路勁地產封海倫指，已向指定地產代理發出銷售晉環委託信。

THE HENLEY I月內上樓書

另外，恒基地產旗下啟德THE HENLEY I亦計劃月內上載售樓書及開價，料5月開售，發展商昨日亦已與地產代理舉行誓師大會。項目包括第2座高座大樓及A、B、C、D座低座大樓，合共提供479個單位，戶型由開放式至三房半（連套房），另設限量特色單位，面積186至1,350方呎，當中兩房半或以上大單位合共提供163伙。

代理料發展商「惜售」

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本港開始接種新冠肺炎疫苗，市場憧憬利好恢復通關，發展商看好後市，開價「企硬且惜售」，令本月以來一手盤只售出約300多宗，本月下旬有多個大型新盤相繼推售，料亦只會限量發售，預計全月一手成交約800宗，按月回落約35%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指，如果多個大型新盤最終未能趕及本月內推售，料本月一手成交量只有約1,000宗，按月回落約18%。

港島南岸6期收6標書

●會德豐地產何偉錦 香港文匯報記者顏倫樂 攝

●嘉華尹紫薇 香港文匯報記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府日前指不排除重推「一手樓空置稅」，消息影響發展商投地。昨日截標之港鐵黃竹坑港島南岸第6期，可建樓面約503,755方呎，提供不多於750個單位，補地價逾49億元，每方呎補價約9,818元。港鐵公布，項目最終收到6份標書，主要為本地財團入標。有發展商於投標後直言，出價有考慮政府或重推一手樓空置稅。

會德豐：出價有考慮空置稅

港鐵公布，港島南岸第6期共收到6份標書，獨資入標包括長實、恒地、新地、嘉華和會德豐，嘉里則與信置合資競投。會德豐地產物業發展高級經理何偉錦昨投標後表示，項目是港島南岸最後一期，公司也有發展地鐵站項目，故感興趣而入標。問到政府近日於立法會回覆議員提問時，提到不排除重推「一手樓空置稅」，何氏表示出價有計算相關因素。

此外，嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇昨入標後指，項目位於地鐵站上蓋，港島區地皮供應也少，之前一手樓價下跌後很快就回升，認為香港住宅用家需求很強。對於一手樓空置稅可能重推，尹紫薇說會等政府推出時「再睇」。

翻查資料，黃竹坑站地盤2017年開始推出（後來命名港島南岸），共分6期發展，第6期為最後一期，此前收到38份意向書，屬港島南岸系列6期中的第二高，僅次於首期。然而，項目最終只收到6份標書，雖然與之前期數相若，但以項目最後一期的優勢，反應則有點遜於市場預期。萊坊執行董事林浩文昨認為，入標數量比預期少。

項目位置在黃竹坑站上蓋的東北面，可建樓面上限約503,755方呎，提供不多於750伙單位。消息人士指，第6期補地價金額49.4586億元，以可建樓面計算，每方呎補價約9,818元。分紅比例方面固定為25%，發展商須額外出價競投，預計這一部分會成中標關鍵。綜合市場資料，計入補地價後，市場估值約80億至100億元，每平方呎樓面地價約1.6萬至2萬元。

補地價收入季增近兩成

另外，地政總署公布，今年第一季補地價收入錄逾99.31億元，按季增加近兩成，已連續4季上升，並創9個季度最多(2年多)。該署同時公布，觀塘道368號及創業街34號英亞工廠大廈完成契約修訂補地價，補地價金額為7.8億元。

基金創辦人6億購山頂洋房

●購入77/79 PEAK ROAD洋房的方仁宙，為本港地產資深投資者方勳家族成員。 資料圖片

香港文匯報訊 優質物業受到市場資金追捧，超級豪宅成交步伐加快。九倉（0004）旗下山頂道項目77/79 PEAK ROAD上月連沽5幢洋房，其中77B號洋房買家，被曝光為創投基金「海闊天空創投」的創辦人方仁宙，成交價約6.01億元，呎價約9萬元。

據土地註冊處資料，77/79 PEAK ROAD 77B號洋房於上月23日易手，面積6,676方呎，附2,947方呎花園，新買家為方仁宙（FANG YAN ZAU ALEXANDER）及陳英珮（CHAN YING PUI JOSEPHINE）。是次買家支付約2,553萬元作為稅款，相等於樓價4.25%，反映買家以首置名義入市。

方仁宙與騰訊前高層為鄰

據悉，方仁宙為於2017年成立的創投基金「海闊天空創投」的創辦人，亦為本港地產資深投資者方勳家族成員。他在2000年創立的風險投資機構eGarden，曾與弘毅投資、紅杉資本等投資基金合作。

隨着上述洋房買家曝光後，山頂道項目77/79 PEAK ROAD單月售出的5幢價值逾5億元的大屋，買家身份已全數揭盅。成交金額最貴一間為77E號洋房，由內地的買家謝健艷（XIE JIANYAN）買入，涉稅逾2,879萬元。

另一內地買家為斥資5.98億元購入77A號洋房的李海翔（LI HAIXIANG），李氏曾任職騰訊（0700）高級管理層，在2012年離職。此外，屋苑77F號洋房，由本地余道生家族的相關人士、牙醫余倩華（YU MICHELLE SARAH）以逾5.58億元購入。

77/79 PEAK ROAD一個月五成交

另有神秘富豪透過公司名義、斥逾5.514億元入市77D號洋房，涉及30%「辣招稅」，即逾1.654億元的巨額稅款。77/79 PEAK ROAD設有8幢洋房，一個月內售出5幢，總成交額接近30億元。扣除發展商保留兩幢用作收租的洋房，目前僅餘77C號洋房尚未售出，面積6,257方呎。

上月新批出按保額創新高

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市農曆年出現小陽春，3月整體按保數字回升。經絡按揭轉介研究部及香港按證公司最新資料顯示，3月新批出按揭保險計劃貸款宗數為5,683宗，較2月的4,432宗增1,251宗或28.2%；金額為313.57億元，較2月的240.1億元增73.47億元或30.6%，宗數及金額分別創近12年來及有記錄以來新高。

月錄5683宗 近12年最多

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，3月整體按保數字有所回升，相信是因樓市於今年提早出現「小陽春」，加上新按保的帶動，以及銀行於新一年對按揭態度略見積極的情況下，吸引更多上車族及換樓客以高成數按揭入市，近期元朗、屯門、荃灣以至市區的1,000萬元以下物業交投暢旺亦能反映相關情況。

曹氏預期，未來選用按保的需求將會一直維持高水平，而未來發展商推出的新盤亦大多以中小型單位為主，相信將有利不少選用建築期付款的買家以按保承造高成數按揭入市。

新取用按保止跌升54.8%

經絡表示，3月新取用按揭保險計劃貸款宗數為1,953宗，較2月的1,262宗大增691宗或54.8%，連跌三個月後回升，創7個月新高；金額為106.76億元，較2月的67.67億元大增39.09億元或57.8%，連跌兩個月後回升，創8個月新高。

今年首季新批出按揭保險計劃貸款宗數及金額錄得14,720宗及804.18億元，按季急升3,470宗或30.8%及184.78億元或29.8%；對比去年同期急升6,280宗或74.4%及367.16億元或84%，宗數及金額均創有記錄以來的首季新高。

至於今年首季新取用按揭保險計劃貸款宗數及金額錄得4,780宗及261.03億元，按季分別微跌14宗或0.3%及微升0.18億元或0.1%；對比去年同期急升1,332宗或38.6%及84.75億元或48.1%，宗數及金額創有記錄以來的首季新高。