

晉環3日貴6.6% 呎價高見3.8萬

加推80伙 581呎兩房賣1696萬

沒有最貴，只有更貴。黃竹坑站港島南岸晉環上周五首度公布160伙價單後，縱然最平的一房單位都要過千萬，惟連日來已收3,000票。發展商昨日加推80伙，折實平均呎價31,652元，比首張價單折實平均呎價29,689元貴6.6%；581方呎兩房單位折實1,695.9萬元，最高折實呎價達38,155元。另一邊廂，旺角ONE SOHO亦提價2%加推33伙，遠洋地產旗下旺角煙廠街千望亦上載售樓書加入市區盤戰團。

●香港文匯報記者 梁悅琴



▲路勁封海倫(左)表示，本港疫情受控，又已開始接種疫苗，對樓市前景樂觀。

香港文匯報記者梁悅琴攝

▲信和置業田兆源表示，旺角ONE SOHO收票反應熱烈，有機會於本週末推售。



兩個新盤加推價單資料		
黃竹坑晉環	樓盤	旺角ONE SOHO
80伙	單位	33伙
572-921方呎	面積	285-320方呎
18%	最高折扣	14.5%
1,695.9萬-3,243.2萬元	折實價	639.96萬-744.7萬元
31,652元	折實平均呎價	22,951元

相對於晉環首張價單包括一至三房戶，昨加推的80伙單位，只有兩房及三房戶。路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫指出，加推單位包括30伙兩房及50伙三房戶，面積572至921方呎，以120天即供付款享最高18%折計，折實價1,695.9萬元至3,243.2萬元，折實呎價28,145至38,155元。

擬周末發售 四房招標

封海倫直言，晉環單位銀碼大，考慮到買家的負擔能力，今批只有少數向深水灣遊艇會單位加價2%，其他單位售價只是反映樓層因素，屬原價加推。該盤最快今天公布銷售安排，本週末進行首輪發售，將設大手客組別，亦有機會同步推出四房戶招標。

累收3千票 港島客佔七成

消息指，截至昨晚該盤累收3,000票。她稱，已入票者當中，港島區佔70%，九龍區佔20%，其他區佔10%，包括換樓客及投資者，首兩張價單合共240伙價值約55億元。

封海倫稱，該盤家電投資約1.2億元，廚房均選用德國Miele Generation 7000系列智能家電，住戶可透過智能應用程式遙距操控。Miele香港及澳門區行政總裁林祖勳指，項目全數單位均會選用該系列的「蒸煮功能」嵌入式家電，部分兩房及

三房連開放式廚房單位，更引入「Full Surface (全表面感應)」設計電磁爐。

ONE SOHO提價加推

另一邊廂，信和置業與莊士機構及市建局合作旺角ONE SOHO過去兩日收票熱烈，消息指累收逾580票。發展商昨提價2%加推33伙，面積285至320方呎，全屬一房，最高14.5%折扣，折實平均呎價22,951元，折實價639.96萬至744.7萬元。

信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，ONE SOHO昨日加推單位加幅約2%，主要反映單位所處樓層較高，以及可享更佳景觀等因素，而項目有機會於本週末推售。

他稱，本港低息環境持續，近期屯門及港島區新盤反應亦相當熱烈，可見用家及投資者對樓市有信心。

GRANDE MONACO雙破頂

至於會德豐地產旗下啟德GRANDE MONACO昨招標售出1伙頂層特色戶，為第1A座36樓A室，單位面積1,349方呎，連297方呎天台，四房雙套戶型，成交價5,464.7萬元，呎價40,510元，創整個MONACO系列自今年初推出以來的售價及呎價新高。



上車莫高攀 先搭巴士再認賓士



黃竹坑站港島南岸晉環首張價單折實平均呎價近3萬元，386方呎一房單位折實入場都要1,146萬元，有人認為即使有父母資助首期都未必供得起。當然，人望高處是沒有錯的，但腳踏實地、了解自己的實力，卻是做人及入市的最基本原則，年輕人要「上車」，不一定要買以豪宅定位的港島新盤，市場上各大私人屋苑依然有不少符合小市民上車的物業可供選擇，正所謂上車莫高攀，可以先搭巴士再認賓士(Benz)!

千一萬可買太古城兩房則王

猶記得在2009年時，有位女醫生打電話到電台向當時正在上節目的特首曾蔭權抱怨買不起天匯，曾蔭權當時勸她不要眼高手高：「如果你要在中環購買豪宅，當然會有困難，但可到遠一點買樓，4,000元一呎的單

位，還是有很多的。」

事實上，參考各大代理行最新成交資料，手持1,100萬元足以購入港島太古城兩房單位，以最新成交的順安閣低層B室為例，面積580方呎，屬兩房則王，望開內園，以1,130萬元沽出，呎價19,482元。同屋苑洞庭閣低層A室，面積545方呎，亦屬兩房戶，望單邊開揚景觀，只需890萬元已可入市，呎價僅16,330元。

對岸九龍區，美孚新邨以1,083萬元更可購入三房單位。成交來自5期蘭秀街24號中層D室，向南望內園景，面積719方呎，以1,083萬元成交，呎價15,063元。買家為家庭客，心儀物業座向佳，睇樓1次後即拍板入市。

入到新界區，斥資1,110萬元足以擁有一間錦繡花園D段第二街44號屋，面積848方呎，呎價13,090元。或者可以購入天水圍嘉湖山莊麗湖居第3座33樓E室頂層連天台

戶，面積達1,002方呎，成交價才1,055萬元。

淘大386呎單位只賣602萬

如果想買一個386方呎上車盤亦不用愁。港島東南豐新邨最新一個391方呎兩房單位以700萬元成交，單位為第5座高層F室，呎價17,903元。一向是九龍上車盤首選的淘大花園，第1期C座低層5室，面積390方呎，售價602萬元，呎價15,435元。新界區則用566萬元便可以購入粉嶺牽時間第6座中樓H室，面積384方呎，兩房戶，呎價14,734元。

所以要上車不必一步登天，而需量力而為，了解自己的需要，更要先找銀行評估好自己的供款能力才入市，不要因一時市場氣氛而衝動入市，最終因找不到銀行承接按揭而要撻訂收場，屆時便賠了夫人又折兵。

■香港文匯報記者 梁悅琴

旺角千望上樓書 最細151呎

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)旺角上車盤混戰，納米樓則再出現。內房遠洋集團旗下樓花期約兩年的旺角煙廠街千望昨日突上載售樓書，最細單位面積只有151方呎，且有平台特色戶出現平台大過單位內籠的奇則。發展商於今日開放示範單位予傳媒參觀，市場料最快5月推售。

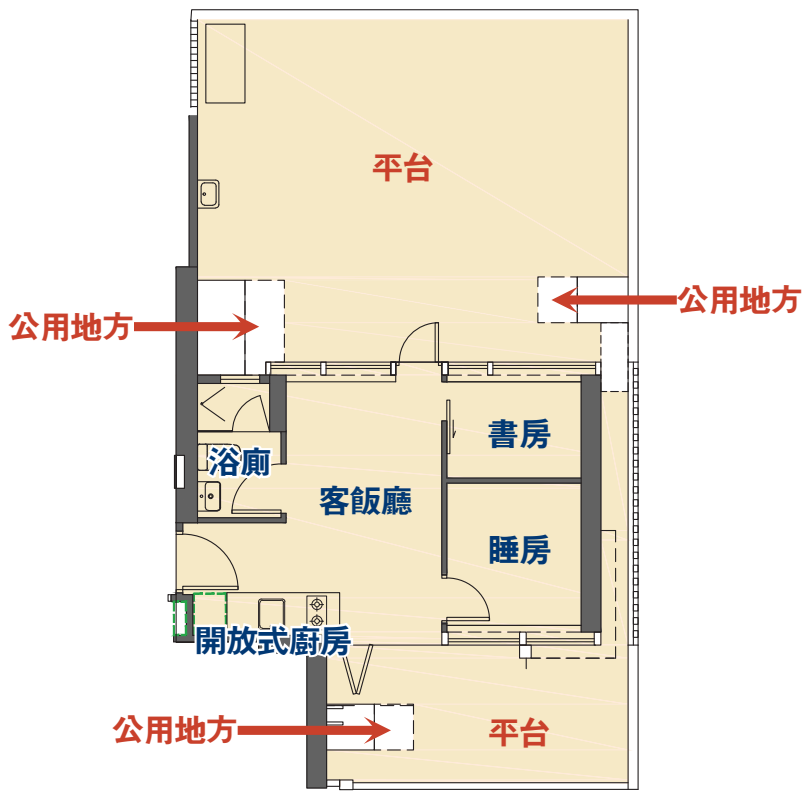
部分特色戶平台大過單位

千望為單幢樓，提供83伙單位，面積151至319方呎，包括開放式至

一房連書房設計，同時設有連平台或天台特色戶。其中，3樓共5伙連平台特色戶面積151至295方呎，平台面積78至449方呎。值得一提的是，3樓A室單位內籠才295方呎，但平台則達449方呎，比內籠大一半，而同層的D及E室平台亦出現同樣情況。而且，有4伙平台特色戶的平台更出現公用地方。

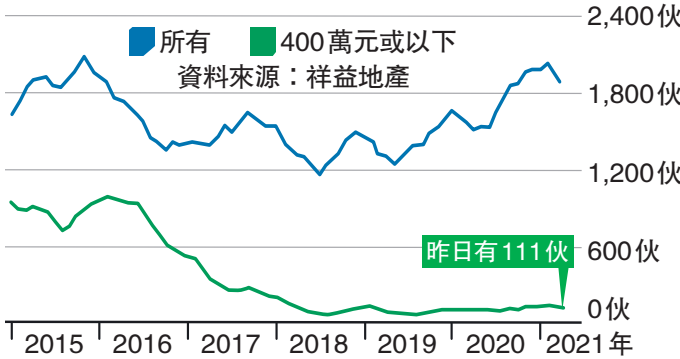
此外，開放式戶的面盆及水龍頭均設於浴室之外。而樓書「有關資料」一欄亦顯示，住宅將不會設有煤氣供應，即不會有煤氣管。

旺角千望3樓A室平台特色戶 單位面積295方呎、平台面積449方呎



屯門400萬元以下放盤111個

過去數年屯門二手放盤量



上車選擇

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)晉環最平的一房戶折實價要到1,146萬元，呎價達2.97萬元，望到這個價錢，準買家或許感到上車無望，但如果眼光放到其他區，此刻上車仍有選擇。而且以晉環這個起步單位的價錢，足夠買入多個屯門單位。上車盤最多的屯門，祥益最新數據顯示，包括私樓及已補價公屋等，目前屯門區低於500萬元的放

盤有486伙，當中400萬元樓下的選擇仍有111伙，300萬元樓下都有10伙。

居屋兆軒苑呎價9702元

昨日市場錄得1個屯門單位以呎價不足1萬元成交，來自居屋兆軒苑。祥益地產黃文樂表示，單位為A座高層7室，面積443呎，兩房兩廳，日前獲區內首置客以429.8萬(自由市場價)購入自住，呎價9,702元。

私宅2月零動工 大摩料樓價年升3%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)黃竹坑站上蓋新盤伙伙過千萬元成為市場焦點，其實樓價高企受多方面因素影響，供應不足是原因之一。屋宇署昨日公布，2月私宅動工量繼去年12月後，相隔1個月再現「零動工」淡況；今年首2個月累計私宅動工量只有85伙，創下12年同期新低。鑑於供應緊張影響，摩根士丹利昨上調本港今年樓價預測，由去年底預計升2%，上調至升3%，並預測明年再升5%。

首兩月動工85伙 12年新低

據屋宇署數據，過去19年共錄得7次錄得「零動工」月份，其中3次發生在過去1年半，分別為去年1月及12月，以及剛公布的今年2月。而今年首兩個月累計動工量只有85伙，創下12年同期新低。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，雖然過去幾個月動工量極低，但仍有不少私宅項目可望於年內陸續開展，相信之後動工量可望止跌回穩。

落成量方面，2月只有783伙，較1月468伙按月回升67.3%。若以首2個月合計則有

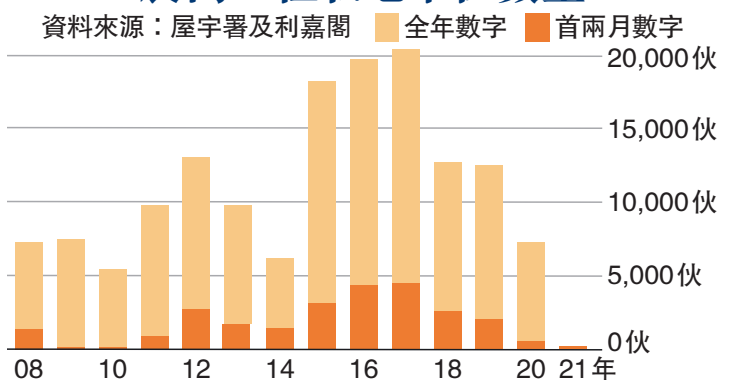
1,251伙落成，較去年同期2,313個大幅減少45.9%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指，差估署預測今年私宅落成量18,230伙，目前只佔預測約6.9%，進度緩慢。不過年內有不少項目陸續落成，他預期全年落成量仍有機會達1.7萬伙水平。

大摩昨發表研究報告，上調本港今年樓價升幅預測，由去年12月11日預測的上升2%，上調至升3%，明年將再升5%，原因主要是基於預期樓市的供需狀況在未來3年依然緊張。

短期難增供應 樓價明年再升5%

該行指出，雖然中央領導多次提出必須解決香港住屋問題，但考慮到農地轉換用途、

展開工程私宅單位數量



增加地積比率等增加供應的方法，短時間內難以實行。而本港樓價自2004年至2020年期間，年複合增長為10%，過去3年一直保持區間波動，估計今明兩年私人住宅落成量低於2萬伙，供應都不足。而在需求方面，宏觀經濟環境平穩復甦，失業率將見頂，市場低利率以及股市暢旺，加上「辣招」不太可能收緊，因此預料樓價將穩步上升。