晉環180伙 5小時沽清

鐵路盤愈賣愈旺 豪客近2億掃7伙

全港多個一手盤推售，購買力源源不絕。遠洋集團旗下入場費「4球有找」的旺角千望昨日以全新盤姿態首度開售45伙，午間已售出26伙，佔開售量六成。另一焦點大盤路勁地產旗下港鐵黃竹坑站港島南岸晉環昨日展開次輪銷售180伙，開賣5小時內已告沽清，更有大手客斥資近2億元連購7伙3房大單位。

●香港文匯報記者 黎梓田

遠洋集團發展的旺角煙廠街千望昨日展開首輪45伙發售，由於入場費「4球有找」，吸引不少上車客到場。現場所見，項目昨早11時45分起開始抽籤，約有過百組買家出席。遠洋助理銷售總監王維榮指，對項目人流非常高興及滿意，並會視乎反應，有機會於日內加推。雖然同區有新盤低市價開盤，對項目質素仍有信心，相信仍然有提價空間。

千望售出26伙 或日內加推

千望昨日發售的45伙，包括17伙開放式、23伙1房及5伙1房連書房單位，面積172方呎至318方呎，售價468萬元至864萬元不等，呎價23,054元至29,477元，扣除最高折扣15%，折實價397.8萬元至734.4萬元，折實呎價19,596元至25,055元。據了解，至午間已售出26伙。

中原住宅部總裁陳永傑指，九龍區新盤市道暢旺，多個新盤連環開售，連同周日開售的啟德新盤The Henley I，整個周末單是九龍區已經超過500伙新盤。雖然有新盤開低價推盤，但陳永傑認為並不會影響其他新盤的提價空間，因為樓盤最重要的是「成行成市」，新盤展開混戰，固然買家最受惠，但整個行業表現熱鬧，都有利發展商推盤去貨。

另一市場焦點，路勁地產與港鐵合作發展的港島南岸第一期晉環可謂氣勢如虹，繼上周六首批單位即日沽清後，發展商於昨日進行次輪銷售，以價單形式推出180伙發售，吸引不少大手買家到場，截至昨午2時30分再度沽清。現場所見，售樓處場內氣氛熱烈，包括大量操普通話的人士，另亦有孕婦挺着大肚來揀樓。

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，作為港島區30年來再度登場的全新鐵路物業項目，上周推出首批單位發售，隨即吸引不少買家大手入市。今次3房單位與首輪開售情況相若，同樣被率先沽清。是此銷售安排同樣特設兩組A組時段，分別為A1組及A2組，其後為B組時段。項目繼續屢獲投資者、分支家庭客及換樓人士青睞，其中有同組買家合共斥資近2億連購7伙3房大單位。

美聯：晉環用家比例增至6成

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本周末多個市區盤發售，其中晉環及千望推售便涉225伙，刺激市場購買力進一步釋放。布少明指出，晉環為港島罕有全新鐵路上蓋項目，故備受歡迎，上周末已吸納不少投資客。而本周六準買家中，用家比例增加至約6成，並繼續以3房最受歡迎。客源比例方面，港島客人佔約8成，九龍及新界客源則佔約2成。

布少明稱，由於周六日啟德The Henley I將首推公開發售及招標共208伙，故5月首兩個周末新盤市場可謂「百花齊放」，為本月新盤市場注入動力登場，全月一手成交有機會逾2,000伙，較上月大升一倍，二手樓價續升。

恒大·珺瓏灣下月推3房餘貨

另外，中國恒大表示，旗下屯門掃管笏項目恒大．珺瓏灣2期昨推售110伙單位，開售1小時售出12伙。成交單位當中，以開放式及1房單位最受歡迎，包括3座15樓A室，1房間隔，面積325方呎，以538萬元成交，呎價16,554元。發展商指，恒大．珺瓏灣全盤至今已累積售出逾1,540伙，套現約75.8億元，並計劃下月推出第一期3房餘貨單位。

晉環人流

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫：晉環上周推出首批單位發售，隨即吸引不少買家大手入市。今次3房單位與首輪開售情況相若，同樣被率先沽清。項目繼續屢獲投資者、分支家庭客及換樓人士青睞。

千望頭籌買家、任職銷售行業的余生：以400多萬元買入開放式單位，預算約一成首期，全數靠自己。同區雖有項目開低市價兩成，但千望地段較方便，且抽到好籌，因此只專注千望。自住定出租會視乎收樓後市況。

千望人流

特稿

「五窮」月宜入市?

「五窮六絕七翻身」爲港股多年來的一個投資金句，港股今年進入五窮月出現反覆情勢，令人關注套股換樓潮會怎樣走下去？有市場人士估計，套股換樓潮盛況可能退卻，火爆的樓市或因股市「水源」轉變而受影響。然而，有不少實力投資者仍會在股市止賺後買樓。另需留意的是，印度新冠肺炎疫情加劇，一旦變種病毒持續入侵香港，樓市供應將會出現變化。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認爲，股市是不是一如傳統般進入「五窮六絕月」也很難說，以往也不是次次發生下跌情況。惟假設股市進入五窮月般的下行狀態，相信樓市也不會急跌，主因股市中有不少人從過去低位買入股票，並且獲利甚豐，股市下跌反而刺激他們套股買樓。

新疫情陰霾或致放盤增加

張翹楚指，股市跟樓市的差異性比較大，股市在疫情下的波動相當大，惟樓價卻微跌後回升，而在目前息口低水的情況下，預計樓價仍然企穩。另要留意的是，印度新冠肺炎疫情嚴重，市場擔心本港會否出現第5波疫情，或有更多業主選擇放盤，因此「五窮六絕月」不一定會買到平貨，但估計選擇會更多。

另一邊廂，紀惠集團行政總裁湯文亮表示，如果7月可以解封，當然是可以「七翻身」。目前樓市已經積聚大量購買力，即使股市下跌，樓市仍然可以保持平穩，但他認爲股市不會下跌。

湯文亮：樓市購買力平穩

他解釋指，在全球低息環境下，資金當然投入樓市。對於未有樓的人來說，有資金當然可以考慮樓市。惟對於有樓的人來說，樓市並不是一條好出路，或者股市才是。不過，現在已經錯過了買樓的最好時機，如果未買樓的應該要等一下。他預計樓價正如在年初時的預測，應該是平穩向上。

●香港文匯報記者 黎梓田

啟德THE HENLEY I 特色戶呎價6.18萬沽

●恒基物業表示，THE HENLEY I錄得3,063票登記數字（中介人佔36票），超額認購逾14.6倍。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）由恒基發展的啟德THE HENLEY I在昨日率先招標發售12伙單位，包括頂層連天台特色戶及低座連花園單位等。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，昨日招標售出其中3伙，成交總額逾1.41億元，包括項目唯一天台特色戶第2座40樓A單位，面積1,350方呎，連635方呎平台及1,176方呎天台，成交價8,354.88萬元，呎價達61,888元。

另外2伙成交單位為面向啟德體育園及維港之三房一套連衣帽間及工作間單位，面積同為889方呎，分別為第2座28樓A及26樓A單位，成交價3,035.52萬元及2,788.2萬元，呎價34,145元及31,363元。

今開售196伙 收票超逾14倍

該盤將於今日（星期日）首輪開售196伙住宅單位，林達民表示，項目共錄3,063票登記（中介人佔36票），超額認購逾14.6倍。

名鑄最後1伙 破頂呎價7.07萬

另一方面，新世界旗下尖沙咀名鑄The Masterpiece招標沽出全盤最後1伙單位。單位為60樓B室，面積2,969方呎。據悉，招標競爭激烈，最終單位以2.1億元成交，呎價高達70,731元，創項目新高。單位以180度弧形玻璃窗設計，可瞰維港海景。

利．晴灣23加推 562萬入場

至於有利集團及市區重建局攜手發展的旺角利．晴灣23，截至昨日下午六時半累收888票，以首張價單計，超額認購近18倍。項目昨日加推第2號價單，涉及30伙，包括開放式5伙及1房25伙，面積276至326方呎，以16.5%折扣計算，折實價562.2萬至674.4萬元，折實呎價18,257至22,380元。

今批加推單位中，折實價低於600萬元有12伙，而入場單位為20樓A，面積276方呎，折實價562.2萬元，呎價20,368元。

●尖沙咀名鑄(圖內最高物業)。 資料圖片

購買力爆發 兩周末逾720伙一手成交

香港文匯報訊（記者 黎梓田）全球經濟環境不穩，資金追逐物業資產避險，市民唔怕新冠變種病毒照排長龍買樓，本周末新盤繼續熱賣，三大新盤於周六、日（5月8日至9日）推售逾400伙。根據市場消息，昨日新盤連貨尾合共售出約254伙，以港鐵黃竹坑站港島南岸晉環（180伙）以及旺角千望（26伙）佔最多。

晉環連續兩輪沽清最矚目

踏入5月，新盤銷情呈火箭式直線上升，5月至今兩個周末暫售出逾720伙新盤連貨尾單位。從首周末（5月1日至2日）來看，新盤連貨尾合共售出約470伙，以晉環（240伙）及旺角ONE SOHO（120伙）佔最多。

要數成績，不得不提晉環連續兩輪銷售沽清，完勝其餘市區新盤，情況為近年少見，有市場人士估計項目銷情滿紅與其靠近港島南區豪宅區的位置有關。

周六新盤銷情

項目	銷售成績	項目	銷售成績
晉環	180伙	Oma BTS、One Soho、御海灣II	各2伙
千望	26伙		
珺瓏灣II	18伙	愛海頌、G.Marini、名鑄、藝里坊·2號、睿峰、利奧坊·曦岸、山水盈、帝御·嵐天、15 Western St.	各1伙
凱滙	7伙		
嘉峯匯	5伙		
The Henley	3伙		
合計			254伙

資料來源：市場消息 製表：記者 黎梓田

新盤遍地開花 帶動區內二手

香港文匯報訊（記者 黎梓田）港九市區新盤接連推出，理想銷情帶動鄰近半新盤成交。港鐵黃竹坑站項目再度即日售罄下，中原地產高鵬透露，區內深灣9號最新錄得9座低層B室成交，面積1,534方呎，屬3房雙套及儲物房間隔，全海景。業主以4,700萬元沽貨，呎價30,639元。原業主於2011年11月以3,334萬元買入單位，持貨10年賬面獲利41%。

新盤向隅客1830萬購海怡

香港置業梁文輝亦表示，同處南港島綫的鴨脷洲海怡半島，有新盤向隅客斥1,830萬元入市4房單位，成交價略低於市價2%。單位為15座低層H室，向西南望海景，面積約863方呎。梁文輝稱，單位以1,850萬元放盤3個月，最終獲區內客接洽，議價後減價約20萬元成交，折算呎價21,205元。資料顯示，業主於1993年6月以約443萬元購入單位，賬面獲利逾3倍。

至於旺角區因多個新盤競逐刺激樓市氣氛，買家亦相繼入市優質二手盤。世紀21家天下黎振傑表示，新近錄得奧運站柏景灣9座高層G室成交，面積466方呎，屬2房間隔，以1,120萬元成交，呎價24,034元。據了解，原業主於2016年3月以738萬元購入上址，持貨逾5年賬面獲利52%離場。

旺角富榮3房930萬易手

該行又指，新近亦錄得旺角居屋富榮花園成交，單位為3座低層G室，面積592方呎，3房間隔，成功以930萬元(自由市場價) 易手，呎價15,709元。原業主於2011年8月以450萬元(已補地價)購入上址，持貨近10年賬面升值1倍。

母親節睇樓量維持活躍

另外，本周末母親節檔期也有大批市民預約睇樓，反映二手同樣旺場。美聯物業統計，母親節周末(5月8日至9日)15個指標屋苑預約睇樓量暫錄約524組，較上周略減約1.1%，惟已連續11周維持500組以上的活躍水平。港島區內4個指標屋苑的預約睇樓量錄約128組，按周減少約1.5%。至於九龍區7個指標屋苑預約睇樓量約140組，減約1.4%。美聯物業易秉中表示，不少投資客亦出動「搵盤」，黃埔花園本周末預約睇樓量錄約19組，較上周升5.6%。