

揚海頭籌買家 1.2 億掃 4 伙 HENLEY III 呎價見 3.2 萬

9月伊始新盤回勇，即使發展商開價進取亦現瘋搶、大手客頻掃貨火熱場面。本港昨日三個新盤合共推售 600 伙，涵蓋開放式至三房戶，個個盤售樓處都見「大打蛇餅」，最終合共售出 541 伙，吸金逾 65 億元。當中伙伙逾千萬元的黃竹坑站港島南岸揚海以價單推售首輪 188 伙沽清，大手客億億聲掃貨，包括頭籌買家斥資 1.2 億元掃 4 伙；啟德 THE HENLEY III 推售首輪 100 伙亦沽 68 伙；天水圍第 1 期 Wetland Seasons Bay 推售第三輪 285 伙亦沽清。連同其他新盤，昨日全港一手盤合共售出約 559 伙，創出逾兩年單日新盤銷量新高。

●香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴

累收逾 3,750 票、以貴絕港鐵站上蓋住宅新盤首推折實呎價逾 3 萬元的黃竹坑站港島南岸揚海，昨日以價單方式推售首輪 188 伙，實用面積 341 至 955 方呎，折實價 1,079.9 萬至 3,633.84 萬元，另推 12 伙四房戶招標。發展商於鯉魚涌嘉里中心設置樓處，分 A1、A2 及 B 組銷售，其中 A1 可購 3 至 4 伙，A2 組需購至少 1 伙三房及最多 2 至 3 伙。現場所見，早上 A 組大手客時段人頭湧湧，以本地客為主，準買家有秩序排隊登記揀樓，形成的人龍亦需要一段時間才逐漸消化。A1 組準買家們於約上午 10 時開始揀樓，截至昨日下午約 3 時，短短約 5 小時，188 個單位全數沽清，當中不乏購買三個或以上單位的買家。消息指，大手客 A1 組售出 81 伙、A2 組售出 60 伙；而散客 B 組售出 47 伙。

揚海首批 188 伙沽清 加推 90 伙

發展商嘉里發展香港區總經理湯耀宗昨表示，揚海首輪銷情理想，其中 A1 時段有 4 伙三房單位，由於向隅者眾，昨晚隨即加推 90 伙，包括一至三房戶，實用面積 343 至 955 方呎，折實平均呎價 34,056 元，折實價 1,118.8 萬至 3,629.76 萬元。信置營業部集團聯席董事田兆源指，買家以本地客為主，同時不乏大手投資者入市。

傳百老匯老闆家族連掃 7 伙

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行有 2 組客購入揚海 4 個單位，其中最大手買家斥資約 1.2 億元購入 4 伙單位，包括 3 伙 3 房套單位及 1 伙 2 房單位，當中有一間需繳付 15% 雙倍印花稅。他又透露，出席買家全屬實力買家，低息環境下選擇置業保值。美聯物業住宅部行政總裁布少明透露，該行有大家族連掃 7 伙揚海單位；市場消息指，該大手買家為百老匯老闆閻子良及其家族成員，購入單位大部分為三房單位。布少明預料買家逾半為長線投資者，項目落成後租金約 80 至 90 元，租金回報逾 3 厘。

HENLEY III 沽 68 伙 年輕客佔逾半

另一邊廂，累收逾千票、以貴絕啟德區新盤首批呎價逾 2.82 萬元開售的啟德 THE HENLEY III 昨亦推售首輪 100 伙，實用面積 238 至 778 方呎，折實價 625.38 萬元至 2,499.54 萬元，當中 83 伙折實價低於 1,000 萬元。分大手客 A 組及散客 B 組，A 組須買至少 1 伙為 500 方呎以上單位或多於 4 伙其他單位，由於項目銀碼吸引，年輕客人比例佔逾一半。消息指，THE HENLEY III 昨日沽 68 伙。

發展商恒基物業代理有限公司營業(一)部總經理林達民表示，大手客 A 組其中一組買家斥資 2,414.75 萬元購入 2 伙，分別為第 3B 座 27 樓 B 單位，面向啟德體育園及維多利亞港之優質單位，屬兩房連衣帽間及儲物房開隔，實用面積 540 平方呎，成交價約 1,756.7 萬元，成交呎價約 32,531 元；及第 3B 座 12 樓 E 單位，面向項目園林綠化及室外游泳池的城中綠洲景致，屬開放式開隔，實用面積 238 平方呎，成交價約 658.05 萬元，成交呎價約 27,649 元。當中，最高成交價之單位為第 3B 座 32 樓 A 單位，面向啟德體育園及維多利亞港之優質戶，屬三房一連衣帽間開隔，實用面積 778 平方呎，成交價約 2,525.85 萬元，成交呎價約 32,465 元。

Wetland Seasons Bay 285 伙沽清

至於累收逾 5,000 票、新鴻基地產旗下天水圍第 1 期 Wetland Seasons Bay 昨開售第三輪 300 伙，其中 285 伙以價單發售，實用面積 268 至 673 方呎，折實價 430.16 萬至 1,026.43 萬元，另推 15 伙招標發售。由於以價單發售的大部分單位折實價低於 1,000 萬元，吸引不少上車一族，消息指，該 285 伙於昨日下午 6 時半已沽清，大手客 A 組時段售出 13 伙。該盤過去三周已累售逾 900 伙。

2800 伙新盤本月排隊出擊

計劃 9 月內推售的新盤

樓盤	單位數目
火炭星凱·堤岸	1,335 伙
鯉魚涌 THE HOLBORN	420 伙
港島南岸揚海	400 伙*
啟德 THE HENLEY III	304 伙*
天水圍第 1 期 Wetland Seasons Bay	約 262 伙*
屏山南屏匯	47 伙
*未推售單位	製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 9 月至少有 6 個新盤爭相出擊，令市場相當熱鬧，昨日三個新盤已售出 541 伙，而本月尚有至少約 2,800 伙新盤單位部署出擊，料可帶動本月一手盤成交回升至 1,800 宗水平，按月升 46%。

本月推售的新盤分布於港九新界，由 200 方呎開放式至逾 2,000 方呎洋房的戶型均有選擇，其中正開售中的港島南岸揚海、天水圍第 1 期 Wetland Seasons Bay 及啟德 THE

HENLEY III 分別尚有 400 伙、約 262 伙及 304 伙可供出售。

THE HOLBORN 趕周內開價

全新盤方面，恒基地產旗下樓花期約 20 個月的鯉魚涌筲箕灣道 1 號 THE HOLBORN 部署周內開價，首張價單至少 84 伙，將先推出開放式及一房戶，預計 9 月下旬發售。該盤共有 420 伙，包括開放式至 3 房戶。其中開放式戶佔 142 伙，實用面積 220 至 237 平方呎；一房戶佔 242 伙，實用面積 253 至 314 平方呎；兩房戶佔 24 伙，實用面積 452 平方呎；另有特色戶 12 伙，實用面積 200 至 571 平方呎。

星凱·堤岸料短期獲批預售

中洲置業旗下樓花期約 15 個月的火炭星凱·堤岸有望短期內獲批預售樓同意書，有望 9 月內推售。該盤毗鄰港鐵火炭站，由 4 座住宅大廈及基座商場組成，提供 1,335 伙，涵蓋開放式至四房戶，另設特色單位。

黃振漢旗下漢英有限公司所發展的屏山屏柏里 8 號南屏匯亦計劃月內出擊，並委

託美聯物業為獨家策劃代理。項目由 1 座 5 層高住宅及洋房組成，共有 47 伙，包括 39 伙分層單位及 8 幢洋房。其中 39 伙分層單位，一層 10 伙，實用面積 276 至 517 平方呎，間隔由開放式至 2 房。最細單位見於 E 室及 F 室，實用面積 276 平方呎，採開放式開隔。項目亦提供 8 幢洋房，實用面積由 2,393 至 2,643 平方呎，自設停車位，外連平台、花園及前庭。

美聯料全月一手成交 1800 宗

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於 9 月份多個新盤接連登場，亦有其他大型樓盤部署推出，預料全月一手成交有機會錄得約 1,800 宗。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，中原城市指數跌 2 星期後微升 0.13%，相信 9 月樓價會逐步企穩，年底可達 200 點。現時一手交氣比 7、8 月改善，上月一手成交錄得約 1,240 宗，9 月多個新盤齊推，預計本月一手成交可達 1,800 宗。他認為市場負面消息如移民潮等影響不大，低息環境持續及經濟逐步復甦，好消息始終比壞消息多。

新盤價高照搶 單日沽 559 伙逾兩年最旺



揚海 記者馬翠媚攝

買家直擊

圖/文：記者 馬翠媚、梁悅琴

THE HENLEY III 買家

看好啟德交通方便

衛先生：看好啟德低密度規劃，近屯馬線，交通方便，購入該盤第 3B 座 22 樓 D 室一房戶作投資用。



揚海買家



睇好港樓市前景 買樓投資

揚海頭籌買家蘇生蘇太：斥約 1.2 億元連掃 4 伙，主要作投資用途，之前未有抽過黃竹坑站筲箕灣，今次抽到頭籌覺得十分好彩，睇好本港樓市前景，主要因為香港有強大的祖國在背後，而且世界各地都在「印銀紙」之中，優質物業前景肯定好。

650 萬購開放式單位自住

金小姐：斥資 650 萬元購入一個開放式單位自住。自己於香港讀書及工作一段時間，好鍾意香港，現時從事營地教育，看好項目臨啟德體育園，香港有份參與舉辦 2025 年全運會，是利好消息，加上項目有沙中線優勢，往中環都好方便。



THE HENLEY III



Wetland Seasons Bay



首 8 月一手沽 1.12 萬宗增 24%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 本港疫情逐步緩和，低息環境持續及經濟逐步復甦，積壓了一年的購買力釋放出來，帶動今年住宅樓價持續攀升至破頂，發展商積極推盤，一手盤的成交量亦明顯回升。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，根據一手銷監資料統計，今年首 8 個月，一手成交約 11,200 宗，較去年同期增加 24%。

貨尾與全新盤平分秋色

然而，由於新盤獲批預售樓花同意書速度比預期慢，拖慢全新盤推售步伐，今年以來發展商更為積極銷售貨尾盤。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》資料顯示，本年迄今(截至 8 月 22 日)新盤合共售出約 10,700 個單位，當中約 5,838 個為今年推出的全新盤項目，即佔約 54.6%；2020 年或之前推出項目的貨尾單位則售出約 4,862 個，佔餘下約 45.4%，反映今年發展商積極銷售貨尾盤。

全新盤兩房單位售出最多

反觀，全新盤售出單位以兩房最多，本年迄今售出 2,080 個單位，其次是一房單位，期內售出 1,764 伙；值得留意，全新盤的兩房、一房及開放式單位售量，均比起同期售出貨尾為多，反映上車一族及小家庭較喜歡買全新盤；若以項目劃分，本年迄今售出最多單位的 5 個全新盤中，依次序為柏傲莊 III、晉環、LP10、帝御、嵐天、維港 1 號。