

啟德 MARINE 呎價 2.48 萬爭客

5個月貴同系同區6% 一房796萬入場

本港新冠肺炎疫情回落，發展商重啟推盤大計。會德豐地產旗下樓花期約1年、啟德 MONACO MARINE 昨日公布首張價單112伙，全數為高座的第1A及1B座單位，折實平均呎價24,833元，比去年11月同系同區的 MONACO ONE 首批折實平均呎價23,365元高約6%，較鄰近去年10月推出的 THE HENLEY 首批折實平均呎價28,672萬元低約13%，326方呎一房單位折實796.4萬元入場。該盤於今日對外開放示範單位，同步於網上及展銷廳收票。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

會德豐地產常務董事黃光耀形容，MONACO MARINE 開價為「全城啟航價」，價錢已參考啟德中心其他新盤如 THE HENLEY 定價、以及 MONACO MARINE 的景觀、坐向等優勢。項目今日起開始收票，加推有加價空間，將分大手客 A 及散客 B 組，最快月內開售。

今日起收票 最快月內售

MONACO MARINE 首張價單共112伙，涵蓋一房至三房戶型，面積326至713方呎，價單定價904.9萬元至2,153.8萬元、價單呎價26,692元至30,377元；發展商提供最高12%折扣，折實價796.4萬元至1,895.4萬元、折實呎價23,491元至26,733元。

發展商提供5年七成一按

發展商提供三種付款方式，包括90日現金付款(最高折扣12%)、為 MONACO 向隅客提供首次置業120日現金付款(最高折扣12%)及建築期付款(最高9.5%)。發展商亦提供為期5年七成一按。

如計劃採用政府按揭保險計劃，需採用建築期付款，扣除9.5%折扣，折實價約819萬至1,949萬元，當中只有2伙大單位未能納入新按

保範圍，即98%首推單位料可受惠新按揭政策，買家最高可承造80%至90%按揭。

網上預約達到2萬個登記

黃光耀相信，同期有其他新盤部署出擊，但位置不同，不擔心造成競爭，並相信首季新盤接近零推盤下，樓市將出現報復式買樓。會德豐地產總經理(市務)陳惠慈表示，該盤網上預約參觀示範單位人數已達2萬個登記，而經樓盤網站360度展銷廳，網上參觀示範單位已達20萬人次。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目首批呎價較鄰近新盤有約10%至20%折讓，料稍後加推才會加價。

由於啟德區向來受投資者歡迎，他預期今次投資客及用家比例各佔一半，預期入伙後呎租可達約55至60元，回報率約3厘。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，項目首推112伙定價算保守，亦與同區同系去年底推出的項目相若，可見發展商有意起動樓市，並預料投資者比例達30%。

粗略統計，復活節假期間(15至18日)有約8個新盤貨尾有推售活動，涉及至少104伙。



◆會德豐地產黃光耀(左)形容，MONACO MARINE 開價為「全城啟航價」，加推有加價空間。記者梁悅琴攝

啟德 MONACO MARINE 首張價單資料	
單位數目	112伙
實用面積	326至713方呎
最高折扣	12%
折實價	796.4萬元至1,895.4萬元
折實平均呎價	24,833元

製表：記者 梁悅琴

入場做足防疫 需快測陰性

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情下，為求準買家安心睇樓，會德豐地產今次為 MONACO MARINE 採取一系列防疫措施。會德豐地產總經理(業務拓展)楊偉銘指出，所有到展銷廳參觀人士皆要經網上預約，每個參觀時段人數上限為80人，並需2人一組，入場需要掃描安心出行、疫苗通行證，以及呈交當日快測陰性結果。

此外，展銷廳亦設有智能消毒站，並會於每日開放前及下午指定時段進行深層消毒。同時，廳內亦有獨立間隔方便準買家與代理了解樓盤等資料。

黃光耀：揀樓有嶄新安排

黃光耀指出，未打疫苗人士可透過樓盤網站360度展銷廳，網上參觀示範單位及網上入票。他透露，揀樓當日會有嶄新安排，務求令買家安心揀樓。

恒基季內加快推盤 映築今起登記

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產加快推盤步伐，恒基物業營業(一)部總經理林達民昨日表示，長沙灣映築今日起重新接受認購登記，有機會在復活節長假期加推新一張價單，預計本月底再做新一輪銷售。至於頂層6伙特色戶，稍後將招標推出。

翻查資料，映築5號價單合共68伙，面積322至377方呎，扣除最高5%樓價折扣，折實價689.98萬至945.53萬元，折實平均呎價23,316元。

啟德深水埗紅磡各有供應

除此之外，他又稱，啟德 THE HENLEY II 已獲批預售樓花同意書，可隨時登場，考慮短期推售。至於香港小輪和住建局合作的深水埗通州街項目5月至6月期間推售，而



◆恒基林達民表示，長沙灣映築預計本月底再做新一輪銷售。

紅磡黃埔街大型重建項目第一期估計本季開售，首階段擬推約300伙。

另外，恒基地產旗下旺角利奧坊·壹隅昨日上載售樓書，提供614伙單位，樓花期長

約2年。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，項目提供開放式至3房戶型，迎合不同家庭的需要，並預計短期內對外開放示範單位，最快下月初推售。

利奧坊·壹隅短期開放位

根據樓書，大廈分為第1、及2座，3樓平台戶樓層布局呈「蝴蝶形」設計。標準單位方面，開放式戶面積206至209方呎，共80伙。一房面積250至328方呎，共420伙。兩房戶面積382至447方呎，共80伙。另設34伙特色戶，間隔由開放式至三房，面積為184至800方呎，連50至380方呎平台，或173至490方呎天台。全盤最細單位為2座3樓M室，面積184方呎，連94方呎平台。項目預計關鍵日期為2024年5月29日。

防疫措施鬆綁 樓市望小陽春

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港新冠肺炎疫情緩和，政府昨日宣布逐步放寬社交距離及防疫措施，代理業界預料購買力會開始重投市場，帶動二手市場呈現「小陽春」格局。美聯物業預料，若全新盤如期加快推售，料本月一手交投有機會錄約1,500伙，至於二手市場亦料錄得約5,000宗。

美聯：準買家「急不及待」

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，早前凝聚的購買力已開始重投市場，不少準買家已「急不及待」出動睇樓及入市，帶動二手市場呈現「小陽春」格局。因疫情積壓的新盤市場，多個樓盤重啟推售步伐，若全新盤如期加快推售，料本月一手交投有機會錄約1,500

伙，二手市場亦料錄得約5,000宗的活躍水平。

事實上，不少置業人士已於3月中後，四出在市場尋寶，以該行統計的全港35個大型屋苑數字，自3月中旬成交量錄70宗後顯著上升，上周(4月4日至4月10日)更錄161宗，大幅飆升約1.3倍，並創自去年2月底後的58星期(逾1年)新高。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，不利樓市的陰霾逐漸消散，加上「波叔 PLAN」的支持下，3月購買力已重現，4月發展商亦積極部署，率先推出部分貨尾及招標單位，亦有不俗表現，增加發展商信心，相信一手有望次季「百花齊放」，估計成交回升至逾4,000宗。他並維持全年樓價升3%至5%預測。

CCL 兩連升樓價料拾升軌

香港文匯報訊(記者 黎梓田)反映二手樓價的中原城市領先指數 CCL 最新報179.65點，按周升0.17%，並連升兩周。中原分析指，確認樓價見底回升，走勢將反覆向上。至於 CCL(大型單位)報183.14點，按周升1.74%，升幅16周以來最大，連升2周共2.63%。本周四區樓價三升一跌。港島樓價指數報185.76點，按周升0.46%，連升3周共3.37%。新界西指數報169.31點，按周升0.31%，連升2周共2.15%。新界東指數報193.37點，按周升0.06%。九龍指數報170.4點，按周跌1.62%。

但比2周前的低位高，走勢反覆向上。至於 CCL(大型單位)報183.14點，按周升1.74%，升幅16周以來最大，連升2周共2.63%。

本周四區樓價三升一跌。港島樓價指數報185.76點，按周升0.46%，連升3周共3.37%。新界西指數報169.31點，按周升0.31%，連升2周共2.15%。新界東指數報193.37點，按周升0.06%。九龍指數報170.4點，按周跌1.62%。

美聯長假945組預約睇樓

除樓價漸見好轉，睇樓活動也開始活躍，據美聯物業分行統計，本周末(4月16日至17日)15個指標屋苑預約睇樓量暫錄得約494組，較上周末升約12%，連升7個周末，若計及復活節假期長周末(4月15日至18日)合共4天，預約睇樓量則錄得約945組活躍水平。

大型單位升幅16周最大

該行表示，CCL最新報179.65點，按周升0.17%，連升2周共1.3%。CCL Mass報180.55點，按周跌0.32%。CCL(中小型單位)報178.97點，按周跌0.15%。CCL Mass及 CCL(中小型單位)雖回軟，

補地價創新高 上季收205億



◆由於多個補地價項目達成協議，上財年單位供應亦推高至約2.06萬伙。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)上財年多個項目向政府申請補地價，據政府早前公布，整個財年補地價項目多達13,470伙單位，僅次於2017至2018財年的16,780伙。大量的補地價項目，亦推高政府補地價收入，地政總署最新公布，首季補地價收入首度衝破200億元水平，達205.5億元，打破2018年第4季逾168億元紀錄，創下2006年3季有紀錄以來新高。由於多個補地價項目達成協議，上財年單位供應亦推高至約2.06

萬伙，大幅超前政府年度供應目標1.29萬伙超過六成。

整個財年補地價555億破頂

地政總署公布，今年首季(1至3月)季度內，一共註冊17宗契約修訂及4宗換地個案，其中6宗為不涉補地價金額的技術性契約修訂。21宗土地交易中，7宗位於港島、6宗位於九龍及8宗位於新界。上述土地交易所得的地價收入總額約為205.5億元，較2021年第4季約123.7億元，按季大升66%。翻查資料，對上紀錄為2018年第4季約168億元，換言之，今年首季補地價金額更創下2006年3季有紀錄以來新高。

總結整個財年(2021年4月至2022年3月)，補地價金額高達約555.2億元，同樣為有紀錄新高，對比上一個高位，即2017至18財年約374.8億元，再推高48%。

值得注意的是，季內有5個地段以私人協約方式批出，有2幅分別位於土瓜灣及將軍澳，批予香港房屋委員會作公營房屋發展用

地。另外有3幅批予香港房屋協會，包括1幅位於元朗作資助出售房屋發展用地，以及2幅位於啟德及粉嶺作住宅發展用途。

其中，房協啟德項目於3月完成補地價，涉及金額逾46億元，以總樓面約101萬方呎計算，每方呎補約4,558元，將提供1,790伙資助出售房屋單位；而粉嶺馬會道項目補地價金額超過10億元，每呎樓面補地價約2,872元，總樓面約36萬方呎，當中住宅樓面約32.76萬方呎，提供約640伙資助出售房屋。

聖約瑟安老院舊址補96.58億

此外，屬於二級歷史建築的聖約瑟安老院舊址亦於首季達成換地補地價協議，金額高達96.58億元，佔去整季補地價接近一半。項目最高可建樓面約2,163,335方呎，每方呎補價約4,464元，當中住宅樓面最多可建1,476,848方呎。按發展商九建1月向城規處的申請文件，項目擬發展5幢商住大廈，提供5,005伙住宅，平均面積約361方呎。

新世界財團奪百勝角項目

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新世界再有土地進帳，繼去年投得港鐵黃竹坑站港島南岸第5期項目後，昨日再中標將軍澳百勝角通風樓項目，將與招商局置地合作發展。

項目可建樓面約290,692方呎，早前消息指，補地價金額約11億元，每方呎約3,789元。值得注意的是，項目為首個跟隨政府加入最低面積限制條款港鐵項目，所提供約550伙單位，全部不得少於280方呎。

項目於前日截標，港鐵收到9份標書，競爭激烈。港鐵昨日公布，由新世界發展及招

商局置地合組之新德誠有限公司成功投得項目。

新世界：建中小型單位

新世界發言人表示，地皮位置相當優越，而且區內配套完善，具有優厚的發展潛力。今次是新世界發展繼深圳太子灣項目後，再度與招商局合作，日後會興建中小型單位。

美聯測量師行董事林子彬表示，相信隨着疫情放緩，政府分階段放寬限聚措施，大市氣氛向好，發展商對後市信心亦有所增加。

由於香港房地產市場發展成熟，對內地財團有吸引力，預期內地財團與香港財團合作發展的形式將成投地趨勢，尤其較大型發展項目及港鐵沿線項目。

資料顯示，與以往「一口價」價高者得、固定分紅模式不同，發展商今次項目須就分紅比例向港鐵提出建議，分紅將是決定中標者的最大因素。另外，發展商須支付一筆前期費用，約5,000萬元。項目補地價金額約11.0137億元，每方呎補地價約3,789元，為近年將軍澳區內每呎補地價最貴地盤。