



本港第五波疫情回穩，政府亦計劃4月21日放寬社交距離措施，市場相信發展商會加快推盤步伐追業績，料第二季將有逾9,300伙新盤單位供應。打頭陣的新盤為會德豐地產旗下 MONACO MARINE，日前公布以折實平均呎價24,833元推出首張價單112伙後，昨首日開放示範單位及收票，反應不俗，消息指，首日錄得約2,000人次參觀，收約800票，超額登記逾6倍，超越去年11月MONACO ONE 首日收500票。

◆香港文匯報記者 梁悅琴、馬翠媚

疫情下，發展商要求準買家網上預約登記指定時段參觀示範單位及展銷廳，每個時段最多接待80位客人，並需以2人一組參觀，而代理及客人進入展銷廳前，亦要展示當日快測結果及掃描安心出行。記者昨日下午3時於尖沙咀港威大廈2座大堂所見，參觀人士未有出現大排長龍景象，但前往參觀的市民絡繹不絕，只是上樓參觀的時間比較分散，未再出現人龍，因而可以避免人群聚集。而在展銷廳內，發展商安排不少獨立房間，方便代理與客人商談樓盤資料。

### 短期有望加推單位應市

會德豐地產常務董事黃光耀表示，該盤參觀情況理想，開放示範單位僅數小時，已錄足額認購，多觀察未來假日的狀況後，短期內有望加推新單位應市，然後月內正式開展首輪銷售。

黃光耀指，展銷廳每個時段均有嚴格管制現場人流，首日錄逾2,000人次參觀。其中不乏年輕家庭客，亦有不少為MONACO ONE的向隅客，把握是次機會入市。入票人士中，約70%希望買入自住，30%為投資客。戶型方面，50%為兩房，30%三房，20%一房。受惠於「財爺plan」，1,000萬至1,500萬元的客源大增。

黃光耀表示，Monaco Marine 首批價錢較同區有折讓，參觀人士中50%為九龍東居住或工作人士，25%來自港島，其餘來自新界及其他地區。參觀人士中不乏年輕家庭。發展商於復活節假期預備一系列復活節活動予家庭客歡度節日，亦特意安排教練駐場及不同會所設施試玩環節，更有專車接送往返啟德 OASIS KAI TAK 及展覽廳。

### 映築重開示範單位收108票

另一邊廂，曾於今年2月因疫情暫停第三輪銷售、恒基地產旗下長沙灣映築昨日重新開放示範單位接受入票，消息指，首日收約108票，發展商計劃短期內再加推單位，有機會本月底前推售。

其他發展商亦加快推盤步伐。新地旗下沙田多石街瓏珀山第2期昨突上載售樓書，料快推售。項目提供139伙，戶型以大單位為主，實用面積943至2,504平方呎。據樓書資料，項目最細單位為第1座7至12樓、15至23樓及25樓B室，實用面積943平方呎，為標準戶。

### 瓏珀山第2期突上載售樓書

至於項目最大單位為第2座26樓至27樓頂層複式戶，實用面積2,504平方呎，設1,083平方呎平台、791平方呎天台。

另一個大型新盤，信置、嘉華及中國海外合作於港鐵錦上路項目第1A期柏瓏I，提供715伙，項目已取得預售樓花同意書，並已上載售樓書，計劃於短期內推出市場。

### 利奧坊·壹隅最快下月推售

恒基地產旗下旺角利奧坊·壹隅已上載售樓書，提供614伙單位，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝昨表示，復活節期間安排代理高層優先參觀展銷廳，讓代理率先了解及掌握項目資料，為推盤做好準備，並預計短期內對外開放，擬最快下月初推售。

展銷廳會繼續做足防疫措施，售樓處設置空氣淨化機及加強清潔次數，亦裝設屏風分隔，務求更全面保障參觀人士及員工健康。

### 長沙灣通州街項目可望季內出擊

系內啟德 THE HENLEY II、紅磡黃埔街大型重建項目第1期，及香港小輪和市局合作的長沙灣通州街項目可望於季內出擊。而中洲置業旗下沙田火炭星凱，堤岸正在籌備全新的示範單位，最快下月初做新一輪銷售。

## 樓市小陽春成雛型

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，本港第一季持續爆發第五波疫情，政府進一步收緊限聚措施，窒礙發展商推盤計劃，3月份更是零推盤，2月及3月一手成交量都只有100多宗成交，首季一手盤成交量僅900多宗，十分低迷。

由於有減價盤出現，二手樓成交回落30%至約9,000宗，比一手盤跌幅，樓價亦見回落。由於2月23日財案公布即時將樓宇八成按揭保險的金額由1,000萬元提升至1,200萬元，並且顧及到1,200萬至1,920萬元的物業，政策甫出爐，便帶動逾千萬元的物業成交。同時，業主議價空間減少，樓價已見回穩。

### 樓價有望回升逾1%

他相信，若本港疫情受控，港股向好，4月及5月發展商會爭相推盤，料第二季一手盤成交會大幅反彈至4,500宗，樓價有望回升1%至2%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，自特首公布暫緩全民強檢，及計劃於4月21日起放寬社交距離措施後，市面逐漸恢復人流，睇樓量亦逐步回復第五波疫情前水平，小陽春已成雛型，相信「疫情價」將消失。他相信，一手新盤將蜂擁而出，新盤首批單位或會以優惠價推售，可進一步刺激一手二手成交量。

# 限聚放寬新盤曬馬 本季逾9300伙搶開

## MONACO MARINE 首日收800票



黃光耀(中)指，首日MONACO MARINE 錄逾2,000人次參觀。

疫情下，每個時段最多接待80位客人，並需以2人一組參觀。記者馬翠媚 攝

在展銷廳內，發展商安排不少獨立房間，方便代理與客人商談樓盤資料。



## 計劃短期推售新盤資料

**樓盤：**港鐵錦上路站柏瓏I  
**單位數目：**715伙  
**戶型：**一至三房  
**發展商：**信和置業、嘉華及中國海外



**樓盤：**火炭星凱·堤岸  
**單位數目：**1,335伙  
**戶型：**開放式至四房戶  
**發展商：**中洲置業  
**備註：**去年10月已推出，累售829伙



**樓盤：**長沙灣映築  
**單位數目：**337伙  
**戶型：**兩房至三房  
**發展商：**恒基地產  
**備註：**今年1月已推出，累售203伙



**樓盤：**旺角利奧坊·壹隅  
**單位數目：**614伙  
**戶型：**開放式至三房  
**發展商：**恒基地產



**樓盤：**啟德 MONACO MARINE  
**總單位數目：**559伙  
**首張價單：**112伙  
**戶型：**一房至三房  
**實用面積：**326至713方呎  
**折實價：**796.4萬元至1,895.4萬元  
**折實平均呎價：**24,833元  
**發展商：**會德豐地產



## 大型新盤排隊賣 錦上路站柏瓏I 短期推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 第二季內有多個大型新盤部署推售，當中包括信置、嘉華及中國海外合作於港鐵錦上路項目，合共提供2,200伙。

不過發展商將項目分拆申請預售樓花同意書，第1A期柏瓏I提供715伙，預計於短期內推出市場，其中一房單位實用面積339至386平方呎，共214伙，佔全盤約30%；兩房單位實用面積455至557平方呎，共389伙，佔全盤約54%；另有少量三房單位實用面積727至769平方呎，共112伙，

佔全盤約16%。

### 日出康城11期提供1880伙

另一個大型新盤為信置等合作於港鐵康城站上蓋日出康城11期，提供1,880伙，主打一房及兩房。項目位於港鐵康城站及THE LOHAS康城商場上蓋，由屋苑入口經商場內3條扶手電梯即達港鐵康城站大堂，步程僅需約2分鐘。

新地旗下屯門兆康第54區亦是一個巨無霸項目，提供約4,600伙，將為屯

門區內最大型私人項目，提供開放式至四房，另有4.9萬平方呎零售樓面，規模之大幾近半個沙田第一城。

### 屯門兆康第54區正申請預售

發展商將項目分拆申請預售樓花同意書，項目第1A期、1B期、第2A期、2B期、3A期及3B期現正申請預售樓花同意書中，共涉4,585伙。

其他新盤方面，港島區包括 ONE CENTRAL PLACE(121伙)、利南道66號(295伙)、薄扶林碧麗軒(21伙)及

壽山道西15號(15伙)。九龍區包括通州街項目(863伙)、利奧坊·壹隅(614伙)、MONACO MARINE (559伙)、黃埔街1期(300伙)、THE HENLEY II(301伙)、瓏碧(190伙)、恒安街18號(156伙)、PRINCE CENTRAL(101伙)、緹外(64伙)、嘉琳(5伙)、禮禮(4伙)。新界區包括管翠路18號(698伙)、WETLAND SEASONS BAY第3期(384伙)、露輝路36號(262伙)及瓏珀山第2期(139伙)。

## 美通脹40年新高 料短期對港樓影響不大

特稿

特稿

美國最新公布3月通脹率升至8.5%，創40年新高，市場預期美國「息魔」步伐將加快，在香港，不少分析都認為由於港銀體系資金仍充裕，銀行短期內調升最優惠利率(P)機會不大，亦意味美息趨升對本港樓市影響仍需時顯現。

有學者認為就算本港日後跟足美國加息2厘至3厘，因應過去幾年所有新造樓按都有進行壓測，意味加息後的按揭還款仍在市民可負擔水平，不會出現因加息而供不起的現象，除非市民突然失業，不過他提醒未來經濟復甦仍存在變數，料年內樓價或仍波動。

料對本港樓按加幅影響不大，而且在可控水平。他解釋，雖然港元與美元掛鈎，但港息是否上調仍需視乎本地流動性等因素，未來要視乎美國加息的步伐及加息幅度，參考美國對上一次加息周期，香港都未有跟足美國加息，期內美國加息9次達2.25厘，香港才加P一次0.125厘。

金管局早前公布最新2月份統計數字，H按選用比例達97.3%。參萃才指H按較受國際息口、資金流影響，雖然現時銀行同業拆息(HIBOR)已較之前稍升，但由於H按有「封頂位」，鎖息上限等於P按息率，因此若以P按計，假設美國年內加息2至3厘，而且香港跟足的話，雖然供款有所增加，但相信仍在市民負擔能力範圍。

參萃才又指，本港向來處於「超低息」環

境，縱使日後跟隨美國加息，本港仍處於低息環境，他又指港銀體系資金充裕下，港息會滯後美息，除非美國持續加息，令資金流出香港，港銀體系結餘跌至幾百億水平，連銀行都開始缺水，才有機會上調P，不過相信仍有一段長時間。他亦強調市民置業，供款能力只是其中一項考慮因素，而大部分市民更關注「是否有足夠首期」。

### 專家：低息環境仍不變

展望後市，參萃才指以往不少市民將物業視為對抗通脹的投資，不過在香港正面對外憂內患問題之際，過去一年本港樓價亦未有跟隨外圍上升，主要受經濟及通脹未有大幅攀升影響，而由於未來仍存在太多不明朗因素，加上經濟復甦仍存在變數，料本港年內樓價或仍波動，料將處於正負幾個百分點水平。

◆香港文匯報記者 馬翠媚