

# 疫情放緩 二手樓市交投復活

## 買家加快入市步伐 代理稱議幅收窄

復活節4天假期加上疫情趨向緩和，以及中國人民銀行宣布降準，多個利好因素刺激本港二手市道。四大地產代理行於剛過去周末（4月16至17日）的十大屋苑二手成交均報捷。計及4天復活節假期（4月15至18日），四大地產代理行的二手成交錄得37宗至54宗，市道交投暢旺。而各路準買家加快入市之際，樂富居屋嘉強苑首見「9字頭」成交，該已補地價3房單位連創屋苑造價及呎價新高。

◆香港文匯報記者 殷考玲

美聯物業於周末兩日二手成交錄得29宗，按周升約45%；復活節4天假期則有54宗成交。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，過去數日各區主要屋苑睇樓活動驟增，二手買賣呈「價量齊升」的格局，部分業主更伺機收窄議幅甚至提價放售。他認為若疫情持續受控，一手多盤齊推的情況料重現，市場交投趨活躍，二手市場亦會受惠。

### 中原周末成交見近1年新高

中原地產在周六日錄得27宗成交，按周升35%，數字創11個月新高，也為連續5周企穩逾20宗成交；而復活節4天長假期則錄得53宗成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，復活節4天假期，十大屋苑均有成交，交投分布平均，買家趁社交距離措施放寬前偷步入市，以免遲買會貴。利嘉閣地產總裁廖偉強也稱，確診個案數字回落至三位數令市民對後市恢復信心，加上本週四（21日）即將放寬社交距離措施，相信會



◆有代理稱，各區主要屋苑睇樓活動驟增，二手買賣呈「價量齊升」格局。資料圖片

刺激交投量顯著上升。利嘉閣在過去周末錄得27宗成交，按周升29%，復活節4天假期則錄47宗買賣。

香港置業於剛過去周末錄得成交23宗，按周升4.5%，創下51周新高，也是該行自2020年4月中以來首次連續2個周末錄得逾20宗成交，至於4天復活節假期則錄得37宗成交。港置營運總監及九龍區董事馬泰陽指，疫情放緩加上人行降準，「水浸」憧憬配合4天復活節長假之下，發展商紛紛加快推盤步伐，同時也帶動二手市場，不少準買家趁4天長假期四出「尋寶」，相信一、二手市場有望保持暢旺並持續回勇。

### 卓爾居放盤不足5小時沽

市道轉旺加快準買家入市意欲，放盤數小時即獲買家承接。屯門卓爾居有單位放盤不足5小時，即獲區內客承接。美聯物業屯門卓爾居分行助理區域經理羅立恒表示，成交為1座低層D室，面積520方呎，屬2房單位，加上坐

### 二手十大屋苑成交表現

| 代理  | 周末成交 | 按周變幅  | 復活節長假成交* |
|-----|------|-------|----------|
| 美聯  | 29宗  | +45%  | 54宗      |
| 中原  | 27宗  | +35%  | 53宗      |
| 利嘉閣 | 27宗  | +29%  | 47宗      |
| 港置  | 23宗  | +4.5% | 37宗      |

\*4月15至18日 製表：記者 殷考玲

向及景觀佳，以778萬元放售，不消5小時已獲同區客議價至773.8萬元承接，呎價14,881元。原業主於2008年以212萬元購入，轉手賬面獲利561.8萬元。

### 居屋嘉強苑972萬新高價

準買家除加快入市步伐之外，樓價亦出現反彈，金匯地產分行經理梁永基昨表示，樂富居屋嘉強苑B座嘉強閣高層4室，面積645方呎，3房間隔，以已補地價972萬元沽出，呎價15,070元，樓價及呎價均創該居屋新高，兼屬屋苑造價首見「9字頭」。原業主2006年以未補地價310萬元購入，未計補地價賬面獲利662萬元或2.1倍。

此外，「美聯信心指數」(MCI)最新報47點，按周升1.5點或3.3%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，本港疫情逐步消退，樓市氣氛回暖，不少準買家加快入市步伐，減價盤比起早前有所減少，信心指數得以上升，最新信心指數相比3月中低位已回升約12%。

## 消費券刺激 商場假期丁財旺

香港文匯報訊 受政府首階段電子消費券發放帶動，適逢復活節長假，不少家長趁子女復課前把握時間外出玩樂，商場人流及生意向好。新鴻基地產旗下apm、大埔超級城、元朗廣場、柴灣新翠商場及新都廣場等十五大商場，過去4天人流量及生意按月分別升50%及30%。至於信和集團商場的復活節營業額及人流亦按月升超過50%及超過25%。

### 新地15商場生意升30%

新鴻基地產代理執行董事馮秀炎昨日表示，新地十五大商場趁長假期加碼推出200萬元消費獎賞，累計總值1,000萬元獎賞優惠。總結復活節連周末共4天，商場人流及生意按月分別升50%及30%。數表現最佳行業，分別為珠寶金飾，及電子影音產品，尤其是高單價消費。如apm有珠寶金飾商戶趁消費券派發，推出7折購買18K金等指定飾品策略奏效，加上不少新人疫後趕着結婚等，帶動生意額比上月升60%，人均消費升20%至8,000元至10,000元。

而集團另一旗艦商場——大埔超級城，有電子影音商戶表示，有家庭趁復活節長假期全家出動購物，一起使用消費券，生意升幅按月增1倍。「人均消費約2,000元至5,000元，最高消費單價20,000元。」

### 信和現金券迎晚市重開

另一邊廂，信和集團旗下三大商場屯門市廣場、奧海城及荃新天地復活節假期營業額及人流分別錄得超過50%及超過25%的按月升幅。信和集團資產管理董事蔡碧林昨表示，消費券派發將近兩星期，本地消費明顯反彈，特別是於過去4日的復活節長假期，有商戶喜報生意倍增，以「鞋履及手袋」、「保健產品及個人護理」及「化妝及美容產品」商戶升幅最為顯著，個別品牌按月增幅更高達100%，而餐飲及影音及電子產品增幅亦超過35%。

蔡碧林續指：「我們同時亦看好本週四(21日)晚市重開，多間信和集團商場的餐廳商戶亦已經收到晚市訂約，相信人流及生意可以重返疫情前水平。」為此，旗下6大商場屯門市廣場、奧海城、荃新天地、中港城、黃金海岸商場及尖沙咀中心及帝國中心加推「密密儲、密密賞」電子印章獎賞計劃，S\*REWARDS會員於4月21日至6月1日期間，以電子貨幣單一消費每滿250元，即可獲電子印章1個，累積每滿2、4、10及20個電子印章，即可分別換領20元、30元、200元及1,250元指定現金券。



◆新鴻基地產旗下大埔超級城等十五大商場過去4天人流量升50%。



◆信和三大商場屯門市廣場、奧海城及荃新天地租戶稱復活節假期生意上升。

# 假期萬人參觀 MARINE 原價加推



◆會德豐地產黃光耀(右三)表示，MONACO MARINE 登記人士中，A組(大手客)登記佔整體約三分之一。

市，黃光耀認為近日樓市交投回暖，購買力釋放，內地降準對樓市有刺激作用。

### 累錄3000宗登記

而目前項目推出的3張價單，合共供應342伙單位，折實呎價23,170元至28,823元，折實平均呎價25,727元。項目至今已獲約3,000登記，以3張價單計算，超額約7.7倍。會德豐地產常務董事黃光耀表示，登記人士中，A組(大手客)佔約1,000登記，佔整體約三分之一。換言之，項目有不少潛在買家為投資者。

因應項目開售，中原按揭董事總經理王美鳳表示，中原地產及中原按揭為該盤買家推出「輕鬆置業按揭優惠」，全期按息低至H+1.3%，現金回贈高達1.6%，按揭期長達30年。美聯物業夥拍經絡按揭亦提供「低息高成數按揭優惠」，由經絡按揭轉介推介之特約銀行/金融機構提供有關按揭，成數最高達9成，按息全期低至H+1.3%(上限P-2.75%)，回贈1.6%，年期最長30年。

### 最快本周末開售

MONACO MARINE 昨日上載第3張價單，涉118伙，分布於第1A及1B座，戶型涵蓋1房至3房，首次推出T1B座574呎海景三房開放式廚房單位及457呎海景兩房開放式廚房單位，單位面積326至713方呎。項目累計4日復活節假期共錄逾1萬人次參觀。問到後

# 錦上路柏瓏 | 短期內開價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新冠肺炎疫情緩和，發展商加緊部署推售新盤。信置、嘉華及中國海外合作發展的西鐵錦上路站項目「柏瓏I」，昨日向傳媒展示2房示範單位，短期內將公布價單及銷售安排。發展商指，首張價單將不少於143伙，涵蓋1房至3房戶型，開價除參考元朗站、荃灣西站等上蓋項目，亦會參考「超級站」(大型鐵路轉乘站)附近屋苑的造價。

### 示位陸續完工 盡快開放

柏瓏I早前已獲批預售樓花同意書，發展商火速展開推售部署，昨日向傳媒展示2房示範單位，分別為第1期第3座8樓A5單位兩房經改動示範單位，以及無改動示範單位。該示位面積474方呎，為兩房連開放式廚房間隔。發展商另外備有其他房型的示範單位，包括1房及3房等，將會陸續披露詳情。

發展商表示，項目已上載樓書，示範單位將盡快開放予公眾參觀，價單及相關銷售安排會於短時間內公布。信置營業部集團聯席董事田兆源重

申，項目日後開價將參考元朗站、荃灣西站等鐵路上蓋項目，而由於錦上路站位於屯馬線及未來北環線的關鍵位置，將來會建成兩線轉乘站，兼具「北部都會區」概念，故亦會參考一些「超級站」(大型鐵路轉乘站)附近屋苑的造價。

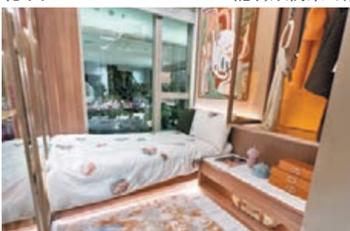
他續說，項目首張價單推出不少於兩成，即143伙，將包括1房至3房戶型。被問到最近多個新盤開賣，會否擔心競爭影響銷情，信置營業部集團聯席董事田兆源表示，疫情穩定後，經濟正在快速復甦，最近二手交投亦已見回升。當市場經濟活動增加後，多間發展商亦會陸續開盤，現時多盤開售反映市場活躍。

### 長假期缺新貨 一手63成交

柏瓏I共提供715伙單位，涵蓋1房至3房，1房及2房佔全盤約84%單位。項目1房單位面積339至386方呎，2房單位面積455至557方呎，3房單位面積727至769平方呎。據市場資訊，過去復活節長假期由於未有全新盤發售，市場交投仍以貨尾為主，4日成交共有63宗。



◆柏瓏I第1期第3座8樓A5單位經改動示範單位。記者顏倫樂 攝



# 中環甲廈8.37%空置率創新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 第5波新冠肺炎疫情肆虐，加上內地疫情反覆及俄烏局勢未穩，拖累本港第一季寫字樓租賃，中環空置率更升至8.37%歷史新高。中原(工商舖)預測，隨着經濟活動逐漸恢復，第二季市況將好轉，租賃成交會有逾一成反彈至1,350宗，但市場仍需消化現存空置單位，影響租金水平，料有平均約5%下調空間，出現量升價跌情況。

### 整體租賃環比跌23%

中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓表示，第一季寫字樓市場錄得約1,192宗租賃個案，較去年第四季下跌約23%，按年則減少約24%，數字為2020年第一季後新低，成交金額約1.2億元，較去年第四季下跌約37%，與去年同期相比亦減少約32%。

陳氏續表示，經濟前景受各不利因素影響，如俄烏戰事及美國進入加息周期等，商廈市場缺乏中資及外資支持，令港島區甲廈空置率持續高企。該行統計，3月港島整體甲廈空置率錄得9.59%，按年升0.16個百分點；中環、金鐘的最新空置率，同樣錄得8.37%，中環更創自2016年以來新高。至於灣仔及銅鑼灣空置率則有改善，其中灣仔更按月下降0.56

個百分點至12.36%；銅鑼灣區則錄7.29%，按月下降0.46個百分點。另外上環區甲廈空置率亦減少0.28個百分點，最新錄9.31%。

陳氏分析，疫情肆虐令營商環境相對惡劣，不論中外企業都面臨縮減規模甚至結業，令商廈租金持續受壓；新近金鐘錄得多宗租金大減個案，相信由於金鐘甲廈多為分散業權，個別業主憂心單位長期交吉，故願意減價吸引租客，因而令低價租務個案增加，減低金鐘區甲廈空置情況。

市場消息指，金鐘力寶中心二座25樓10室，面積約1,876方呎(未核實)，最新以呎租約36元租出，達該度最低租金水平並較其舊租金下跌約41%。另一宗則位於金鐘海富中心1座18樓04室，面積約6,135方呎(未核實)，以約17.7萬元租出，呎租約29元，回落至2021年最低水平。

### 租金或續向下調整5%

反觀中環甲廈涉及大業主或單一業權，一般不會作大幅度減租，雖有較大議價空間，因而令中環區甲廈空置率處於高位。陳氏預期，商廈市場走勢仍取決於疫情變化，加上內地疫情反覆，預測第二季寫字樓租賃成交量會反彈逾10%至約1,350宗水平，租金會繼續向下調整約5%。