

# HENLEY II 開售98伙 去貨慢熱

## 首日成交12伙 招標戶呎見3.88萬新高

發展商繼續加快推盤步伐，啟德THE HENLEY II昨日首輪98伙，最終售出12伙。當中，以價單發售92伙，售出8伙；招標發售的6伙海景三房戶，售出4伙，呎價最高達38,851元，創項目分層呎價新高。另外，元朗錦上路站柏瓏1次輪327伙於昨日截票，累收7,393票，超額登記近22倍，該批單位今日發售。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

恒基地產旗下啟德THE HENLEY II昨日傍晚以價單發售92伙標準分層單位，面積379至575方呎，折實價873.8萬至1,531.4萬元，折實平均呎價24,757元。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，港鐵昨公布東鐵線過海段提前於本月15號通車，對啟德區物業亦具起動作用。

### 6招標單位售出4伙

至於該盤招標發售的6伙單位，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，在昨午1時截標後共錄4組客戶中標，合計售出的4伙三房一套連衣帽間及工作間的1座A室海景單位，面積888方呎，中標呎價34,000至38,851元。他指，1座A室單位為項目系列中最接近啟德體育園及維多利亞港開揚景觀的優質單位，全個項目只有32伙，主人房擁約6.7米長的弧形落地玻璃。而中標的呎價凸顯出項目的優越定位深獲買家所垂青。

### 柏瓏1收票超近22倍

另一邊廂，信置夥嘉華及中國海外合作發展的元朗錦上路站柏瓏1次輪327伙於昨午1時截票。信置營業部

集團聯席董事田兆源表示，項目定價吸引，次輪銷售累收7,393票，以今天開售的327伙計，超額登記近22倍。今次銷售單位中，涵蓋全新推出的兩房樓廚戶型，為3座B2單位，共涉16伙，面積513方呎，折實價905.6萬元起，呎價17,563元起。

他又指，將會視乎銷情，有望短期內開展柏瓏II的銷售，並有提價空間。

中原按揭及經絡按揭為該盤推出按揭雙優惠，其中置抵低息H按，全期按息低至H加1.3%，以5月3日拆息0.2%計，實際息率低至1.5%，現金回贈高達1.6%，按揭期長達30年。另外樓花即供高成數按揭高達八成，全期息口低至P減2.75厘，享最高1%現金回贈，還款期同樣長達30年。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行柏瓏1次輪銷售中，有30%為新入票客人。

### 皓日增建築期付款優惠

恒隆地產旗下九龍灣皓日昨修訂後的價單1A及2A號，新增靈活建築期付款計劃及優惠，適用於全部兩房樓廚單位(C及D單位)或三房單位(A及F單位)的買家。該計劃下，臨時訂金5%成交金額，於簽署



▲啟德THE HENLEY II 啓動首輪銷售，準買家在售楼處作準備。

▶信置田兆源(右二)，將視乎柏瓏I銷情，有望短期內開展柏瓏II的銷售。



臨時買賣合約後120天內、180天內及360天內分別繳付成交金額1%、1%及3%加付訂金，成交金額餘款入伙時支付。此外，選購三房單位買家可獲額外優惠，選購A及F單位分別有2%及1.5%折扣。恒隆地產高級經理—物業銷售彭頌欣表示，項

目會於短期內公布新的銷售安排。新盤成交方面，遠東發展旗下沙田半山舉架，金峰昨售出1伙頂層連天台特色戶，為第1座11樓D單位，面積1,033方呎，連823方呎平台，成交價2,789.1萬元，呎價27,000元，創項目呎價新高。

## 洪水橋#LYOS複式 1381萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓樓轉旺，長實旗下洪水橋#LYOS將早前曾作招標的部分「層層疊趣」花園複式戶改用價單形式發售，折實平均呎價18,409元，折實價1,381.6萬元起，安排本週六以先到先得形式公開發售，同日亦推出另外8伙「層層疊趣」花園複式戶招標發售。

### 買家可優先認購車位

該盤昨日公布首張價單涉及23伙，涵蓋複式B座、C座及D座單位，面積778至789方呎，扣除最高15%折扣後，折實平均呎價18,409元，折實價1,381.6萬元至1,457.24萬元。另外，購買上述單位之買家均可優先認購一個車位。

另外，該盤昨招標售出複式C座18號單位，面積778方呎，連336方呎花園及306方呎天台，成交價1,530萬元，呎價19,666元。

### 蒼藍加推34伙特色戶

其他新盤，宏安地產旗下青衣蒼藍昨加推34伙特色戶、15個私家車位及4個電單車車位出售。其中，34伙特色戶，面積181至257方呎，分別是15伙連平台及19伙頂層連天台單位，折實價536.8萬至799萬元，安排本週六開售。至於車位定價180萬至210萬元，電單車車位則定價25萬元。



◆長實楊桂玲介紹洪水橋#LYOS最新銷售計劃。

## 仲行逆市轉軌 樓價由升睇跌



◆仲行曾煥平預期，年內可能有逾2萬伙單位獲批預售，與2018年對上一個高峰期相若。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)疫情緩和加上政府放寬防疫措施，樓市購買力釋出亦令新盤市場升溫，在樓市一片欣欣向榮之際，卻有大行下調全年樓價預測，由正面變為負面。仲量聯行昨日發布的《香港住宅銷售市場綜述》指出，今年第一季，樓市活動受第五波疫情拖累，導致中小型住宅樓價按季下跌3.2%。該行亦已下調對今年中小型住宅樓價的預測，由之前的上升0%至5%改為預期下跌5%，主要由於首季市場氣氛薄弱。仲量聯行香港主席曾煥平表示，首

季中小型住宅價格下跌3.2%，豪宅價格回落2.5%。然而，隨着疫情回穩，預期住宅市場交投將回升至與2021年相若的水平。由於市場累積一定住屋需求，社交距離措施放寬後，潛在買家將為住宅市場帶來支持。觀乎待批預售樓花同意書的單位數量處於高位，預期下半年將有大量新盤推售，年內可能有逾2萬伙獲批預售，與2018年對上一個高峰期相若，再添上加息因素，將令樓價受壓。

### 逾2萬供應或壓抑樓價

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰亦表示，發展商將旗下新盤推售時間由首季延至第二季之後，預料未來數月將有大量新盤推出。事實上，今年首季，共有4個項目合共1,211伙單位獲批預售樓花同意書而尚未推售。由於預料一手新盤供應將會增加，發展商很可能採取較進取的訂價策略，對二手住宅樓價造成壓力。因此，預料今年第二、三及四季住宅樓價將大致橫行。

土地註冊處數據顯示，首季住宅銷售交易宗數僅錄得10,056宗，按季下

跌33.8%，為近兩年來的最低水平。大部分發展商選擇推遲推出新盤，尤其是在1月後，限聚令進一步收緊，睇樓量減少影響市場氣氛。因此一手市場交易宗數錄得較大跌幅，按季下跌63.2%，二手市場則下跌20.8%。樓價方面，由於中小型住宅的潛在買家通常對價格較為敏感，令中小型住宅資本價格的跌幅較豪宅顯著。

### 加息問題影響入市氣氛

除供應問題，仲量聯行指，儘管香港的住屋需求向來殷切，但市場氣氛亦受按揭貸款息率開始上調影響。聯儲局3月宣布加息後，香港金管局亦隨即將基本利率調高25點子。事實上，香港銀行同業拆息更早開始出現升勢，於3月底已升至0.3%。加息和對加息的預期，相信將難免影響入市氣氛。

不過，仲量聯行大中華研究部主管黃志輝表示，隨着新盤推出市場發售，住宅交投量勢將上升。政府放寬按揭保險計劃將有助推動換樓需求，特別是售價在1,000萬元以上的住宅單位將尤其受惠。

## 東鐵過海刺激 次季樓價或彈5%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)港鐵東鐵線過海段將提前於5月中正式通車，從上水免轉車直達金鐘，來往紅磡及金鐘所需車程將減少至僅7分鐘，沿線市民出入港島上班更省時便捷，也令沿線屋苑受青睞。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，新鐵路線通車會成為樓市短期反彈的新催化劑，最利好東鐵線及屯馬線沿線屋苑的升值潛力，估計次季樓價有望反彈3%至5%。

### 啟德新晉屋苑料最受惠

馬泰陽指出，新鐵路線通車進一步有助提升鐵路沿線物業的置業及租務市場需求，個人比較看好啟德新晉屋苑啟德一號及Oasis Kai Tak，食

正」東鐵線過海段效應，步行幾分鐘便到港鐵站，加上同區將有大型基建落成，因此潛力較大。他又估計本週末這些屋苑的睇樓量會有一成半增長，樓價增長估計會有5%。

此外，馬泰陽又認為，近日股市波動，樓市相對下更為穩健，不少買家選擇投資磚頭保值及作避險之用，加上「波叔plan」效應，預計新鐵路線通車有利引出更多購買力，成為樓市短期反彈的催化劑，相信次季樓價不但能收復首季失地，甚至會反彈3%至5%。

### 家長資助子女紅磡上車

另一邊廂，美聯物業股勸麟表示，沙中線過海段提早通車，有外區分支家庭睇樓48小時即決定購入海逸豪園

11座中層F至2房單位，成交價1,038萬元。單位面積559方呎，獲外區「廿四孝家長」資助子女上車，折算呎價18,569元。據悉，新買家認為上址鄰近黃埔站，加上紅磡站過海段提早5月中通車，睇好該區前景而加快入市。



◆港鐵東鐵線過海段通車，業界料啟德新晉屋苑睇高線。資料圖片

## 持牌代理人數連跌兩月

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港首季受第五波新冠肺炎疫情影響，樓市交投下跌，連帶代理持牌人數亦有回落。地產代理監管局昨日公布，截至4月底，本港持牌代理人數為41,867人，相比3月的42,016人減少149人或0.35%，數字連跌2個月，行業累計減少541人或1.28%，為去年10月後約半年低位。

據中原地產與土地註冊處資料，截至4月30日，整體物業註冊量為4,847宗，以此計算，即平均8.6人爭一宗買賣成交。

反映分數目的營業詳情說明書，4月為7,152間，按月少8間或約0.11%，連跌5個月。而反映中小型代理行數量的地產代理(公司)牌照有3,910個，按月少5個或0.13%，連跌3個月。

## 中原上月住宅佣升近倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨日表示，4月該行住宅部佣金錄4.22億元，較3月升近一倍，創7個月新高。市場預料美國或於本週末公布加息0.5厘，於息差下，香港或被迫跟

加0.25厘，由於加息幅度細，而且香港資金依然充裕，陳永傑相信加息只會對買家造成短暫心理影響，於通脹壓力下，物業仍是以抵銷貨幣貶值工具，相信加息對樓市影響不大。



經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

## 「波叔plan」刺激按揭申請

財政司司長2月23日發表的財政預算案中，宣布修訂香港按揭證券公司的按揭保險計劃樓價上限(即「波叔plan」)，可申請最高九成按揭貸款的樓價上限由800萬元提升至1,000萬元，最高八成按揭貸款的樓價上限由1,000萬元提升至1,200萬元，另外1,200萬元以上至1,920萬元的合資格物業，按揭成數最高為五至八成，上限為960萬元，讓置業人士有更多的選擇，並以較低的首期上車。措施推出迄今已滿2個月，當中成效如何？

按揭公司最新資料顯示，3月新批按揭保險計劃貸款宗數為3,992宗，按月大增62.3%；金額為237.34億元，按月大增74.3%。另外，金管局早前提交的立法會財經事務委員會文件顯示，截至4月20日，按揭公司共批出約12,500宗按揭保險計劃申請，當中1,160宗屬2月「波叔plan」後新適用範圍下的個案，而獲批的申請中，超過九成為首次置業人士。

### 中高價樓 市場流轉加快

根據經絡按揭轉介研究部資料顯示，「波叔plan」推出後首2個月(2月23日至4月22

日)，透過經絡按揭轉介申請按揭的客戶當中，涉及按揭保險計劃的申請個案佔整體個案33%，對比放寬措施前2個月(21年12月23日至22年2月22日)增加8.4%，並創下有紀錄以來新高。以樓價劃分，在申請按揭保險計劃的個案中，樓價1,000萬元或以下物業的佔比為83%，1,000萬元以上物業申請個案由放寬措施前的0%急增為17%。

筆者認為，申請按揭保險計劃的個案比例創紀錄新高，當中1,000萬元以上的物業表現十分突出，反映「波叔plan」加快中高價物業的流轉，並促進換樓市場的交投。

### 經濟未復甦 不要借太盡

疫情進一步回穩，樓市亦顯著復甦，近月透過經絡按揭轉介申請按揭的宗數按月升六成。而近日發展商開始積極推出新盤，市場積壓多個月購買力釋放，加上「波叔plan」協助下，相信可吸引更多人以高成數按揭置業。不過，本港經濟仍未復甦，有意選用高成數按揭入市，建議不要借太盡，事前應作出風險管理，仔細評估借貸風險以及收入是否穩定。(節錄)