

啟德 MIAMI QUAY I 首日收逾 500 票

超購近 3 倍 料提價 5% 至 10% 加推

9月新盤焦點轉向市區，發展商繼續低開吸客。會德豐地產夥恒地、新世界及帝國合作發展的啟德 MIAMI QUAY I 前日公布以低市價 10% 推出首批 130 伙後，昨首日開放示範單位予公眾參觀及同步收票，吸引大批市民到尖沙咀展覽廳排隊參觀示範單位，參觀者普遍認為，香港始終地少人多，對樓市前景感樂觀。會德豐地產常務董事黃光耀表示，截至昨晚 7 時，累計錄約 7,000 人次到場，首日收逾 500 票，超額登記近 3 倍，一房至兩房單位最受歡迎。由於市場反應理想，部署盡快加推應市，料有 5% 至 10% 提價空間。

◆香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴



▲會德豐地產黃光耀(中)、陳惠慈(左二)、楊偉銘(左一)、新世界黃浩賢(右二)及恒基地產李非如(右一)齊到場打氣。

◀MIAMI QUAY I 昨首日開放示範單位予公眾參觀及同步收票，位於尖沙咀展覽廳的示範單位參觀者絡繹不絕。記者馬翠媚攝

香港文匯報記者昨日下午 3 時於尖沙咀展覽廳所見，不少家庭客到場排隊參觀，參觀人潮絡繹不絕。黃光耀表示，前日已開放示範單位予 VIP 參觀，並錄得約 2,000 人參觀，會德豐、恒地會及新世界會的會員均十分踴躍參加，樂在其中。而昨天首日開放給公眾參觀示範單位及收票，適逢周六假期人流更旺，截至昨晚 7 時錄約 7,000 人次，反映 MIAMI QUAY I 作為 PARK PENINSULA 命名後首個項目，深受市場關注。

反應踴躍 逾 7000 人參觀

他又稱，MIAMI QUAY I 參觀人士中，逾 50% 來自九龍區，尤其是九龍東居住或工作人士，亦有不少來自港島東及中半山；其餘 25% 來自新界區，主力為荃灣及沙田。入票人士中，以家庭客為主，對一房及兩房有興趣，相信是因為一房及兩房定價分別約 660 萬元及低於 1,000 萬元水平；亦不乏投資客，佔約 20% 至 30%，大部分為曾入購會德豐及合作發展商的項目。此外，項目亦收到不少醫護專業人士及金融專才查詢，希望進駐 PARK PENINSULA。該盤展銷廳亦舉辦周末 MIAMI 主題派對，提供實況互動划艇遊戲及 MIAMI 復古車打卡位之餘，更特設中秋節慶工作坊，吸引「一家大細」睇樓客參加。

定價吸引 家庭客青睞細單位

他指，將積極與合作夥伴商討，如果市場反應好，便會盡快加推應市。由於項目首批售價對比區內新盤，包括系內 MONACO MARINE 都低約 10% 至 15%，他相信日後加推單位或有約 5% 至 10% 提價空間。

位處啟德承豐道 23 號的 MIAMI QUAY I，由 3 座住宅大樓組成，提供 648 伙。前日公布的首張價單共 130 伙，實用面積 250 至 620 平方呎，涵蓋開放式至三房戶型，價單定價 595.6 萬元至 1,664.1 萬元，價單呎價由 23,122 元至 27,078 元。扣除最高折扣 12%，折實價 524.2 萬至 1,464.5 萬元，折實呎價 20,339 元至 23,839 元。

MONACO MARINE 成交呎價 28009 元

此外，昨日全港新盤售出 3 伙。會德豐地產旗下啟德 MONACO MARINE 以 1,222.3 萬元售出第 1B 座 29 樓 D 單位，呎價 28,009 元。宏安地產旗下旺角 Larchwood 以 446.4 萬元售出 12 樓 D 室，實用面積 203 平方呎，開放式戶，呎價 21,990 元。協成行旗下何文田芳菲以 963.05 萬元售出 6 樓 C 室，實用面積 414 平方呎，呎價 23,262 元。

MIAMI QUAY I 參觀者心聲

何小姐：特意前來參觀示範單位，認為項目價錢差不多，暫時未有打算買入哪種單位，亦未決定好是投資或自住，但對樓市前景感樂觀，主因香港地少人多。



黃太：本身住在新界區，早前亦曾參觀過同區的維港 1 號，比較關心項目的交通，對於樓市一直都看好，現時只是受疫情影響，若疫情日後逐漸消退，整體樓市料仍向上。

◆圖文：記者馬翠媚



◆參觀者試用划艇互動健身設施。記者馬翠媚攝

新盤帶挈啟德租市 上月錄近 200 宗成交



◆龍譽一伙低層單位放租約一個月，原叫價 3.15 萬，議價後以 3 萬元租出，減幅約 4.8%，實用呎租約 33.7 元。

資料圖片

香港文匯報訊(記者梁悅琴)啟德區近月有新盤入伙，帶動區內租賃成交，單是 8 月份啟德區錄得近 200 宗租賃成交，實用面積租約 34 至 47 元。中原地產施蒂文表示，啟德天寰 8 月錄得 17 宗租賃成交，平均實用呎租約 39 元。其中天寰天海匯 3 座中層 K 室，實用面積 343 平方呎，一房間隔，以月租 14,800 元租出，實用呎租 43 元。據悉，業主於 2017 年以約 626 萬元一手購入單位，現租出可享 2.8 厘租金回報。

THE HENLEY I 一房「年租」近廿萬

至於剛入伙不久的 THE HENLEY 連錄租務成交。美聯物業黃家樂表示，THE HENLEY I 低座 C 座中層 B 室，實用面

積 296 平方呎，一房開放式廚房間隔，單位原叫租 1.6 萬元，租客為議價想平租，決定一次過付全年租金，最終業主調減 2,000 元，以月租 1.4 萬元租出，連 2 個月按金，租客一次過繳付 19.6 萬元，實用呎租約 47.3 元。據了解，業主於 2021 年 5 月以約 805.9 萬元購入，按現水平租金計，回報率約 2.1 厘。

另外，THE HENLEY 3B 座低層 D 室，實用面積約 356 平方呎，一房間隔，香港置業東胡耀才表示，業主以月租約 1.7 萬元放租約一個月後，即吸引外區客洽詢，議價後決定以 1.66 萬元承租，實用呎租約 46.6 元。據悉，新租客為單身女士，心儀單位價錢實惠，故睇樓數次後決定承租。資料顯示，業主於 2021 年 10 月以約 943.3 萬元購入單位，回報率 2.1 厘。

啟德一號兩房月租 2.05 萬

啟德一號 3 座中層 A 室，實用面積約 547 平方呎，兩房連儲物室間隔，香港置業胡耀才表示，業主以約 2.3 萬元放租一個月後獲外區客洽詢，雙方議價後減價 2,500 元，以約 2.05 萬元租出，實用呎租約 37.5 元。據悉，新租客為家庭客，心儀單位間隔實用，故睇樓數次即決定承租上述單位。資料顯示，業主於 2017 年 2 月以約 1,912.4 萬元購入單位。

龍譽三房套單位 3 萬元租出

美聯物業黃家樂表示，龍譽 2A 座低層 B 室，實用面積 891 平方呎，三房一套連工人套間隔，吸引外區家庭客承租，據了解，單位放租約一個月，原叫價 3.15 萬，議價後以 3 萬元租出，減幅約 4.8%，實用呎租約 33.7 元。

業主於 2017 年 4 月以約 1,655.7 萬元購入，按現水平租金計，回報率約 2.2 厘。

二手跌勢未止 新界盤呎價跌穿 1 萬



◀新盤熱銷搶客下，新界區樓價下跌趨勢明顯。資料圖片

香港文匯報訊(記者梁悅琴)本港新盤持續低開搶攻下，個別二手樓業主亦擴大議價空間沽貨，樓價下跌趨勢已成，部分新界區屋苑呎價已跌穿 1 萬元。

世紀 21 天生置業黃偉祺表示，屯門瑜翠園 8 座高層 A 室，實用面積 771 平方呎，三房(一套)間隔，單位放盤約 1 個月，原開價 800 萬元連車位，經議價後減 40 萬元，以 760 萬元連車位獲買家承接，實用面積呎價 9,857 元。

瑜翠園三房實呎價 9857 元沽

沙田帝堡城 6 座高層 G 室，實用面積 873 平方呎，三房(一套)兩廳連工人房間隔，世紀 21 奇豐物業楊麗娟表示，業主放盤個半月，最初叫價 1,180 萬元，累減 380 萬元，終以 800 萬元成交，減幅達 32.2%，實用面積呎價僅 9,164 元。據了解，上述物業為事故單位。

原業主早於 1998 年 11 月購入上址，當時作價 415.2 萬元，持貨近 24 年至今沽售，賬面獲利 384.8 萬元，單位期內升值 93%。

世紀 21 奇豐物業楊麗娟表示，沙田居屋康林苑山林閣(A座)高層 07 室，實用面積 644 平方呎，三房兩廳間隔，單位原叫價 720 萬元，放盤 3 星期，減幅

11.4%，獲買家以 638 萬元(自由市場價)承接，實用面積呎價 9,907 元。據了解，原業主早於 1989 年 12 月以 54.7 萬元(未補地價)購入上述單位。

加息拖累 CCL 七連跌

美聯 7 月底大幅加息 0.75 厘，扯高本港拆息令本港樓價跌勢未止，中原城市領先指數 CCL 最新報 173.22 點，創 182 周新低，按周跌 0.80%。CCL 連跌 7 周共 4.32%，是 2019 年 10 月後以來首見。樓價持續穩步向下，預期中秋前後 CCL 將降至 170 點水平，重返 2019 年初時的低位。現時 CCL 比 2019 年 2 月 169.95 點低位，僅差 3.28 點或 1.93%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界西 CCL_Mass 最新報 161.76 點，創 87 周新低，單周急跌 3.33%，跌幅是 2016 年 3 月後(近 337 周)以來最大，結束早前 3 周連升。

新界東 CCL_Mass 報 181.63 點，創 185 周新低(2019 年 2 月低見 181.21 點)，按周跌 1.18%，連跌 3 周共 5.65%。新界兩區樓價跌勢明顯，跌幅有擴大跡象。港島 CCL_Mass 報 179.96 點，為近 23 周次低，按周跌 0.80%。九龍 CCL_Mass 報 167.82 點，為近 185 周次低，按周升 0.78%，早前連跌 4 周，跌勢未止。

美聯料本季樓市成交逾萬五宗

香港文匯報訊(記者梁悅琴)第五波疫情未止，加上加息陰霾下，一、二手樓齊齊減價帶動成交回升。據土地註冊處資料顯示，8 月整體物業(包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等)註冊量錄 5,238 宗，按月升約 4.8%，連跌 2 個月後回升。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，展望 9 月整體物業註冊量穩企逾 5,000 宗水平，按此推算，即今年第三季宗數有望超越 15,000 宗，雖然未及次季 19,091 宗，但比起首季 13,737 宗為高。

上月私宅成交按月升逾 12%

第五波疫情未止，加上加息陰霾下，第三季整體物業註冊量難免較次季回落；反觀，年初第五波疫情爆發，社交距離措施收緊下，一手冰封及二手交投放緩，相較之下，本季整體物業宗數相對當時為佳。

回顧 8 月份整體物業註冊量，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，在不包括一手公營房屋之下，8 月一手私樓及二手住宅註冊量合共錄 4,328 宗，較 7 月增加約 12.4%；至於同期一手公營房屋則錄 19 宗，按月持平。

「北都區」新盤帶動 一手料續旺銷

非住宅物業方面，8 月工商舖註冊量合共錄 366 宗，比起 7 月 365 宗按月微升約 0.3%；同期純車位及其他物業則錄 525 宗，按月減少逾 30%。

事實上，儘管疫情反彈及加息陰霾籠罩，惟發展商低價推盤策略奏效，單是 8 月新盤於北部都會區兩個焦點新盤(屯門 NOVO LAND 及粉嶺北 ONE INNOVALE)帶動下，售出單位近 2,100 伙，按月倍升，更是近 15 個月單月新高。9 月多個市區新盤接力出擊，料會持續推動新盤成交量。