



朗屏新盤平價出擊 單日售111伙 慈母300萬首期助女兒買雨後

新盤低開混戰，帶動樓市交投氣氛。累收908票、星星地產以低同區二手呎價15%推出的元朗朗屏單幢新盤雨後昨進行首輪銷售143伙。市場消息指，全日售出111伙，佔可售單位近八成，套現約6.6億元。項目一房及兩房戶最受客人歡迎，尤其是年輕買家及小家庭客人，一房、兩房單位售出逾88%，反映客人對中小型單位需求量大。當中更有慈母資助女兒首期入市上車。昨日，全港一手盤售出136伙。

◆香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴

項目昨在觀塘設售樓處開售，不設大手買家時段，發展商特意包了一間酒樓供準買家報到登記，而在等候揀樓時可享用茶點，然後在旁邊一棟商廈的售樓處揀樓，每位買家可購入1至2伙單位。現場所見，不少準買家在報到登記時間之前，已到達酒樓等候，隨著報到時間愈來愈接近，現場氣氛更熱鬧，幾近爆棚酒樓前台的等候空間，及後人流逐步移步至旁邊一棟商廈的售樓處，在等待上樓期間，亦偶爾出現人龍，準買家之中不乏年輕家庭客。

是次首輪推售143伙，全為標準分層戶，實用面積276至717平方呎，包括一至三房，折實價395.8萬至1,201.1萬元，折實呎價13,388至17,044元，每組買家最多可購2伙。

現住元朗區的買家葉太表示，今次是資助女兒首期上車，斥資500多萬元購入1伙一房單位，主要作女兒自用用途，心儀項目交通方便、配套良好，又指女兒正租樓住，今次入市計劃繳造四成按揭(六成首期即逾300萬)，女兒負責供樓。

中原：大部分客人30歲以下

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，受惠財家寬減印花稅「小減辣」，加上雨後主打細戶、入場費低，有剛性需求支持，而該行客人出席率達八成，以年輕人為主，大部分30歲以下，亦有兩成投資收租客。

美聯物業住宅部營運總監張子存表示，雨後受惠於「北部都會區」發展，加上訂價克制，受到不少年輕買家追捧，該行客人出席率逾七成。在美聯客戶中，由於入場費吸引，有八成為用家，另外約兩成成為長線投資客，料日後呎租可達約50元水平，回報率料逾3厘。

他又指，隨著經濟復甦及全面通關後，整體樓市表現理想，細價樓至超級豪宅亦不乏捧場客，又形容買家購買意慾高，市場承接力穩固，購買力持續釋放。

雨後位於元朗宏業西街21號，提供335伙，實用面積252至909平方呎，預計今年12月31日入伙。

ST. GEORGE'S MANSIONS大宅售1.2億

其他貨尾盤銷情亦理想，恒基地產旗下同樣受惠「北部都會區」發展的粉嶺北 ONE INNOVALE系列，昨單日沽20伙，套現1億元。信置夥中電合作何文田超級豪宅ST. GEORGE'S MANSIONS昨以1.2018億元售出四房大宅，單位為第1座20樓A單位，實用面積2,141平方呎，四房雙套大宅間隔，呎價56,133元，成交價及呎價均創項目標準戶新高。華懋集團位於薄扶林碧麗軒複式單位連車位透過招標以1.08億元售出，中標單位為單位01，實用面積為2,646平方呎，是碧麗軒面積最大的複式府邸，屬四套房間隔，位於地下及一樓，連361平方呎私人花園。

事實上，近月來各大發展商紛紛劈價一至兩成賣樓，大部分新盤首日銷情不俗，陳永傑指出，近期新盤市場百花齊放，一手成交非常暢旺，至昨日為止，3月以來一手盤已售出逾1,320伙，而美國議息在即，市場預測有機會不加息，對本港復甦中的樓市有利。他認為中小型物業有剛需支持，發展商只要開價合理，銷情便有保證，料本月一手成交可達3,000宗，創6年半新高。



◆朗屏新盤雨後低市價開售，昨日觀塘售樓處人頭湧湧，銷售氣氛熾熱。記者馬翠媚 攝

買家心聲

女兒自住



葉太：買入500多萬元1房單位，主要給女兒自住。本身住同區，心儀項目交通方便、配套良好，現時女兒正租樓住，今次入市計劃繳造四成按揭，將資助女兒首期，未來供樓則由女兒負責。

共築愛巢



林生：買入600多萬元的兩房單位，準備與未婚妻築愛巢，料月供約2萬多元，展望後市，雖然不想美國繼續加息，不過即使繼續加息，亦是能力負擔範圍，對於未來樓價走勢都有擔心，不過是次入市主因自住需求。

近期推售新盤首日銷情							
推售日	樓盤	推售單位	實用面積	折實價	折實呎價	銷情	銷售率
3月18日	元朗雨後	143伙	276至717平方呎	395.87萬至1,201.16萬元	13,388至17,044元	111伙	77.6%
3月12日	屯門NOVO LAND 2B期第三輪	189伙	282至678平方呎	429.34萬至948.18萬元	13,476元至15,893元	172伙	91%
3月11日	觀塘Bal Residence	56伙	338至349平方呎	580.69萬至776.87萬元	16,888元至22,518元	3伙	5.3%
3月8日	屯門NOVO LAND 2B期次輪	171伙	277至678平方呎	423.21萬至936.61萬元	13,234元至15,932元	165伙	96.5%
3月4日	屯門NOVO LAND 2B期	352伙	305至703平方呎	425.51萬至947.32萬元	12,780元至14,823元	352伙	100%
3月1日	藍田KOKO ROSSO次輪	160伙	271至477方呎	583萬至967萬元	17,407至22,642元	148伙	92.5%
2月24日	藍田KOKO ROSSO	148伙	268至497平方呎	554.5萬至921.5萬元	17,158元至22,209元	148伙	100%

製表：記者 梁悅琴

飛揚2期原價加推95伙 折實入場313.1萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實與新地合作發展的屯門大欖飛揚第2期自日前以「深水炸彈價」首推88伙後，市場反應理想，昨日隨即原價加推95伙，折實平均呎價約12,647元，並部署週內盡推400伙。

長實營業部助理首席經理楊桂玲指，前日項目錄3,000人次參觀，不少客戶查詢兩房兩廁單位，因此加推新一批單位以兩房戶為主。昨日加推的單位包括40伙一房、42伙兩房戶及13伙三房戶，即供折實價313.1萬至928.4萬，即供折實呎價約11,049元至14,357元，折實平均呎價約12,647元。而首兩張價單共183伙，市值約10.9億元。

長實營業部首席經理郭子威表示，由於市場反應理想，集團部署最快今日再加推飛揚第2期新一批單位應市，並有機會將飛揚第2期全數400個單位於未來數日內推出。

瑜一第1B期最快今加推

另一邊廂，華懋彩鴻合作何文田站瑜一第1B期首推50伙，折實入場費786.84萬元起，首個周末單日接獲多達萬人參觀示範單位。華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜一第1B期備受市場關注，引來極大回響，將盡快與合作夥伴商討，最快今天加推價單第2號，涉及至少50伙。市場消息指，截至昨日下午6時，示範單位已錄得逾8,000參觀人次，全日料達10,000人次，首兩天共達15,000人次，市場反應熱烈。

屯門大欖飛揚



◆長實營業部首席經理郭子威(左)稱，飛揚第2期有機會全數400個單位於未來數日內推出。右為長實營業部助理首席經理楊桂玲。



◆大批準買家排隊參觀飛揚第2期示範單位。

何文田站瑜一



◆華懋集團銷售總監封海倫(左)指，最快今天加推價單第2號，涉及至少50伙。

發展商劈價賣樓 加快套現買地

分析

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港與內地全面通關，走向復甦，上月訪港旅客為3年來首次重上億人次，本港二手樓價亦於今年初止跌回升近4%。然而，近月來各大發展商推售新盤時均紛紛劈價一至兩成吸客，甚至比去年全年樓價跌幅近15%還要大。究竟箇中有什么原因？

可供發售新盤近7萬伙

受新冠疫情及加息陰霾籠罩，2022

年樓市處於水深火熱之中，新盤成交量大縮水，完全打亂發展商推售部署，去年新盤成交量僅錄約9,100宗，不但按年大減45%，更創2013年《一手住宅物業銷售條例》實施後近九年的按年新低。中原地產根據地政總署資料統計，2022年共批出36份預售樓花同意書(部分拆開兩至三期推售)，涉20,554伙，即使可以隨時開售，惟大多數發展商均按兵不動，當中僅16個新盤已開售，涉8,861伙；其餘20個尚未推售，涉11,693伙，主要是市區盤，全部要

順延至今年開售。連同今年有4萬伙潛在現樓貨尾逾1.7萬伙，意味今年可供發售一手盤單位近7萬伙，相當於5個太古城。面對海量的新盤供應量，相對於只持有1至2伙的二手樓業主而言，發展商作為新盤供應者，更要考慮環球經濟表現及成本管理風險。如本港去年中開始步入加息周期，部分發展商近年新購入的地皮借錢融資同樣承受加息壓力，而不少新盤由於去年受市況影響未能推售，令發展商難以提早套現，部分新

盤如今已接近入伙或樓花期已大大縮短，如果發展商仍未能售出單位，等到現樓才賣的話，將令利息成本加重，亦影響再投地或補地價的資金部署。由於今年新盤供應量明顯增加，加上本港復甦初期，打工仔收入未必增加太多，發展商要加快去貨速度，又要令普羅市民入到市，自然要實行薄利多銷的銷售策略。

冀趁復甦前補地價買平地

與此同時，多間發展商亦正積極配

合政府增加土地供應，包括參與土地共享計劃、積極將農地轉住宅地，或者將酒店轉住宅地，以至船塢轉公私營住宅等，這些都是十分龐大的計劃，每個項目供應量至少數千至約萬伙，亦涉及大額的補地價。作為發展商都希望趁經濟復甦前買入平地來投資，早前政府官地都要流標收場，反映發展商與政府的估價存在差異，如今發展商紛紛劈價賣樓獲市場熱烈反應，亦可以令政府的估價有新參考值，相信亦有利加快相關地皮的補地價等進程。