



# 撒辣 首周末

# 樓市一二手火爆

## Belgravia Place 四小時沽清 138 伙 買家 1951 萬掃 4 伙



◆長沙灣 Belgravia Place 第 1 期首輪發售 138 伙單位 4 小時沽清。

全面「撒辣」引爆樓市積壓已久的購買力，尤其撤銷額外印花稅 (SSD) 及取消按揭壓力測試，更完全改變樓市生態，刺激「撒辣」後首個周六日一二手市場成交全面爆升。恒地旗下位於長沙灣的 Belgravia Place 第 1 期昨日首輪發售 138 伙單位，有大手買家斥 1,951.7 萬元購入 4 伙，全數單位開售 4 小時沽清。發展商昨連夜加推 208 伙，定於本周四發售。一手市場兩日合共售出 445 伙，較上周飆升逾 19 倍。至於二手市場方面，有代理表示十大屋苑成交較上周大增逾 3 倍，有投資者在短短數日內連掃五六伙單位。

◆香港文匯報記者 曾業俊

作為龍年「頭炮」兼財政預算案「撒辣」後首個發售的全新盤，恒基地產旗下長沙灣巴域街 Belgravia Place 第 1 期昨早開售時，人流之多一度「逼爆」美麗華展銷廳。恒基物業代理營業 (一) 部總經理林達民表示，項目首輪開售的 138 伙，截至昨午 3 時半已全數獲登記。優先揀樓的 A 組買家需要購入 1 伙面積 400 方呎或以上單位，或購入 2 至 4 伙；該時段共錄得 43 組買家，合共沽出 67 伙，有 4 至 5 組客購入多過 1 伙，當中更出現「一客三食」，甚至「一客四食」的情況，最大手買家斥 1,951.7 萬元購入 4 伙一房戶。

### 大手客時段已去貨近半

項目首輪推售 138 伙，包括 5 伙開放式、35 伙一房、74 伙兩房及 24 伙三房，面積 199 至 457 方呎，折實價 316.8 萬至 752.3 萬元，折實平均呎價 15,888 元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行客戶出席率達八成，用家佔六成。不過，他指出投資客已明顯較「撒辣」前增加。其中一組新界客因看好「撒辣」後市況，連環購入項目 4 伙一房單位。據悉，投資者購入項目單位主要作長線投資收租，暫未見有客計劃短炒。

### 代理：投資者明顯增加

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行昨日出席買家達七至八成，以兩房單位較受歡迎，用家為主佔八成；投資者亦有兩成，比「撒辣」前明顯增加。該行其中一組客斥資 1,310 萬元購入項目 2 伙三房單位。

在昨日售出的單位中，成交價最高為第 1B 座 26 樓 9 室，面積 457 方呎，三房間隔，以 785.74 萬元售出；呎價最高單位為第 1A 座 27 樓 2 室，面積 351 方呎，兩房間隔，成交呎價 18,028 元。林達民指，每種戶型銷售速度平均，買家年齡以 31 至 45 歲人士佔八成最多，不少屬於轉租為買，而非永久居民買家亦有所增加。大部分首輪入市的買家早於財政預算案公布前已計劃置業，直至樓市全面「撒辣」後增強置業信心，加快拍板入市。

### 即晚加推 208 伙 周四推售

項目昨晚即時加推 3 號價單，涉及 208 伙，折實平均呎價 16,076 元，與上張價單均價 15,986 元相若，並更新及上載 2A 號價單；同時公布最新銷售安排，定於本周四 (7 日) 共推售 208 伙，涉及上述兩張價單之單位。

受 Belgravia Place 的銷情帶動，昨日同系曉柏峰、Baker Circle Greenwich 及 HENLEY PARK 皆錄得登記，分別有 30 伙、20 伙及 1 伙，總計 51 伙。

## 甯漢豪：無須擔心樓市熾熱



◆發展局局長甯漢豪

香港文匯報訊 (記者 蔡競文) 發展局局長甯漢豪昨日出席電台節目接受訪問時談及財政預算案全面「撒辣」。她說，感覺樓市活躍程度提高了，「市面活過來是一件好事，整個氣氛會好點。」

### 政府有「底氣」有地在手可推

對於大家擔心樓市會否再熾熱而再次推高樓價、令市民捱貴樓時，甯漢豪認為大家不用擔心，因為政府有「底氣」，有土地在手可以推出。「我們有信心，未來有需要時，我們會推出到土地交予市場，變成市場是有供應的，不會再有供不應求令到樓價會受壓、向上飆升的情況。」

她說，政府有信心於未來 5 年可供應承載 8 萬伙私營房屋單位的土地，相信房屋供應和需求差距將會收窄，市場不會再供不應求，因此預期樓價不會再因受壓而飆升，市民無須擔心樓市熾熱。又強調，政府造地的決心，不會因為經濟環境或地產市場的活躍度等因素而受阻礙。

## Belgravia Place 買家心聲



### 趙小姐：「撒辣」後信心大增

從事管理行業的趙小姐昨日斥資 400 多萬元購入 Belgravia Place 一房單位自住，「好開心可以上車」。她指，自己原本居住深水埗區，選購項目是想住近家人，而且項目價格低水。她透露自己已計劃 5 至 6 年準備入市，現時樓價已跌至合理水平，自全面「撒辣」後對樓市信心大增，而取消壓力測試亦有助她承造較高成數按揭，認為現時是入市良機。

同時，她相信「撒辣」後會有更多人入市，樓市會慢慢回升轉旺。

### 張先生：樓價取決美息進度

從事教育工作的張先生表示，居住葵涌區，斥資約 734 萬元購入 Belgravia Place 三房單位自住，屬首次置業。他指自己現時正在租樓，已考慮置業兩三年，認為現時是入市時機；之前有考慮過新界區樓盤，但最終見 Belgravia Place 價錢合理，加上校網不俗，未來有子女的話會相當適合，因此選購。他又指，取消壓力測試對其實際幫助不大，因只相差「幾千元」。

對於樓市走勢，他笑言「唔識睇後市，但都無得驚，頂硬上」，又認為樓價會否上調是取決於美國加息進度。

◆香港文匯報記者 曾業俊

## 一手 2 日沽 445 伙 較撒辣前增逾 19 倍

香港文匯報訊 (記者 曾業俊) 「撒辣」激起樓市千層浪，新盤市場即時炒熱，交投量每日俱增，自「撒辣」後 5 日 (2 月 28 日至 3 月 3 日) 已累積約 581 宗一手成交，較「撒辣」前 2 月 1 日至 27 日的 192 宗成交超過 2 倍。單計過去周末 (3 月 2 日至 3 日) 便錄約 445 宗新盤成交，較上個周末 (2 月 24 日至 25 日) 的 22 宗急增逾 19 倍。

### 星凱·堤岸單日去貨 77 伙

中洲置業旗下火炭星凱·堤岸於昨日發售 93 伙，折實入場費 393.9 萬元，折實呎價 17,276 元。公司營銷策劃總監楊聰永指出，項目全日沽出 77 伙，佔逾八成單位，套現逾 8.25 億元。他續指，隨着政府「撒辣」，不少買家認購超過一伙單位，昨日有 7 組買家認購兩伙或以上，最大手買家更斥資 2,783.4 萬元購入 3 伙兩房單位。

### 會德豐積極籌備推康城 12 期

會德豐地產表示，隨着政府宣布全面「撒辣」，集團早前已為系下啟德項目 MONACO、MONACO MARINE 及藍田 KOKO MARE 加推合共 20 伙新單位，配合最新推出的限時優惠，昨日售出 6 伙，套現共 8,634.8 萬元，可見「撒辣」能有效刺激樓市成交。

此外，為迎合市場需求急增，日出康城 12 期正積極籌備中，並部署於本周內命名。九龍建業旗下將軍澳海茵莊園昨亦錄得 6 宗成交，主要售出開放式及一房單位，單日套現逾 3,100 萬元。項目於本周末共售出 13 伙，套現逾 6,400 萬元。

### 本月一手交投料見 2000 宗

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨樓市全面「撒辣」，加上停壓測，相信積存已久



◆火炭星凱·堤岸全日沽出 77 伙。圖為銷售現場。

的購買力將持續湧現，加上擴大「個人遊」的措施，各種利好因素將為經濟及樓市注入動力，消息刺激住宅交投回升，不少買家亦趕於樓價回升前入市，料一手住宅繼續成為市場焦點，預計 3 月一手交投可錄約 2,000 宗水平，創去年 3 月後新高。二手全月有望錄 4,000 宗成交，將創去年 2 月後 13 個月新高。

## 投資者復出掃二手平貨



◆荃灣中心數日內錄得 14 宗成交。資料圖片

香港文匯報訊 (記者 曾業俊) 「零辣招」時代也激起二手市場行情，特別是價格仍相對低水的二、三線細價屋苑，久違的大手投資者紛紛出手入貨。美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，荃景圍一帶自「撒辣」後 5 日 (2 月 28 日至 3 月 3 日) 已錄逾 20 宗成交，睇樓非常暢旺，買家趁低吸納蝕讓盤，相信成交陸續有來。期內，荃灣中心錄得 14 宗成交，較「撒辣」前 2 月 1 日至 27 日的 2 宗大增 6 倍，成為同區細價屋苑「成交王」。買家之中有七成為投資者，近半打算長線投資，因見荃景圍收租回報普遍超過 4 厘，加上「博升值」，遂蜂擁入市。

### 新晉投資者荃灣區大手掃貨

鍾家豪指，有投資者於「撒辣」宣布後翌日斥資 621 萬元連購 2 伙荃灣中心單位，分別為 1 座低層 B 室，面積 354 方呎，成交價 318 萬元；以及 13 座中層 E 室，面積 307 方呎，成交價 303 萬元。此外，市傳有新晉投資者自「撒辣」當日 (2 月 28 日) 已於荃景圍大手掃貨，迄今已至少買入五六伙區內單位，目前仍物色相宜物業。

有買家視「撒辣」為撈底入市良機，也有業主視之為「逃生門」，不惜蝕本都要沽出手持物業套現，反映樓市目前並非一面倒造好。鍾家豪稱，荃灣中心昨錄 3 座中層 G 室成交，面積 380 方呎，以 348 萬元沽出；業主於 2020 年 10 月以 451.8 萬元購入上址，持貨 4 年賬面虧損 103.8 萬元或 23%，惟業主稱如果有買家願意開高 20 萬元，會將單位撻訂再售。

### 各區業主仍不乏「逃生」蝕讓

其他地區方面，中原地產副區域營業經理伍錦基表示，沙田第一城自「撒辣」後 5 日內已

錄 9 宗成交，相當於 2 月前 27 日內 14 宗成交的 64%。其中，1 期 8 座中層 H 室，面積 327 方呎，造價 438 萬元，原業主於 2016 年 9 月以 457 萬元購入，持貨 8 年賬面蝕 19 萬元。

至於鄰近的大圍亦錄得蝕讓個案，世紀 21 奇豐區域經理李仕明表示，新近錄得名城 3 期盛世 5 座中層 SA 室成交，面積 688 方呎，以 1,068 萬元易手，原業主於 2018 年 5 月以 1,160 萬元購入上址，持貨 6 年賬面蝕 92 萬元。

至於美聯物業區域經理黃少明透露，將軍澳新都城 2 期 11 座中層 G 室，面積 363 方呎，新近以 560 萬元沽出，原業主 2021 年 5 月以 710 萬元購入單位，賬面損手達 150 萬元或 21.1%。

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，當個盤陸續被消化後，樓價亦可望止跌回升。

### 周末十大屋苑成交升逾 3 倍

「撒辣」後首個周六日 (3 月 2 日至 3 日)，四大代理統計的十大屋苑成交飆升。當中，中原地產錄得 25 宗成交，按周反彈 3.2 倍，成交量創逾 1 年新高，而天水圍嘉湖山莊佔 11 宗，屬屋苑逾 7 年來同期最旺。至於美聯物業更錄約 27 宗買賣，較上周升逾 3.5 倍，並創 61 周新高。