



# SEASONS PLACE首日收逾2500票 大手客佔300票

## 「撒辣」新盤旺場 睇樓萬人空巷

### 各新盤最新部署

樓盤	最新部署
九龍灣泰峯	累收6,899票，今開售首輪336伙，另推12伙招標發售
日出康城SEASONS PLACE	已公布首張價單130伙，昨首日收逾2,500票
旺角利奧坊·首隅	已公布首張價單60伙，今天開始收票
黃竹坑站BLUE COAST	計劃本周內上載售樓書、夥拍中原北上路演
長沙灣映岸	計劃本周內開放示範單位及開價

整理：香港文匯報記者 梁悅琴



▲▲日出康城SEASONS PLACE昨吸引逾1萬人次參觀示範單位。

特區政府全面「撒辣」後，新盤百花齊放。樓花期約一年半、會德豐地產夥鐵合作的將軍澳日出康城第12A期SEASONS PLACE，以同區近5年新低的折實平均呎價14,188元開價後，昨首日開放示範單位參觀，吸引逾萬睇樓人潮，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，首日收逾2,500票，以首張價單130伙計，超額登記逾18倍，當中有300票為大手客，並會最快於今日提價加推至少130伙。另一邊廂，王新興集團旗下九龍灣泰峯昨日截票，王新興集團董事總經理王惠貞表示，共錄得6,899票，以今天價單發售首輪336伙計，超額認購逾19.5倍。

◆香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴



◆黃光耀表示，日出康城SEASONS PLACE最快於今日提價加推至少130伙。

日出康城SEASONS PLACE日前公布首張價單130伙，涵蓋一至三房單位，面積323至665平方呎，折實平均呎價14,188元，不單比去年8月同區凱柏峰III首批折實平均呎價16,938元低16.2%，更重返2019年6月同系GRAND MONTARA首張價單折實平均呎價13,999元水平。323方呎一房單位折實入場447.2萬元，亦創日出康城6年來新盤入場價新低。

記者昨日下午在尖沙咀展銷廳樓下所見，大排長龍，有為數不少內地旅客前往參觀示範單位。

黃光耀表示，截至昨日下午3時，短短首4小時，項目已收約1,500票，超購逾10倍，截至昨晚7時已錄得逾2,500票，超額登記逾18倍，打破同系同區MONTARA於2019年4月首日收2,400票紀錄，同時全日吸引逾1萬人次參觀示範單位。

### 最快今日提價加推至少130伙

他透露，目前入票人士當中，以用家為主，有60%人士對一房及兩房戶有興趣，另有300票是大手客，其中100票有意認購4至6伙，而整體客源中約20%為內地專才。他指出，由於反應熱烈，最快今日加推新一批單位，涉及不少於130伙，並有一定提價空間。

另一邊廂，王新興集團董事總經理王惠貞表示，九龍灣泰峯自3月9日起收票，至昨天截止接受認購登記，共錄得6,899張入票登記，超額認購逾19.5倍。王新興集團銷售總監陳芷涓指，泰峯

自推出以來備受用家及長線投資者追捧，入票人士當中亦包括有「大手客」，反映不少人士看好項目位處九龍東核心地段，以及瞬步即達港鐵彩虹站等優勢，計劃購買多個單位用作長線投資或自住用途。

### 泰峯累收6899票 超額近20倍

泰峯將於今日以價單形式發售首輪336伙，並於今日起以招標形式發售12個單位。項目早前公布首2張價單合共336伙，涵蓋開放式至兩房戶，實用面積278平方呎至561平方呎，折實價約372.7萬至約898萬元，折實呎價12,979至17,394元。

### 利奧坊·首隅周初公布銷售安排

至於恒基地產旗下旺角利奧坊·首隅自前天傍



香港文匯報記者馬翠媚攝

晚以同系列8年新低開盤，折實平均呎價18,888元首推60伙及對外開放位以來，參觀人數眾多，當中以年輕人及年輕家庭為主。項目今天起開始收票，最快本週初公布銷售安排。

## 本月來一手售逾2300伙 按月升超7倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特區政府自2月28日全面「撒辣」後，用家、內地客以至大手投資者都入市，新盤銷量急升，發展商加快推盤步伐，綜合市場消息及一手成交紀錄顯示，截至昨天本月一手成交量已逾2,300伙，按月升逾7倍。業內人士預期，多個大型新盤計劃3月下旬推售，估計本月一手成交量有望突破4,000宗、甚至5,000宗的水平，勢創自2013年實施一手住宅銷售條例後的紀錄新高。

### 內地客5900萬購碧麗軒複式戶

事實上，由於息口仍高企，加上本港未來三至四年可提供的一手私宅數量達10.9萬伙（當中一手貨尾佔約2萬伙），經濟又在復元中，令發展商即使有全面撒辣的利好因素，大型新盤只能低開搶客，達至貨如輪轉效果。昨日和今日共有逾570伙新盤單位推售，其中泛海國際旗下洪水橋滙都I昨發售新一批147伙，最終售出12伙。華懋集團旗下薄扶林碧麗軒以招標形式售出單位11，成交價達5,900萬元，呎價38,663元，單位為複式三房三套間隔，實用面積為1,526平方呎，連695

平方呎平台及76呎天台，據悉，買家為內地用家。長實旗下沙田名日，九肚山透過招標售出一伙高層三房海景單位，單位為第1座22樓B單位，實用面積1,053平方呎，成交價1,790.1萬元，呎價約17,000元，連車位認購權，中標者為海外買家。連同其他貨尾盤昨天全港一手盤合共售出64伙。

### 全月一手成交或突破5000宗

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永



◆內地買家以5900萬元購入薄扶林碧麗軒一個複式三房三套間隔單位。

傑表示，自樓市撤辣後，一手新盤市場交投明顯轉旺，本月至昨天已錄逾2,300宗成交，比上月全月270餘宗急升超過7倍，吸引多家發展商加入戰團，紛紛推出全新項目應市，令新盤市場百花齊放，買家選擇大增，自然受惠。由於多個新盤包括九龍灣泰峯、日出康城SEASONS PLACE、旺角利奧坊·首隅、長沙灣映岸以至黃竹坑站BLUE COAST都部署3月下旬推售，他預計本月全月一手成交量有機會突破5,000宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦稱，由於自撤辣後新盤銷情持續暢旺，3月首14日一手市場已錄得逾2,100多宗，積壓的購買力釋放，故預期全月一手交投將會超過4,000宗，勢創自2013年實施一手住宅銷售條例後的紀錄新高。

## 半月逾3000萬元豪宅新盤成交 兩年半高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特區政府全面「撒辣」後，一手樓成交急升，豪宅新盤表現更為突出，據美聯物業研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料及市場消息，3月（截至13日）逾3,000萬元一手成交量暫錄84宗，已較2月全月的18宗增加約3.7倍，更已創出兩年半（30個月）的單月新高水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，撒辣前樓市氣氛淡靜，連帶豪宅表現亦低迷，但隨

着困擾樓市逾13年的「辣招」成為歷史，樓市氣氛隨即逆轉，發展商亦加快全新盤推盤步伐。由於非本地買家及以公司名義購買物業的巨額辣稅不再，加上金管局放寬包括逾3,000萬元在內的中高價物業按揭成數上限，豪宅市場直接受惠，交投量亦大幅急升。

### 九龍區最勁 啟德項目佔多數

若以本月至今逾3,000萬元個案按3區劃分，九龍區（包括將軍澳及西貢）錄51宗，為

3區之中最多；其中啟德區佔大多數，3月首13日已錄得34宗逾3,000萬元新盤成交；如以項目劃分，天璽·海第1期錄10宗逾3,000萬元個案最多，同位於啟德的滙環與維港1號各錄8宗。

至於港島區逾3,000萬元新盤成交量暫錄21宗，區內成交量最高的是黃竹坑揚海，本月至今錄9宗；新界區方面，本月至今逾3,000萬元新盤錄12宗成交，大埔朗濤佔9宗。

## 取消壓力測試的迷思



按揭熱線 經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

自上月金管局宣布放寬物業按揭貸款逆周期措施，本公司收到按揭查詢顯著增加，而筆者注意到近期處理的按揭申請個案中，客人在入息方面出現不少問題的情況下，仍夾硬申請按揭，當中最主要是這些客戶對「暫停壓力測試要求」這項新措施有所誤解。

「壓力測試」是2010年由金管局向銀行發出的指引，意在確認客戶承受利率上升的供款能力，過往客戶申請按揭時，假設以當時利率增加2%後，其「供款與入息比率」，即每月供款佔每月入息的比例不可超過60%。試舉一例，假設貸款額500萬元，還款年期30年，選用H按計劃，新造按息封頂息率為4.125%，仍有壓力測試的時候，申請人每月入息要求為50,634元。

### 銀行對客戶供款能力仍有要求

現時政府暫停壓力測試，網上隨即引起多番討論，有不少人錯誤地以為「任何人都可以借貸買樓」，而此說法實為一種誤解。事實上，現時申請按揭時，仍需要通過銀行「供款與入息比率」的入息審查，即每月供款佔每月入息比例不可超過50%。

上述例子，銀行如以供款與入息比率計算，申請人每月入息要求須為\$48,464，比以壓力測試計算減少\$2,170或4.3%，如申請人入息低於\$48,464，銀行仍會拒批其按揭，屆時申請人需要選擇「借少啲」，即減少貸款金額，或尋找擔保人增加供款能力，以符合供款與入息比率的要求。

由此可見，政府暫停壓力測試只是稍微減低市民入市門檻，但銀行會對客戶的供款能力仍有一定要求，網上「任何人都可以借貸買樓」以及「取消壓力測試會引發金融風險」等言論只是一知半解。除壓力測試，銀行亦會透過審視客戶的信貸紀錄（TU），作為信貸審批流程的一部分，以確保客戶財務狀況穩健。如果客戶信貸評級十分低，一般亦很難找到銀行承接按揭。因此，有意置業人士須先了解自身財務狀況，並且保持自己有良好的信貸紀錄及還款習慣方好入市，有需要時可先向大型按揭中介作初步入息計算。