

新盤旺場 Blue Coast 首批沽 413 伙

「撈底價」釋放購買力 內地客豪掃 8 伙 3 房戶

樓市「撤辣」後，市民入市需求甚殷，長實與港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸 Blue Coast，昨日展開首輪 422 伙銷售，成為「撤辣」後首輪開售單位數量最多的新盤，現場買家昨早 10 時登記前已大排長龍，據悉客人連代理有多達 5,000 人到場。有「西餅客」（即大手買家）以 1.53 億元購入 8 伙 3 房作長線投資。消息指，截至昨日下午 10 時已有約 413 伙被揀選，佔開售量約 98%。有代理表示，Blue Coast 以「撈底價」推出，故釋放不少購買力，獲大手客及長線投資客垂青。

◆ 香港文匯報記者 黎梓田



▲ 長實與港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸 Blue Coast，昨日展開首輪 422 伙銷售，現場買家昨早 10 時登記前已大排長龍。

▲ 趙國雄（中）表示，昨日賣樓氣氛熱烈，與香港經濟一樣逐步復甦。左為郭子威，右為楊桂玲。

▲ 圖為 Blue Coast 售樓處入口，大批買家魚貫進場。

該盤日前截收約 2.8 萬個認購登記，超額逾 65.3 倍，擊敗日出康城 12A 期 SEASONS PLACE 成本年新盤票王，同時亦為歷年首輪開售收票第三高的樓盤。最優先揀樓的 F 組時段，為特大掃貨組別，買家最少認購 5 伙指定單位，上限最多為 8 伙。A 組時段，買家須認購最少 1 伙指定單位，上限不多於 4 伙；B 組揀樓時段，買家則可認購 1 至 2 伙。

長江實業營業部助理首席經理楊桂玲表示，昨日客人連代理到訪紅磡置富都會現場約 5,000 人。該輪銷售內地客人佔兩成，項目以大 3 房最受歡迎。F 組超過 10 組客人，有 3 組客人選購 8 伙單位，包括本地及內地客人。

趙國雄：第 4 號價單冀賺微利

長實執行董事趙國雄表示，昨日賣樓氣氛熱烈，與香港經濟一樣逐步復甦。今年樓價上升機會達七成，雖受外圍因素影響，但仍非常樂觀。經濟向好，樓價亦會隨經濟向上調整。他指，待合作夥伴審批後，便隨即公布第 4 號價單及銷售安排。第 4 號價單價錢將向上調整，如早前提及 Blue Coast 成本價是每平方呎 2.8 萬元，向上調整價錢後，有望賺取微利。趙國雄

補充，根據地產代理資料，昨日買家出席率約七成。他希望買家可選購心儀單位，並爭取短時間內加推。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，Blue Coast 錄 2.8 萬張票，成今年新盤票王，昨日出席認購準買家眾多，出席率達七成至八成，以用家為主，佔近七成；長線投資者亦約三成；當中更有外籍人士；該行錄得一組客欲斥 5,800 萬元購入三間 3 房戶作長線投資。

代理料上半年樓價升幅達 5%

項目位處鐵路及大型商場上蓋，位處港島南區，租金回報可達 2.5 厘至 3 厘，樓盤升值潛力佳，受用家及投資客追捧。陳永傑續稱，樓市現處於大病初癒狀態，CCL 已連升三周，一、二手市場會繼續雙線發展。4 月有多個市區新盤登場，一手成交量或較 3 月少，但仍可達 3,000 宗，而成交金額則有機會創新高，「量變質變」下相信上半年樓價可有 5% 升幅。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，Blue Coast 以「撈底價」推出，故釋放不少購買力，除用家外，更不乏大手客及長線投資客垂青，另外亦受到內地買家歡迎。該行客戶中，港島

區客佔約六成、九龍區客佔約三成，而新界區客則佔約一成。由於項目地理位置佳、交通方便、在商場上蓋，以及首批單位價格吸引，故項目投資客比例較一般新盤為高，佔約四成水平。

THE HOLBORN 特色戶 1900 萬沽 項目新高

另一邊廂，恒基地產表示，西灣河 THE HOLBORN 昨以招標式售出頂層特色戶，單位為 32 樓 B 座 SB1 室，實用面積 571 平方呎，連 124 平方呎平台及 469 平方呎天台，成交呎價 33,275 元，成交價 1,900 萬元，創項目成交價新高。THE HOLBORN 全盤 420 伙，開售至今售出 419 伙，共套現逾 28 億元，僅餘最後一伙頂層特色單位。

CAINE HILL 藝里坊·1 號再有進賬

昨日西營盤 CAINE HILL 及同區藝里坊·1 號亦各售出一伙。成交單位包括 CAINE HILL 26 樓 H 室，實用面積 277 平方呎，成交價 779.9 萬元，成交呎價 28,155 元。另藝里坊·1 號 29 樓 H 室，實用面積 224 平方呎，成交價 618.23 萬元，成交呎價 27,600 元。

昨日新盤銷情

樓盤	成交量(伙)
黃竹坑站 Blue Coast	413
元朗 Park Yoho Napoli	2
九龍灣泰峯	1
天水圍 Wetland Seasons Bay 第 3 期	1
洪水橋滙都	1
鰂魚涌 THE HOLBORN	1
西半山 CAINE HILL	1
西營盤藝里坊·1 號	1
青衣明翹匯	1
總計：422 伙	

資料來源：市場資訊

新盤帶挈同區二手成交 貝沙灣二期三房 2500 萬沽



◆ 貝沙灣二期南岸 7 座低層一個 A 室單位近期獲用家斥資約 2,500 萬元承接。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）

樓市向好令買家入市信心增加，港島住宅及豪宅需求持續升溫，特別是新盤開售的南區二手市場，近期陸續有買家入市。美聯物業唐美珍表示，貝沙灣二期南岸 7 座低層一個 A 室單位近期易手，單位實用面積約 1,201 平方呎，為 3 房套連儲物室間隔，獲用家斥資約 2,500 萬元承接，折合呎價約為 20,816 元。

原業主於 2008 年 1 月以約 1,650 萬元購入物業，是次轉手賬面獲利約 850 萬元，物業升值約 52%。

綠表客 472 萬入手南灣閣 3 房

中原地產郭詠媚表示，樓市向好，加上舊居屋擔保期延長至 50 年，令居屋買賣回升，分行新近促成深灣南灣閣 3 座中層 B 室成交，實用面積 589 平方呎，原則 3 房間隔，方位向南，最初開價 500 萬元，最終以綠表價 472 萬元成交，折合實用呎價 8,014 元。

據了解，新買家為同區綠表客，見樓市向好，單位間隔實用，即把握機會上車做業主。原業主則於 1995 年以 129 萬元一手購入單位，持貨約 29 年，現轉手賬面大幅獲利 343 萬元離場，單位

升值約 2.7 倍。

美聯物業蘇玉燕表示，近期促成香港仔中心 U 座觀景閣一個高層 1 室單位，實用面積約 721 平方呎，原業主叫價約為 1,090 萬元，由於「撤辣」後樓市氣氛向好，故同區換樓客亦加快拍板，並在議價後以 1,019 萬元成交，折合呎價約為 14,133 元。

香港仔中心高層 1019 萬沽

原業主於 2006 年 10 月以約 348 萬元購入上述物業，是次轉手賬面獲利約 671 萬元，物業升值約 193%。

中原地產葉偉明表示，日前促成薄扶林花園買賣成交，單位為 6 座高層 A 室，實用面積 698 平方呎，3 房 1 套間隔，望內園及開揚山景，單位原以 968 萬元放盤，最新以 820 萬元成交，平均實用呎價 11,748 元。

薄扶林花園 3 房呎造 11748 元

據了解，新買家為用家，見單位間隔實用，屋苑環境清幽舒適，故入市自用。原業主則於 1995 年 8 月以 326 萬元購入單位，持貨約 29 年，是次沽出賬面獲利 494 萬元，單位升值 1.5 倍。

樓市成交反彈 估價指數止跌回穩

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市成交恢復暢旺，反映主要銀行估價的中原估價指數（主要銀行）CVI 最新報 56.16 點，較上周 43.30 點上升 12.86 點。CVI 連續 3 周升幅逾 10 點，反映銀行按揭取態由看淡急轉趨向樂觀。中原分析，CVI 連續 2 周升破兩個重要關口，預告樓價短期可望止跌回穩。若能進一步升穿 60 點好淡分界區間上限，兼長期企穩 60 點以上，預示樓價將見底回升。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CVI 自「撤辣」後由 20 點以下低位迅速反彈，升穿 50 點好淡分界區間之上，連續兩周升破兩個重要關口，預告樓價短期可望止跌回穩。若 CVI 能夠進一步升穿 60 點好淡分界區間上限，兼長期企穩 60 點以上，預示樓價將見底回升。CCL 最新報 145.86 點，2024 年第一季度樓價跌 0.92%。

在選取 138 個 CCL 成分屋苑（包括大型及豪宅屋苑）樣本單位的本地主要銀行估價，2024 年 3 月底與 2023 年 12 月底比較，有 100 個（即 72.5%）屋苑估價按年錄得下跌，當中港島佔 27 個（佔同區比例 69.2%），九龍 24 個（63.2%），新界東 22 個（78.6%），新界西 27 個（81.8%），可見港島及九龍區下跌比例較新界兩區少。估價跌幅達 4% 或以上的屋苑共 31 個，佔下跌屋苑的 31%。

逾 30 屋苑估價下調達 4%

在大型成分屋苑中，新界西有 13 個屋苑樣本單位估價下跌超過 4%，而港島、九龍及新界東分別僅有 3 個、5 個及 4 個。估價跌幅最高的首四個屋苑，每區各佔一個，按跌幅最高排列分別為新界西海翠花園 6 座中層 A 室（609 呎）跌 9.74%、港島區碧瑤灣 19 座中層 A 室（906 呎）跌 9.61%、新界東銀禧花園 3 座中層 D 室（506 呎）跌 7.9% 及九龍區譽·港灣 7 座中層 F 室（511 呎）跌 7.78%。

豪宅估價跌幅 港島最大

豪宅成分屋苑方面，港島及九龍分別有 5 個及 1 個屋苑樣本單位估價跌幅超過 4%。跌幅較高的屋苑明顯集中於港島區，包括會展中心會景閣中層 17 室（1,012 平方呎）、嘉富麗苑 1 座中層 C 室（1,916 平方呎）及賽西湖大廈 14 座高層 B 室（1,467 平方呎）估價跌幅介乎 8.7% 至 11.8% 不等。而九龍區跌幅最高的屋苑單位估價跌幅僅約 4%。