

# PARK SEASONS 呎價 14488 元 322 呎 454 萬入場 會德豐康城盤出擊 貴上月同系 2%

美國3月通脹數據高於預期，令市場對6月聯儲局減息憧憬大幅下降，惟受惠特區政府於2月28日全面「撒辣」，帶動樓市交投轉旺，本港發展商繼續以克制價推盤。會德豐地產將軍澳日出康城12B期 PARK SEASONS 昨日公布首張價單共138伙，扣除最高12%折扣，折實平均呎價14,488元，比上月推售同系12A期 SEASONS PLACE 首批折實平均呎價14,188元上升2%，與同區半新盤呎價相若，322方呎一房單位折實454.1萬元入場。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

會德豐地產副主席兼董事黃光耀昨形容，PARK SEASONS 首批價錢屬「壓軸復活價」，與 SEASONS PLACE 第4張價單價格相若，認為實屬原價加推，希望可以繼續令樓市起動。該盤明日收票，最快下周末展開首輪銷售，將繼續設大手客A組，每組可買2伙至6伙。

## 全數低於800萬 擬下周末銷售

他續指，項目首張價單138伙全數位於2A座，涵蓋一房至兩房單位，面積322至496方呎，價單定價516萬至834.4萬元，提供5種付款辦法，以即供120天付款辦法最高12%折扣計算，折實價454.1萬至734.3萬元，折實平均呎價14,488元，全數單位折實價低於800萬元，整批單位折實市值8.26億元。

## 黃光耀料發展商積極推盤

對於美國上半年減息機會下降，黃光耀表示，息口走勢是發展商關注點，但屬外圍環境難以控制，反而特區政府全面「撒辣」，令投資者及內地客增強入市信心，相信發展商會持續積極推盤。以PARK SEASONS 而言，已接獲2,000個至3,000個 SEASONS PLACE 向隅查詢，料會繼續吸引首置客、年輕客、內地客及投資者入市，相信加推時有加價空間。SEASONS PLACE 至今已售558伙，套現逾35億元。

被問到同期有3個港鐵盤推售，會否擔心競爭，他稱不太擔心，皆因彼此所在區份不同，戶型亦有所分別。

## 代理料本月一手成交3500宗

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上月同系推售的 SEASONS PLACE 銷情報捷，今次 PARK SEASONS 首張價單訂價亦保持吸引，未見大幅提價，與目前同區凱柏峰的呎價仍達1.7萬至2萬元有一定幅度折讓，料會吸引投資客入市，佔比約30%，租金回報約3.5厘至4厘。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，PARK SEASONS 首張價單折實價低於800萬元，料可吸引上一期的向隅客。他又指，樓市全面「撒辣」後，交投氣氛即時轉旺，上月一手成交量更高約4,200宗，按月反彈超過14倍，創2013年一手新例實施後新高，反映購買力正不斷釋放，並預料4月一手成交量可達3,500宗，交投以中價樓為主，全月成交額更有機會創新高。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



## 現樓按揭花按季內料逐步增

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，3月現樓按揭宗數為4,146宗，較2月的3,598宗增加一成半(548宗)，創近4個月新高。不過，今年第一季現樓按揭累計錄得11,850宗，對比去年第四季的13,261宗下跌一成(1,411宗)，創自2001年有紀錄以來的季度新低。首季現樓按揭創紀錄低位，相信仍是反映早前的成交量。過往當市況好時，每月現樓按揭一般會有至少7千宗。而「撒辣」後市況轉好，近月成交量增加下，估計第二季現樓按揭或可挑戰2萬宗，全年現樓按揭則有機會挑戰逾8萬宗，即按年增加一成。

另外，3月樓花按揭宗數為111宗，較2月的166宗減少逾三成(55宗)，首季累計錄得374宗，對比去年第四季的315宗輕微增加59宗，數字仍然偏少，主要是因早前發展商新盤即供付款的優惠與建期付款的差距不大，使買家傾向選用建期付款。而近期幾個大型新盤的即供付款可享較高折扣，大部分買家轉向選用此付款方式，預計樓花按揭數字於第二季將會上升，或可挑戰近1千宗，全年樓花按揭則有機會大增至約4,000宗，即按年增加約1.5倍。

## 銀行按揭取態暫未轉回積極

樓市全面「撒辣」以及取消按揭壓力測試後，3月一手成交按月升逾14倍至4,200宗，而十大二手屋苑交投按月升約2.6倍。市民雖然加快入市步伐，不過銀行對承造現樓及樓花按揭的取態暫未轉回積極，樓市交投雖有所回升，但樓價仍在低位整固階段，加上現時一個月銀行利率拆息長期處於高水平，而銀行未有調整最優惠利率，使按揭業務資金成本一直高企，加上放寬按揭措施將風險及成本轉給銀行，基於成本及邊際利潤等考量，現時銀行對新造按揭以及轉按申請的審批會較為審慎，當中回贈已逐步削減，部分銀行對新造轉按個案更不設現金回贈，料銀行按揭業務競爭將於下半年才會展現，屆時按揭市場才有機會轉趨活躍。

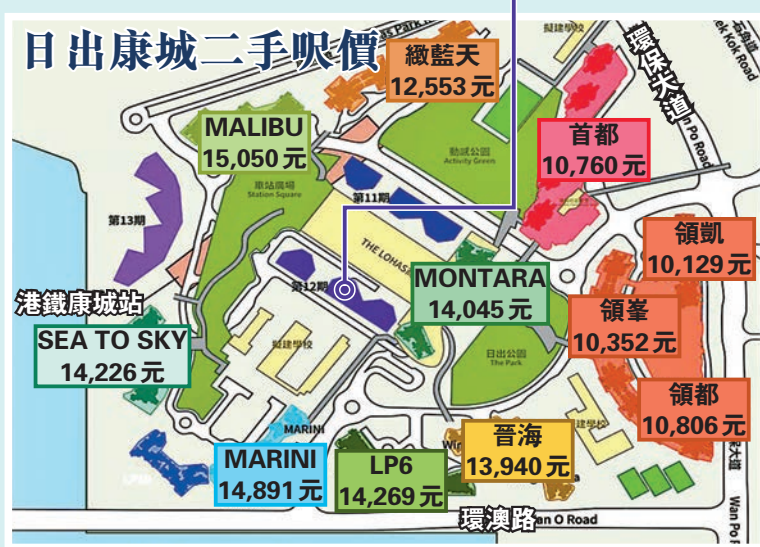


◆會德豐地產黃光耀(右)指，PARK SEASONS 首批價錢屬「壓軸復活價」，希望可以繼續令樓市起動。

伙數	138伙
面積	322至496方呎
戶型	一房及兩房
最高折扣	12%
折實價	454.1萬至734.3萬元
折實呎價	13,969至15,096元
折實平均呎價	14,488元

## 同區新盤近年首張價單折實呎價參考

項目	推出時間	折實呎價	入場價
SEASONS PLACE	2024年3月	14,188元	447.2萬元
凱柏峰III	2023年8月	16,938元	496.7萬元
凱柏峰II	2022年7月	18,378元	636.8萬元
凱柏峰I	2022年6月	17,888元	619.5萬元
海茵莊園	2021年10月	20,921元	388.8萬元
LP10	2021年1月	15,888元	699萬元
SEA TO SKY	2020年6月	15,823元	642.8萬元
OCEAN MARINI	2020年3月	14,688元	654.6萬元



# 啟德 THE HENLEY 累沽 598 伙套 65 億



◆THE HENLEY 第1座36樓A室外望啟德體育園及維多利亞港景色。

香港文匯報(記者 曾業俊)恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨日表示，啟德 THE HENLEY 至今已售598伙，總成交額65.1億元，每伙平均成交價約1,090萬元，平均成交呎價約28,500元。至於 HENLEY

PARK 則已售388伙，總成交額約34.2億元，每伙平均售價約882萬元，平均成交呎價約22,000元。

## 開放三房單位予傳媒參觀

最近 HENLEY 系列造價累創新高，當中 THE HENLEY II 第1座32樓A室，面積888方呎，上月底以3,214.56萬元招標售出，呎價36,200元；THE HENLEY III 亦同日錄得3座36樓B室成交，面積540方呎，造價1,897.7萬元，呎價33,385元。發展商現已安排 THE HENLEY 少數三房單位招標。

發展商昨日開放 THE HENLEY 第1座36樓A室予傳媒參觀，屬三房一套連衣帽間及工作間隔，面積888方呎，樓底高約3.31米，外望啟德體育園及維多利亞港景色，於第1座內

每層只有1伙。林達民相信，隨着巴黎奧運會將於7月舉行，承着奧運熱潮，該批單位將受市場追捧。

## 啟德海灣3月至今23宗成交

另一邊廂，嘉華國際、會德豐地產及中國海外合作的啟德前跑道區啟德海灣於「撒辣」後，3月至今錄得23宗成交，套現逾2.2億元。嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，項目近月買家中，逾80%為內地客，因此將加強利用內地社交媒體平台為項目進行宣傳推廣。由即日起至4月30日，首5名經中原地產購入項目兩房連儲物室或三房的買家，各可獲贈2萬元郵輪禮券。

他續指，公司年初至今售出逾200伙，涉及金額約35億元。

# 何文田站朗賢峯上載樓書



◆鷹君梁淑儀(左)指，何文田站朗賢峯四房雙套單位以招標形式推售。

香港文匯報(記者 梁悅琴)鐵路盤昨日互相行動，除日出康城12B期 PARK SEASONS 公布首張價單外，鷹君集團夥港鐵合作發展的何文田站朗賢峯第IIA期及IIB期亦上載售樓書，合共提供990伙，面積340至2,572方呎。

## 鷹君料下周開放示範單位

鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀預計，項目下周開放示範單位。至於全盤僅60伙的四房雙套單位，她料將以招標形式推售，目標價將參考同區新盤的同類單位，每伙平均呎價約3萬元以上，並稱項目至今累積逾3,000宗查詢。

Miele 香港及澳門區行政總裁林祖勛指，項目所有單位均有採用該品牌的家電，總值超過1.4億元，而四房雙套單位平均每伙家電價值約30萬元。

## Blue Coast收票超額70倍

另外，長實及港鐵合作的黃竹坑港島南岸 Blue Coast 將於明天推售次輪184伙，市場消息指，該盤5日累積逾1.3萬票，超額登記約70倍。據代理表示，有大家族家庭客擬斥資1.5億元大手購買4伙四房單位。長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，次輪銷售登記當中香港居民佔80%，非港居民佔20%。

# 黃竹坑甲廈獲預租2.4萬呎

香港文匯報(記者 黎梓田)本港寫字樓「去中環化」趨勢持續，黃竹坑商廈成為遷址熱門之一。由偉華置業發展的黃竹坑全新甲廈偉華匯(Viva Place)1月獲批入伙紙，已正式展開招租，參考同區租金，意向呎租約28至36元。負責租務代理及物業管理的仲量聯行表示，該廈落成前已獲兩家租戶預租合共2.4萬方呎樓面，另收到不少查詢並有意洽租，涉及約10層或10萬方呎樓面。

## 有機構洽租偉華匯10層樓面

偉華匯坐落於黃竹坑香葉道36號，樓高27層，地下三層為停車場，總建築面積約30萬方呎。仲量聯行香港商業部業主代理部主管嚴威程表示，該廈落成前已獲兩家租戶合共預租



◆偉華置業蔡敬業(左)預計，偉華匯每年租金收入約1億元。旁為仲量聯行嚴威程。

2.4萬方呎樓面，一家為金融機構，由中環遷入，承租全層1.2萬方呎樓面；另一家租戶為科技公司，由同區遷入，同涉全層1.2萬方呎

樓面。他續稱，物業招租後收到不少查詢，部分來自中環、金鐘等商業區，並透露有機構洽租約10層樓面，涉及約10萬方呎。

偉華置業執行董事蔡敬業指，項目總投資額約40億元，包括約10億元補地價。該廈每層面積超過1萬方呎，區內同類供應不多，計劃用作長線收租。若全數樓面租出，預計每月租金收入約900萬至1,000萬元，每年則約1億元。

## 南商金融創新中心2伙4230萬

另一邊廂，市場消息指，長沙灣荔枝角道888號南商金融創新中心有兩個高層單位以約4,230萬元售出，以總面積2,754方呎折算，呎價15,359元。據悉，買家屬內地人士，為上市公司董事。