

新盤低開搶爆 內地客逾3000萬掃3伙 朗賢峯首輪260伙沽清

五一黃金周將至，加上特區政府全面撤辣，發展商低開搶客，新盤銷情保持暢旺，且不乏內地客入市。累收逾7,500票、鷹君夥港鐵合作何文田站朗賢峯第IIB期以同區8年新低開盤均呎價19,988元推盤，昨日進行首輪銷售260伙，反應熱烈，吸引內地客、本地換樓客等捧場，頭籌買家為內地客，斥資逾3,000萬元購入3伙兩房戶，打算作長線投資用途。消息指，該盤首輪260伙昨日全數沽清，連同其他盤，昨日全港一手盤合共售出281伙，按周升約86%。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

何文田站朗賢峯IIB期昨日發售首輪260伙，實用面積340至774平方呎，涵蓋一至三房戶，折實價688.7萬至2,002萬元，折實呎價17,750元至25,866元。昨早為大手客揀樓時段，V組買家最多可買8伙，A組最多可買3伙，不少準買家於上午9時前已到旺角朗豪坊辦公大樓樓處排隊候報到，下午為B組揀樓時段，買家最多可買2伙。

買家黃女士表示，自己與丈夫斥資超過1,600萬元購入1伙逾700平方呎的三房戶，由於地點理想，位於港鐵站上蓋，而且校網不俗，價錢合理，初步計劃預留單位予現正修讀大學的兒子日後用作組織家庭之用。她更指：「如果唔係撇辣我都唔會考慮買嘅。」

用家佔七成 三房戶最受歡迎

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，頭籌買家為內地客，斥資逾3,000萬元購入3間兩房戶，打算作長線投資用途。他指項目以用家為主，佔近70%，投資者佔30%，皆因項目位處何文田站上蓋，加上撤辣後入市更輕鬆，吸引大批換樓客入市，當中以三房戶最受歡迎。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，朗賢峯第IIB訂價吸引，加上交通及校網優勢，獲得不少投資客及內地客垂青，該行投資客佔比約四成，內地客佔三成，估計項目落成後呎租達60元至70元，租金回報約3.5厘。

高臨擬加推 參觀者內地客佔半

另一邊廂，資本策略低開兩成的佐敦高臨自上周五起首度開放示範單位予公眾參觀，截至昨天下午5時，首兩日累計逾2,000名準買家參觀，主要為年輕專業人士、內地專才、物業投資者及同區分支家庭。不少準買家表示，項目以「高臨臨門起動價」推出首張價單提供52伙，折實價479.3萬元起，因而被吸引前來參觀。參觀者中本地客及內地客各佔一半，發展商正積極考慮短期內加推。

壽臣山洋房2.6億沽 呎價6.8萬

其他新盤成交方面，英皇國際副主席楊政龍表示，港島南區壽臣山15號昨透過招標以近2.6億元售出8號洋



◆朗賢峯第IIB期昨日首輪銷售260伙全數沽清。



◆朗賢峯買家黃女士(左)表示，與丈夫斥資超過1,600萬元購入1伙逾700平方呎的三房戶。



◆高臨示範單位首兩日累計逾2,000名準買家參觀。

昨日一手盤銷情

樓盤	售出單位
何文田站朗賢峯	260伙
火炭星凱·堤岸	3伙
日出康城	2伙
SEASONS PLACE	2伙
屯門凱和山	2伙
屯門御海灣	2伙
其他新盤	12伙
合計	281伙

房，呎價68,000元。該洋房實用面積3,823平方呎，四套房戶型，備1,153平方呎花園及816平方呎天台，並連恆溫游泳池、私家升降機及1個停車位。

新地旗下啟德天璽，海透過招標以逾1.16億元售出第1座19樓A室，面積2,194方呎，四房四套間隔，呎價約53,200元，買家採180日現金付款計劃。中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，已屆現樓的火炭星凱·堤岸昨連沽3伙，套現3,020.3萬元。

本月一手成交料2300伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)4月新盤市場以豪宅及中型住宅為主，包括黃竹坑站Blue Coast、赤柱ONE STANLEY、朗賢峯等，至昨天止售出約1,750伙，估計全月成交量約2,000至2,300伙，與3月全月以中小型住宅帶動錄約4,172伙相比，按月回落約45%至52%；不過，至昨天止4月以來一手成交金額約300億元，按月只回落約25%，反映市況正由3月的中小型住宅帶動，走向4月由

豪宅及中型住宅帶動，市場承接力其實依然不俗。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月全月一手成交量可達2,300宗，雖比上月下跌，但仍屬正常偏高水平，並指撤辣後兩個月，一手成交金額接近700億元，反映一手成交暢旺；而中原城市領先指數CCL過去6周5周升1周跌，樓價仍然穩健，料樓市短期內量升價穩。

群盤搶攻五一黃金周

計劃5月推售新盤

樓盤	單位數目
屯門青山灣項目	1,323伙
元朗站The YOHO Hub II	939伙
何文田站朗賢峯	646伙*
佐敦高臨	259伙
大坑峻譽·渣甸山	114伙
灣仔春園街項目	88伙

註：*未推售單位

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)特區政府於2月28日全面撤辣後首個五一黃金周將至，各大發展商均爭相推盤吸內地客，包括全新盤及貨尾盤。其中全新盤方面，資本策略發展的佐敦高臨計劃於五一黃金周期間推售首輪單位；鷹君夥港鐵合作何文田站朗賢峯亦有機會加推單位，於五一黃金周期間開次輪銷售；而新地夥港鐵合作元朗站已屆現樓的The YOHO Hub II則計劃週內開價，首張價單至少188伙，並計劃五一黃金周期間開放現樓示範單位予公眾參觀及收票。

貨尾盤則增優惠清貨。長實旗下沙田名日·九肚山日前為15伙四房戶更新價單，當中有個別單位售價劈逾三成，同時推

「高尖才俊滴滴金」付款計劃，48萬元傢俱現金券等優惠吸客，逾千呎四房呎價低至1.32萬元，並落實於周三(5月1日)以價單形式發售9伙，翌日招標形式發售另外6伙。同系的油塘親海馭推出「黃金周送黃金」優惠，凡於5月1日至6月3日期間，購買項目三房單位的買家，可獲贈足金金龍一隻，價值約9.98萬元，同時可享優先車位認購。

龍湖集團旗下啟德尚·瑋迎五一黃金周，推出「尚安家」置業優惠，包括與知名室內設計及裝修公司合作，為買家提供室內設計方案，以75折購買近100萬傢俬套餐。

逾3300伙新盤下月出擊

事實上，5月至少有逾3,300伙全新盤部署出擊，遍及港九新界，在息口未明朗下，相信發展商會持續以克制價推售，令樓市保持動力。除了佐敦高臨及元朗站The YOHO Hub II外，會德豐地產計劃5月推售灣仔春園街項目，中信泰富位於大坑峻譽·渣甸山已於本月上載售樓書，有機會於5月推售；旭日國際位於青山灣項目明天舉行命名儀式，估計項目部署短期推售。美聯物業住宅部行政總裁布少明預期，5月份市場繼續維持一手主導局面。



內地客在港買樓前須知

撤辣帶動本港樓市急速反彈，成交量顯著增加，當中更吸引不少內地或新來港人士大手入市。以近期推售的長沙灣新盤為例，報道指有內地客斥資約1.67億元連掃24伙，屬撤辣後最大宗大手入市個案。另外，內地客申請按揭的宗數同樣急升，根據按揭轉介內部數據，3月份首27日經絡接獲內地客申請按揭的宗數按月同期大增15倍，而內地客及新來港人士的按揭申請佔整體24%。隨着更多專才經「高端人才通行證計劃」來港就業定居，加上撤辣效應，市場購買力進一步釋放，相信內地買家比例將有增加空間，而這些內地客及新來港人士將會成為樓市生力軍。

承造按揭與本地買家不同

內地客與本地買家承造按揭方面有所不同，入市前需要特別留意以下幾點。首先，按揭成數方面，僅持有內地護照的內地人不符合申請按揭保險的條件，故銀行一般只可批出最多七成按揭，至於已取得香港身份證的新來港人士，則可透過按揭保險計劃申請最高

九成按揭。值得注意的是，不論是本地或是非本地買家，若物業用作出租用途，按揭成數將減少至最高六成。

此外，內地買家需要提供相應入息文件，受薪人士需遞交內地身份證及通行證副本、公司僱傭合約、最近3至6個月個人戶口工資紀錄、工資單、完稅證明及專業資格證明等；而公司或自僱人士則需要提供營業執照、過去1年驗資報告、近年審計報告或財務報表以及最近6個月公司及個人銀行戶口流水賬紀錄等文件。至於入息審核標準，與本地買家相同，自住物業每月總供樓金額不可超過入息五成，而非自用物業供款佔入息比率為四成，按揭年期最長可達30年。

內地買家申請按揭手續及審核程序較為繁複，銀行需要花較多時間審核其信貸紀錄，故整個按揭審批需時1至2個月。而香港銀行的按揭計劃五花八門，與內地銀行處理方法亦有所不同，建議內地買家可透過大型及專業的按揭轉介公司，協助選擇最合適的按揭計劃。

547宗二手居屋註冊超上月逾半



◆麗晶花園本月二手註冊量升逾1.2倍。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)白居二帶動居屋交投，據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，4月(截至25日)二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量合共錄547宗，已較3月全月349宗高出約56.7%。按目前走勢推算，估計4月全月勢超越600宗水平，將創自去年3月後的13個月新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，撤辣後樓市向好，加上「白居二2023」已於3月中向成功申請者發出批准信及確認書。在白居二入市帶動下，未補價第二市場顯著向上，並推高整體二手居屋成交上升，而有關市況已於4月註冊量反映，並帶動本月二手居屋宗數勢創13個月新高。

回顧4月首25日二手註冊量最多的10個居屋計算，宗數悉數已超越3月全月水平。當中穗禾苑暫以17宗居首，較3月全月高出約30.8%。宗數排第二位的是天頌苑，錄13宗，按月急增約85.7%；而凱樂苑更打破3月「零登記」悶局，4月首25日錄10宗註冊，與兆麟苑同時排第三位；若以宗數升幅變化計算，麗晶花園宗數升幅高達125%，為10個居屋中之最高。