

# 開價克制300萬有找 用家投資者紛「一客兩食」 新地屯門盤首日沽136伙

市場憧憬下半年有望減息，加上發展商開價克制，新盤銷情轉旺。累收5,332票、新地旗下屯門兆康NOVO LAND第3B期昨日首輪銷售160伙，折實平均呎價11,854元，不但比去年5月推售的同系列第2A期首批折實平均呎價低15%，更平絕NOVO LAND已推售期數，折實入場300萬元有找，吸引不少年輕上車客、家庭客以至投資者入市。昨早售樓處現場人流不斷，準買家一度要在大堂「打蛇餅」，消息指，全日售出約136伙，銷售率85%。連同其他新盤，全港昨日合共錄得約147伙一手成交，按周升近7倍。

◆香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴

## 昨日一手成交列表

樓盤	售出單位
屯門NOVO LAND 第3B期	136伙
何文田瑜一	4伙
元朗雨後	3伙
長沙灣連方II	2伙
將軍澳海茵莊園	1伙
日出康城PARK SEASONS	1伙
合計	147伙

## NOVO LAND 第3B期買家心聲

**買家郭先生：**以620萬元買入三房單位，心儀項目會所面積大，質素「全港數一數二」，適合小朋友休憩玩樂，目前仍考慮自住還是投資。本身住在元朗，平時會駕駛私家車出入，交通尚算方便，料未來美聯儲有機會減息，現時樓價或已見底，看好樓市有反彈潛力。

NOVO LAND第3B期首輪發售160伙，涵蓋開放式至三房戶，以現金付款最高折扣15%計，折實價298.7萬至846萬元，折實平均呎價11,854元。首輪銷售分A、B兩組進行，A組需購買1伙指定三房單位、或2伙至6伙其他戶型單位，B組買家可購入1伙至4伙。昨在九龍站環球貿易廣場售樓處大堂現場所見，A組買家早上9時起陸續報到，準買家需在大堂等待一段時間才消化到入籠，而B組人氣更鼎盛，等待抽籤揀樓準買家在大堂「打蛇餅」，大多以年輕及家庭客為主。消息指，A組時段沽40伙。

## 美聯：年輕客佔用家七成

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行促成多宗「一客兩食」個案，其中有大手客斥資約1,162萬元購入2伙兩房戶。他又指，旗下客戶出席率達八成，若以地區劃分，入票客源以新界區為主，佔約七成，港島及九龍則佔三成。由於項目預期入伙後呎租可達40元水平，租賃回報逾4厘，故亦吸引不少收租投資客出動，佔約三成。另外七成屬用家，由於項目入場門檻低，吸引年輕客入市，該行錄得年輕客人約佔用家七成。

中原地產高級資深營業董事陳忠浩指出，該行亦錄得兩組客人連購兩伙，其中一組客為兩兄弟斥資約1,100萬元購入2伙兩房單位自用；另有一組客斥資約700萬元買入2伙一房單位作收租用途。該行用家佔約70%，以年輕人居多，投資者則佔約30%。而來自屯門及元朗區等新界西北區客戶佔約45%，餘下客人來自港島及九龍區。

他認為，項目入場銀碼低，極具吸引力，加上配套設施豐富，租務潛力大，落成後呎租料達35元至41元，回報則約3.6厘至4厘。展望下半年樓市，他預期息口有機會下調，加上租金續升，租轉買情況將持續增加，看好一手市場將延續旺勢，惟二手則受制於一手盤低開，樓價要比一手稍平才可獲承接。

## 瑜一·天海單日沽出4單位

其他新盤成交方面，華懋港鐵合作發展的何文田站瑜一·天海昨沽4伙一房單位，分布於第1B座B室，面積均為333方呎，成交價736.93萬至763.98萬元，折實呎價22,130至22,942元，套現逾3,000萬元。據悉，買家主要為內地專才及本地用家。

## 海茵莊園投資客添食1伙

九龍建業旗下將軍澳海茵莊園昨獲大手客加碼添食1伙，單位為第2座30樓C2室，面積222方呎，成交價424.2萬元，呎價19,108元。據悉，買家早前已與家人共購入8伙海茵莊園單位，認為項目投資回報高，故再購入1伙開房單位作投資用途。

## 新盤入伙刺激屯門租務

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）隨著屯門NOVO LAND第2期陸續入伙，區內租務變得活躍，呎租普遍達40元，較去年入伙的第1期上升逾一成。利嘉閣林英傑表示，NOVO LAND第2A及2B期近一個月陸續入伙，再加上6月開始進入租務旺季，本月至今市場已錄得逾40宗租務成交，以開放式及一房戶最受歡迎。



◆屯門NOVO LAND陸續入伙，單位放租呎租普遍達40元水平。資料圖片

## 開放式一房戶受歡迎

林英傑指出，NOVO LAND第1B期1座中層F室，面積253方呎，開放式戶，以每月10,500元租出，呎租41.5元。另外，2B期1B座高層D室一房單位以12,500元租出，按面積306方呎折算，呎租40.8元。

另一方面，美聯物業曾祥聰表示，NOVO LAND第2A期1B座高層J室，面積約300方呎，一房開隔。據悉，單位放租兩日迅速獲租，以月租1.2萬元租出，呎租約40元，較去年入伙的一期上升逾一成。據悉，業主2023年以459.97萬元購入單位，以是次租值計算，租金回報3.13厘。



◆NOVO LAND第3B期準買家昨晨從早上開始分批有序在九龍站環球貿易廣場的售樓處外排隊進場。香港文匯報記者馬翠媚攝

## 4盤待發 逾1200伙下月登場



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）7月至少有三個至四個新盤推售，合共提供逾1,200伙單位，且不乏大型新盤，包括屯門黃金海灣及啟德柏蔚森。市場人士相信，發展商以大勢價搶攻，有效吸引購買力，帶動整體樓市氣氛，料7月一手交投會再次加快。

## 尚逸送400萬元單位抽獎吸客

事實上，大鴻輝集團旗下西營盤德輔道西328號尚逸日前已以同區8年新低呎價首推50伙，折實平均呎價19,619元，發展商更送出該盤1伙面積177方呎、價值400萬元的單位作抽獎吸客，反映發展

## 計劃7月推售新盤

樓盤	伙數
屯門黃金海灣·意嵐	692伙
啟德柏蔚森I	291伙
西營盤尚逸	161伙
灣仔春園街38號	88伙
合計	1,232伙

◆西營盤尚逸有望成為下半年頭炮開售新盤。圖為該盤兩房示範單位。資料圖片

商期望加快資金回籠。該盤預告最快7月1日開售，有望成為下半年頭炮開售新盤。項目提供161伙，涵蓋一房至三房戶，標準戶面積約210方呎至490方呎，特色戶面積約189方呎至650方呎。

## 黃金海灣·意嵐692伙最多

另一邊廂，旭日國際旗下屯門黃金海灣·意嵐已上載售樓書，有望短期內開價，7月發售。黃金海灣共有1,323伙，而第1期意嵐提供692伙，戶型涵蓋開放式至三房，另設特色戶，面積由204至767方呎。其中，開放式、一房、兩房及三房單位分別提供254伙、154伙、

180伙及35伙。至於69伙特色戶，面積182至767方呎，包括34伙連平台特色戶，平台面積47至270方呎，以及35伙連天台特色戶，天台面積由87至622方呎，住戶均需經公共樓梯前往。

新世界發展東發展合作啟德柏蔚森分3期發展，合共提供1,305伙。當中，第1期「柏蔚森I」最快7月推出，涉及291伙，主打兩房戶。發展商相信可吸引專才、年輕客家庭及投資者。

另外，會德豐地產旗下灣仔春園街38號單幢住宅新盤亦有機會於7月推售，共有88伙，主打一至兩房單位，預計今年落成。

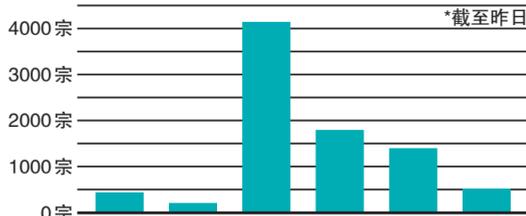
## 巴黎奧運或令交投轉靜

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，屯門NOVO LAND第3B期勢價奏效，料可帶動整體樓市氣氛，有助7月一手盤銷情加快。

然而，美國再三押後減息日子，令本地銀行在按揭回贈、估價及利率等層面逐一收緊，普遍市民態度仍然是觀望，發展商要突圍而出，難免要繼續勢價搶二手客，並要提供一按、二按等按揭安排。況且7月底至8月初為四年一度的奧運會，或會令物業交投轉靜，業內人士估計7月一手成交量料約1,000伙。

## 上半年一手料9000宗成交 5年新高

### 今年以來一手成交量



◆九龍筆架山綫外包辦上半年最貴的3宗一手成交。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府2月28日發表的財政預算案果斷為樓市「撒辣」，美聯集團主席黃建業認為此舉成為本港樓市轉捩點，「磚頭文化」重新抬頭，住宅成交急升，新盤表現尤其耀眼，估計今年上半年一手成交可達9,000宗，按年升逾40%，並創5年同期新高。

## 「撒辣」高峰期後漸放慢

事實上，年初市場觀望政府否「撒辣」，導致成交十分低迷，1月及2月一手成交量分別只有約440宗及220宗，直至2月財政預算案公布「撒辣」，住宅成交在隨後的3月迅速達高峰期，在本地購買力爆發，以及內地客蜂擁入市之下，該月一手及二手成交量分別達4,142宗及5,352宗。不過，此後交投緩緩放慢，惟成交仍維持較高水平。以5月成交量來

看，一二手成交有近1,400宗及約3,400宗，數字高於去年平均每月水平。至於6月一手成交量至昨天只有約510宗，估計全月約1,000宗，按月回落約28%。

值得一提的是，發展商上半年趁「撒辣」積極推售新盤時，豪宅是當中重要的一環。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，本年迄今（截至6月19日）逾5,000萬元一手成交量錄170宗，較去年上半年146宗上升16.4%，並創5年新高。

## 豪宅交投升 啟德佔三分之一

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，上半年逾5,000萬元一手豪宅成交量已創5年新高，若以地區劃分，啟德區佔約35%，共錄約60宗，足見備受市場追捧。據資料顯示，區內的天璽·海第1

期以26宗成為上半年豪宅成交量最多新盤，至於同區的環環以20宗緊隨其後，即是啟德區包辦首2名。

此外，位處九龍筆架山的綫外包辦最貴的3宗一手成交。當中，院墅B以10億元成為今年目前金額最高的一手成交；第二位是第2座頂層相連單位，以約6.36億元成交；第三位為第1座頂層複式，以約6.19億元成交。

若將上半年逾5,000萬元一手成交量按不同平均呎價劃分，以呎價逾4萬至5萬元佔最多，錄48宗(佔28.2%)；其次是逾3萬至4萬元水平，錄47宗(佔27.6%)，兩者已合共佔逾一半個案。另值得注意的是，期內10宗個案呎價超越7萬元，佔5.9%，當中港島山頂嘉歌信山道MOUNT NICHOLSON第3期有個案的呎價高達13.1萬元。