

蛇年新盤頭炮開紅盤 北角皇都首輪168伙沽清

剛需客投資者齊追捧 大手客斥資近5200萬連掃6伙

蛇年新盤戰拉開序幕，樓花期約22個月的新世界旗下北角「皇都」昨早9時起以價單發售首輪168伙，由於這批單位折實平均呎價約1.89萬元，為同區新盤近11年新低呎價，吸引逾7,800票登記，為今年至今新盤收票新高。消息指，截至昨晚6時半全數沽清，當中不乏投資者，亦有內地客入市自用以及大手客掃貨，其中有大手客斥資近5,200萬元購入6伙，包括5伙兩房及1伙一房單位。連同今年以來透過招標售出20伙，該盤累售188伙，套現超過22.5億元。「皇都」昨晚隨即加推76伙，並於2月19日發售88伙。

●香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴



●「皇都」售樓處內坐滿了準買家。

香港文匯報記者馬翠媚 攝



●「皇都」售樓處大堂昨日早上擠滿排隊候入場人龍。香港文匯報記者馬翠媚 攝

「皇都」首輪以價單發售168伙，包括44伙一房戶、122伙兩房戶及2伙三房戶，實用面積321平方呎至726平方呎，折實價605.5萬元至2,039.2萬元，折實呎價16,888元至28,088元。該盤昨在鯉魚涌K11 ATELIER King's Road設售樓處，並分四組揀樓，包括X、S、A及B組，其中X組為早前招標買家提名之合資格買家，每個提名權可買1伙；S組買家最少購買3伙，最多可購9伙；A組買家可購最少1伙指定單位或最少2伙，最多可購3伙。

「高才通」買家600萬入手一房戶

該盤不乏內地客追捧，本身是內地客的賴先生指出，購入「皇都」單位主要是心儀項目價錢合

理，亦因地點好。另一位通過「高才通」來港的買家孫女士指出，以約600萬元購入「皇都」一房戶，因早前已有朋友透過招標購入項目「維港珍藏大宅」單位，因而以X組提名身份選購，認為該盤屬歷史建築保育項目，樓價可接受，加上樓盤鄰近工作地方，因而購入單位，她負責支付首期，未來由子女負責供樓。

租金回報或逾5厘料吸投資客

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行客戶中投資客佔約七成，其中於大手客時段，該行錄得5組大手成交，當中兩組客戶大手購入4伙，最大手客戶斥資近5,200萬元購入6伙，包括5伙兩房戶及1伙一房戶。陳永傑指出，參考同區半新樓租金，預料皇都的呎租達80

元，租金回報達5厘至6厘，對投資者具吸引力，因而吸引不少投資者入市。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，該行亦有大手客斥資約1,800萬元選購2伙，並稱「皇都」首輪以價單發售168伙，樓價吸引，不僅為區內多年新低，亦較現時餘貨新盤有折讓，搶佔市場焦點及凍結大批購買力。

布少明透露，該行客戶中來自港島客戶佔約六成，其餘客戶則來自九龍及新界區，料項目落成後呎租可達90元，租金回報逾5厘。

該盤昨日透過招標售出「璀璨·邸」27樓B1室，實用面積834平方呎，售價2,330萬元，呎價約27,938元。連同其他新盤，昨日全港一手盤合共售出203伙，按周回升逾3倍。



買家心聲

買家賴先生：本身是內地客，心儀「皇都」項目因認為價錢合理，同時地點也好。
整理：記者馬翠媚

憧憬利好樓市措施 近1800伙新盤謀月內出擊

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場期望特區政府於2月底公布新一份財政預算案會有利好樓市措施，除了已開售中的北角「皇都」外，還有約5個新盤合共近1,800伙部署月內出擊。

朗天峰首兩日累收3000票

嘉里建設旗下元朗「朗天峰」上周以低價公布首張價單120伙，折實入場264.87萬元，過去兩日市場反應熱烈，截至昨晚7時，「朗天峰」首兩日累收逾3,000票，超額登記24倍，入票人士主要來自新界區。發展商已表示將視乎市場反應積極考慮短期內加推，料有加價空間，最快周內推售。

Belgravia Place II 料快開價

恒基地產旗下沙灣Belgravia Place II亦部署月內出擊，該盤料最快未來數日上載售樓書及開價，主力推兩房及三房戶，恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民預計將於短期內進行首輪銷售。該盤共有248伙，涵蓋一至三房戶，主打兩至三房，佔70%，頂層單位實用面積約800平方呎，附連500平方呎平台。至於同系與本地私人家族合作發展的九龍城「南首」亦已上載售樓書，預料也將於短期內開價。項目提供313伙，面積178平方呎至358平方呎，涵蓋開放式至兩房，並設特色戶。

YOHO WEST PARKSIDE 擬月內推售

新地夥港鐵合作天水圍天樂站項目第二



●準買家參觀「朗天峰」展銷廳。



●興建中的Belgravia Place II。

期YOHO WEST PARKSIDE正等待批出預售文件，發展商維持2月內推售步伐，而售樓書及全新示範單位亦將近完成。項目由一幢住宅大樓組成，提供525伙，外望公園及城市景觀，項目樓花期約一年半。

另外，宏安地產旗下鴨脷洲惠風街Coasto已上載樓書，有機會於本月內開價。項目為單幢式住宅，提供93伙，實用面積207平方呎至478平方呎，涵蓋47伙一房戶及38伙兩房戶，另有8伙特色單位，一房戶佔逾五成，該項目已屆現樓。

計劃月內推售其他新盤

樓盤	單位數目	最新部署
元朗朗天峰	594伙	已公布首張價單120伙，折實入場264.87萬元，收票中。
九龍城南首	313伙	已上載售樓書，料短期內開價。
鴨脷洲Coasto	93伙	已上載售樓書，最快月內開價。
長沙灣Belgravia Place II	248伙	料短期內上載售樓書及開價。
天水圍YOHO WEST PARKSIDE	525伙	待批預售樓花同意書中，維持2月內推售目標。

二手私宅成交續整固 業界料「小陽春」可期

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）二手樓市上月至今市況較為淡靜，利嘉閣地產研究部主管陳海潮預料，經過一連兩個月整固後，如新一份財政預算案出利好樓市措施，預料樓市3月份可以展現一番「小陽春」行情。

根據土地註冊處數據，2025年1月份全港共錄得2,528宗二手私宅買賣登記（數字主要反映去年12月中旬至今年1月上旬期間的市場情況），較去年12月份的2,903宗下跌13%，連跌兩個月兼創近4個月低位。至於1月份登記總值按月同步減少13%，錄得175.99億元，同樣連挫兩月兼為近4個月最少。

逾億元豪宅成交跌幅最大

按二手私宅價值分類，今年1月份九個價格組別的買賣登記量錄得全線下跌，當中以樓價1億元以上組別的跌幅最大，按月挫50%至僅錄得2宗登記；5,001萬元至1億元組別以及801萬元至

1,000萬元組別亦分別跌20%及16%至12宗及200宗。另外，登記量佔比最多的則為樓價400萬元或以下的組別，惟按月也跌12%，錄得913宗登記。

若以全港三區作分析，1月份港九新界三區登記量均錄得跌幅。當中港島區登記量按月減少15%，月內錄得542宗登記；九龍區按月跌14%，共錄得897宗登記；至於新界區也跌11%，惟仍守住千宗水平，共錄1,089宗。

另外，十大最活躍成交分區的登記量則錄得七跌三升，當中以鑽石山/黃大仙區的跌幅最大，月內錄得134宗登記，按月少41%。至於土瓜灣區及旺角/油麻地地區亦分別錄得27%及23%的跌幅，前者錄得63宗，後者則有121宗登記。

此外，上月十大活躍二手私人屋苑登記量錄得四跌六升，其中以嘉湖山莊的跌幅最大，月內共錄得25宗登記，按月減少34%；日出康城成交也跌26%，上月共錄得28宗登記，而新都城也跌17%，

共錄得15宗登記。

十大屋苑成交上月微跌2%

至於成交錄得升幅的屋苑則以麗城花園漲幅最大，按月增加67%，共得15宗登記；而美孚新邨則超越日出康城及嘉湖山莊，晉身登記量最活躍的屋苑，月內錄得34宗，按月也微升6%。

此外，上月十大活躍屋苑總計登記量共有228宗，較去年12月的233宗微跌2%。

陳海潮指出，展望2月份二手私宅登記量，主要反映1月下旬至2月上旬市況，鑒於當時市場觀望美國新任總統就職後的政策變化，加上時值農曆新年淡市及市場靜候美國1月底議息結果，令二手交投滯後。

踏入2月初，新盤陸續動工亦搶去部分購買力，因此他預期2月全月二手私宅登記量或原地踏步，沒有明顯升跌，守在2,500宗水平，按月輕微下跌。

日薪工作者也可借足九成按揭？



按揭熱線 經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

買樓申請按揭可減輕首期壓力，更易入市。而現時銀行可提供最高七成按揭，若想申請七成以上按揭就需要透過按揭保險計劃幫助，按揭成數可高達九成。不過，根據按揭保險計劃規定，申請八成以上按揭時，必須未持有任何香港住宅物業，以及須為固定受薪人士。

以日薪形式工作的買家或會認為自己必定屬於非固定受薪人士，不符合申請八成以上按揭的資格。事實上，非收取佣金的日薪工作者，例如從事建造業，包括地盤工人、裝修師傅等，其實同樣有機會承造高達九成按揭，筆者將詳細講解相關人士申請按揭的注意事項。

提供足夠文件可增獲批按揭機會

銀行及按揭公司審批按揭時會考慮申請人收入的穩定性及可信性，日薪工作者申請按揭時需要提供的入息證明文件一般較多，包括至少6個月的出糧紀錄、強積金供款紀錄以及稅單。此外公司信申須清楚列明每月上班日數及時數。

若申請人有專業資格證明如專業執照、資格證書等亦建議一同提供給銀行。只要申請人清楚提供上述文件，便可以增加其收入可信度及穩定性，有助銀行評估申請人的還款能力，並可界定其為固定受薪人士，即有機會獲批高達九成按揭。

銀行計算收入時，因日薪工作者每個月的工作日數或會有些微出入，銀行一般會以最近6個月的薪金平均值計算入息。如申請人薪金包含底薪和佣金，只要底薪部分能達到供款比率的要求，亦可符合申請八成以上按揭的資格。

另外要留意倘若申請人以「散工」形式工作，即受僱於不同僱主，每月的工作日數或每次工作的時數都不固定，銀行則視其為非固定受薪人士，最高按揭成數亦只有八成。由此可見，日薪工作者只要符合條件及提供足夠證明文件，亦可以被界定為固定受薪人士，同樣有機會申請高達九成按揭，當然，申請按揭時亦要仔細審視自身財政狀況，建議預留更多前期資金以策萬全。