

# 群盤次季勢掀混戰 西沙啟德項目注目

## 全港逾5400伙待發 發展商料續先量後價

香港特區政府2月底公布的財政預算案，將400萬元及以下物業印花稅降至100元，加上股市上升的助力，帶動3月樓市出現小陽春，新盤成交維持年初至今的升勢。業內人士相信，美聯儲仍有望年內減息，加上內地持續提振經濟，對本港經濟亦有良好作用，樓市也會受惠，同時銀行仍積極承造按揭，樓市小陽春料會延續至第二季。事實上，至少有逾5,400伙新盤單位部署第二季出擊，估計發展商會繼續採取首批低開策略吸客，預期第二季新盤成交量約5,000伙。至於樓價經歷連跌三個月後，亦有望止跌回穩。

●香港文匯報記者 梁悅琴

計劃第二季推售的全新盤，分布各區及不同類型，要數最矚目的為新地計劃4月推售的西沙「SIERRA SEA」。該盤為新地於西沙發展項目，合共提供約9,700伙住宅單位中的第一期首批單位，由於該盤樓花期短，可望今年底入伙，加上區內交通配套及商場設施已陸續投入服務，以及項目擁有不同類型運動場地可供租用，市場關注其開價策略。

### 各區鐵路盤豪宅盤紛出場

另一個有望4月推售的注目新盤為會德豐地產牽頭發展的啟德前跑道區「MIAMI QUAY II」。該盤共有571伙，涵蓋開放式至四房連工作間單位，面積251至1,426方呎，另設頂層及平台特色戶。此外，華懋旗下西貢「WHITESAND COVE」也有機會4月首推分層戶招標。該盤設有34伙分層戶及6幢洋房。

至於港島區在第二季亦有具規模的新盤部署出售，例如以新世界為首發展、提供825伙的黃竹坑站港島南岸第5期鐵路盤將於明天命名，銷售計劃有序邁進。至於太古地產旗下柴灣「海德園」1期，共有592伙，涵蓋一至四房戶，另設有特色單位，也有機會第二季開售。

豪宅新盤同樣有望出擊。其中，九龍倉旗下山頂「種植道1號」有機會第二季首推5幢洋房招標；偉達地產旗下汀九「嘉富海灣」亦有機會首推洋房招標，項目共有13幢洋房。

### 中原料次季一手成交見5千宗

對於第二季新盤銷售，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，4月多個新盤密鑼緊鼓開售，包括黃竹坑站港島南岸第5期、啟德MIAMI QUAY II及西沙SIERRA SEA，估計發展商仍採取先量後價策略，小陽春將延續至第二季。至於購買力料由上車盤蔓延至中價及豪宅市場，而第二季一手成交宗數料可達5,000宗。

他並稱，市場預期美聯儲仍有望於年內減息，對本港樓市也會受惠，況且租金已連升3年，現時樓市已出現供平過租個案，令不少租客、長線收租客會陸續入



▲美聯物業布少明相信，發展商會在一手盤供應多的地區及於大型新盤上繼續採取首批低開策略吸客。

▶新地西沙發展項目涉及近1萬伙住宅單位，市場關注其對當中的SIERRA SEA將採取哪種開價策略。

香港文匯報記者梁悅琴攝



市。尤其是不少專才及內地學生來香港，對中型單位租務需求相當大，預料第二季投資者入市比會倍升，並以約1,000萬元物業最受追捧。

### 減息憧憬有助延續小陽春

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市場憧憬年內仍有機會減息，加上樓市政策配合，相信樓市小陽春將持續至第二季，其中西沙SIERRA SEA及啟德MIAMI QUAY II等已部署4月推售，料會帶動市場氣氛。他相信發展商會在一手盤供應多的地區及於大型新盤上繼續採取首批低開策略吸客，之後再提價加推，預期4月新盤成交約2,500伙，與3月相若。

展望樓價走勢，陳永傑認為，首季樓市出現價跌量升的局面，不少發展商推售全新盤時首批低開，其後加推輕微加價都有承接，反映市場有購買力。今年首季樓價累跌約1.69%，隨着市場陸續消化一手貨尾及二手盤，新盤價格能夠企穩後，他預期第二季樓價可望尋底，並有輕微升幅。

## 中原：首季一手成交約4500伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中央持續提振經濟，加上DeepSeek效應，令中國在科技領域突破，刺激港股持續反彈，不少市民大有斬獲。與此同時，銀行重新積極承造按揭，加上特區政府2月底在財政預算案宣布將400萬元以下物業印花稅降至100元，多重利好因素帶動今年首季一手樓市明顯轉旺。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預料，首季一手成交量約4,500伙，創5年以來首季次高。

### 100元印花稅助細價樓旺場

他指出，今年1月市場觀望美國總統特朗普上台後的關稅政策，密切關注中美貿易戰進展，加上時近農曆新年假期，市況較為淡靜，該月一手成交量只有700伙。其後，中央持續提振經濟及DeepSeek效應，令中國在科技領域突破，港股持續反彈。同時，北角「皇都」低開搶攻，帶動

市場氣氛，2月一手成交量升至1,200多伙。而2月底財政預算案將400萬元以下物業印花稅降至100元，明顯帶動上車盤成交，多個中小型新盤相繼推售，包括九龍城「南首」、天水圍天榮站「YOHO WEST PARKSIDE」及大埔「上然」，由於開價克制，彼此銷情不俗，預料帶動3月一手成交量倍升至約2,500伙。

他認為，樓市小陽春已確定，新盤市場首季已有6次於開售當日「一Q清枱」，包括來自皇都、「朗天峰」、南首及YOHO WEST PARKSIDE。

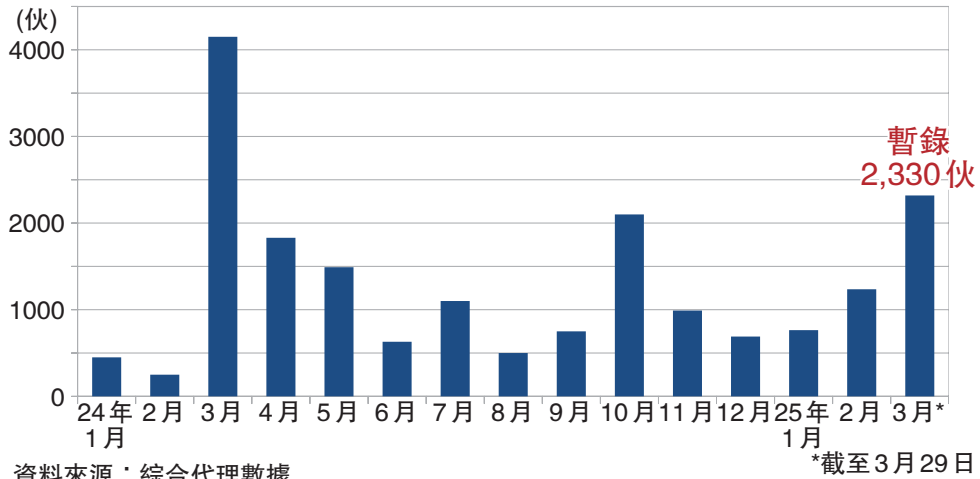
### YOHO WEST PARKSIDE銷量最多

至於今年首季銷售量最高新盤為YOHO WEST PARKSIDE，四輪累售近500伙。至於銷售額最高新盤為皇都，累售301伙，銷售額近34億元。

### 首季一日沽清推售單位之全新盤

推售日期	樓盤	推售單位
2月15日	北角皇都	168伙
2月22日	元朗朗天峰	250伙
3月1日	九龍城南首	181伙
3月5日	天水圍YOHO WEST PARKSIDE	119伙
3月9日	天水圍YOHO WEST PARKSIDE	172伙
3月13日	天水圍YOHO WEST PARKSIDE	108伙

### 過去一年每月一手成交量



▲天水圍YOHO WEST PARKSIDE為今年首季銷售量最高新盤，四輪累售近500伙。資料圖片

## 大埔上然15日沽410伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）累售8,380票、萬科香港旗下大埔馬窩路「上然」第二期昨日發售首輪128伙，截至昨日下午6時，已售出74伙。項目自3月15日開售以來，短短15日售出410伙。萬科香港董事總經理周銘禧表示，上然吸引來自東鐵沿線以至其他地區客戶到場揀樓，以本區分支家庭及投資者為主。上然第二期昨進行首輪銷售128伙，包括12伙開放式、47伙一房、51伙兩房、14伙三房單位及4伙特色戶，面積246至723方呎，以最大折扣付款辦法、優惠及回贈計算（計入「家」1付款計劃），折實價107.2萬至990.6萬元，折實呎價4,358至14,830元。消息指，早上大手客A組時段售出2伙，有買

家斥資近1,100萬元購入1伙三房及1伙開放式單位。至於B組買家於下午2時開始登記，人龍一直延伸至街尾，場面熱鬧。

### 週內發售158伙 其中27伙招標

發展商昨晚落實於本週三起推售上然第二期次輪158伙，其中131伙以價單發售，包括全新推出的74伙，涵蓋一房、兩房及三房，翌日亦推出27伙招標。上述131伙價單發售單位採取先到先得形式銷售，涉及10伙開放式、62伙一房、46伙兩房、13伙三房單位，面積246至723方呎，折實價267.2萬至970.5萬元，折實呎價9,907至14,830元。當中，有54伙單位折實價低於400萬元，可受惠100

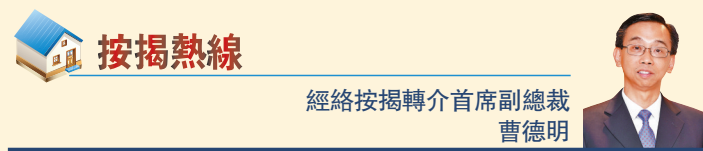
元印花稅新措施。而10伙開放式、12伙一房及5伙兩房單位可以選用1「家」1及新1「家」1付款計劃。

### 新盤昨日122伙成交 按周升3.6倍

另一邊廂，泛海國際集團執行董事關堡林表示，截至昨日下午6時半，洪水橋「滙都」單日售出22伙，套現逾1.08億元，包括3組大手成交。其中，最大手的買家分別購入第2座5、6、7樓A08單位，均屬兩房間隔，面積同為448方呎，總成交價1,455.96萬元，作投資之用。連同其他新盤，全港一手盤昨日共售出約122伙，按周升3.6倍。



▲大埔「上然」第二期昨日發售首輪128伙，B組買家於下午2時開始登記，人龍一直延伸至街尾。



## 公屋富戶置業途徑

政府收緊公屋富戶政策，對於入息超過限額的公屋租戶，除需繳付更高的租金外，4年入息限額超出4倍但不多於5倍，亦必須遷出單位。新措施旨在加快公屋單位的流轉，並鼓勵富戶向上流動。

如公屋租戶預計將要遷出公屋單位，自願遷出的租戶可保留綠表資格4年。此外，租戶若購買私樓或以綠表購買資助房屋，則可在簽署轉讓契約並正式收樓後，才遷出公屋單位。

作為綠表人士，公屋租戶可以申請新居屋或綠置居，不過每年只有一次申請機會，並且設有配額限制。由於往年居屋及綠置居都會超額申請，若未能成功抽中，便需等到下一年再次嘗試。如果擔心無法中籤，可以考慮購買未補地價二手居屋或未補地價公屋，這樣也能以相宜的價錢實現置業夢。

關於未補地價二手居屋的申請程序，申請人須先填寫一份「購買資格證明書」。待房委會審批後，申請人將獲發為期12個月的有效證明書，並可在有效期內購買居屋第二市場的單位。目前，合資格的綠表買家可購買的二手居屋已在房委會官方網站的自置居所頁面上列出，申請人可以根據自己心儀的地區、面積及折扣率來挑選單位。

成功購買及簽訂臨約後，申請人須透過律師向房委會申請「提名信」，以確認買家的資格。確認後，申請人即可正式簽訂買賣合約及轉讓合同，完成買賣手續。二手居屋的印花稅計算方法與私樓相同。為減輕置業人士的負擔，現時政府已將100元印花稅的優惠擴展至樓價400萬元或以下的物業。

### 最多可作95%按揭

申請按揭方面，綠表買家購買二手資助房屋的最長還款年期為30年，最長保證期為50年。根據購買單位的首次轉讓日期起計，首40年內，銀行可提供單位估值或買價（以較低者為準）最高95%按揭；而在第40年以後至第50年，最高按揭成數則降至80%。如對按揭事宜有任何疑問，建議尋求大型及專業的按揭中介公司。