

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、涂若奔) 土地供應持續增加下，發展商為求貨如輪轉，新盤開價克制。信和與市建局合作發展的大角咀樹街奧柏·御峯昨日中午突擊以貼市價首推第1座50伙價單，平均呎價8,896元，平均即供呎價8,540元，即供呎價7,785元起，即供入場費277.15萬元，首批只限售予私人名義買家，並限制每客最多買2伙，最快下周五開售。市場消息指，首日收票200張。

信和營業部總經理田兆源昨表示，奧柏·御峯首批50伙，單位類型「從開放式到三房都有」，建築面積介乎330至860呎，入場費約288.7萬元，最低呎價8,109元，估計首批50伙沽清可套現2.09億元，集團將視乎市場反應再加推單位，是否會加價亦將視乎市況而定。市場估計，今日或會再公布加推單位。

首日收票200張 今或加推

發展商提供建築期付款及即供付款兩種付款方法，其中以私人名義形式的建築期付款方法，入伙前支付15%樓價，以公司名義形式的建築期付款方法，入伙前支付20%樓價，而選用即供付款可享訂價減4%。

田兆源透露，首批單位最高呎價為10,249元，最低8,109元，買家只能以私人名義購買，每人限購最多2伙。他指出，此次推出的樓盤相當多元化，涉及各種類型，加上價格相當吸引，相信可協助買家「輕鬆置業」。據他介紹，前來睇樓的買家多數均為用家，其中有不少是父母買給子女作自住用途。

準買家擬趁按息低企入市

昨日到奧海城售樓處參觀示範單位的林小姐表示，該樓盤的價格比較合理，以目前的市況而言並不算貴。她計劃購買一個較大的單位自住，面積將不少於1,000呎。對於本港樓市前景，她持較樂觀看法，指下半年經濟料將會好轉，加上現時樓按息口於低位徘徊，她本人會考慮積極入市。

奧柏·御峯由2幢住宅組成，共提供462伙，標準單位建築面積330呎至860呎，特色戶建築面積由330呎至2,626呎。

代理：區內用家料佔70%

香港置業奧運站區域董事鍾坤文表示，奧柏·御峯首批單位呎價比預期低10%，貼近鄰近同樣由市區重建項目新盤形品·星寓的二手呎價，可謂「相當驚喜」，從其客戶的初步回應對此開價均受落，料稍後加推時的平均呎價會升至1萬元一呎。他預期，此盤的區內用家佔70%、以年青上車一族為主，區外客佔20%，內地客佔10%。



■ 田兆源表示，奧柏·御峯會視市場反應再加推單位。

香港文匯報 記者 張偉民 攝



■ 林小姐認為，奧柏·御峯價格合理，計劃購買大單位自住。

香港文匯報記者張偉民 攝

發展商去貨心切 新盤貼市開價 大角咀奧柏·御峯入場費277萬



■ 大角咀樹街奧柏·御峯昨日貼市價首推第1座50伙價單，即供呎價7,785元起，入場費277.15萬元。



■ 市場消息指，奧柏·御峯首日收票200張，該盤售樓處參觀者眾。

香港文匯報記者張偉民 攝



■ 奧運三寶之一的維港灣，近期成交呎價為9,800元。

資料圖片

奧柏·御峯首批第1座50伙部分價單

單位	建築面積	訂價	呎價	實用面積	呎價
10樓D	330呎	288.7萬	8,748元	264呎	10,936元
19樓E	460呎	416.9萬	9,063元	354呎	11,777元
10樓J	743呎	604.1萬	8,131元	571呎	10,580元
27樓A	860呎	827.7萬	9,624元	653呎	12,675元

註：即供付款可照訂價減4%

資料來源：信和

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

奧運站區內二手呎價

樓盤	最新成交呎價
形品·星寓	8,800元
帝峯·皇殿	1.4萬元
奧運三寶*	9,800元

*註：維港灣、柏景灣、帝柏海灣

資料來源：香港置業

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

貼市價谷銷情 發展商欲增彈藥吸土儲

2月初以來，本港樓價再度回升約6%，然而，大角咀樹街奧柏·御峯首推單位只以貼市價開盤，反映全球經濟仍欠佳下，加上財政司司長亦揚言會考慮出手冷卻樓市，預期新特首於7月上任後，土地供應會持續增加，發展商要儲子彈吸土儲下，開價亦以先求量再求價向來谷銷情。

市建局合作盤 回應上車客訴求

由於去年及今年均是結婚好時年，新婚數字均逾5.6萬對，創10年新高，刺激對300萬元以下的上車盤需求，奧柏·御峯有約70%單位(約340伙)屬於上車盤，加上此為市區重建局合作項目，相信今次開價亦是回應用家對上車盤價格的訴求，令更多年青人可以負擔價錢安居樂業，亦可減低民怨。

花旗集團發表研究報告指出，由於樓價於首季急速上升，令二手交投量下跌，預計今年第二季樓價增長放

緩，發展商於4月起推出新盤，財政司司長亦揚言會考慮出手冷卻樓市，均有助減緩物業價格上升速度。

報告指出，今年首季住宅物業價格增長速度遠高於預期，迄今上升接近6%，令投資者憂慮有政策危機及資產泡沫的情況出現。報告亦表示，用家對樓價更敏感，並對樓價急速上升的接受程度降低。因此，樓價於今年首季大幅上升後，二手交投量下跌，並預期二手交投量將低於歷史水平。

花旗料政府延長額外印花稅

花旗表示，新樓盤數目將於今年第二季反彈，應能吸收自上年年中開始累積的需求，並預計第二季推出的單位數量可能達6,000個。

財政司司長曾俊華早前表示，若樓市再出現過熱情況，政府會考慮推出壓制措施，報告指出，政府可推出的措施有限，若進一步收緊按揭貸款，只會令真正用家更

難購買物業。因此，花旗相信政府會考慮加長額外印花稅的期限或增加額外印花稅的稅率，但這些措施對壓抑樓價的作用不大。

專家：次季樓市料一手主導

中信證券房地產行業證券研究部執行董事顏偉洪(見圖)表示，本地樓市第一季急速反彈，惟第二季上升動力減弱，整固期會以一手樓主導，因為長實、新地等大發展商會在第二、三季推出幾千伙新盤。二手市場方面，雖有提價情況，惟追價者漸減，整體來看，第二、三季本港樓市將由高位回軟5%至7%。他指出，未來賣地結果亦值得留意，若成交價低，對樓價會構成壓力，而政府第三季應該會陸續推地，以增加供應。



■ 警·港灣頂層複式戶獲一名內地客以8,100萬元購入。



■ 嘉華昨日開放示範單位予公眾參觀，售樓處被迫滿參觀者。

港客3200萬掃極尚·盛世4房戶

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 低息環境持續，新盤再現大手掃貨，大額一手豪宅成交明顯增加。市場消息指出，長實及港鐵合作的大圍極尚·盛世昨日售出10伙，平均呎價8,200元，其中一本地客斥資3,200萬元一次過買入3伙4房。

此外，恒地於大圍的名家匯昨日亦售出1伙，為2樓A室，售價1,900萬元，嘉里於黃大仙現崇山亦售出1伙，售價約700萬元。

懿薈頂層複式沽7774萬

至於永泰於九龍科發道懿薈前日以7,774萬元售出33樓B座頂層複式戶，建築面積3,662呎，呎價21,228元。新地於太子道

Lexington Hill複式戶獲預留

此外，會德豐於西環的Lexington Hill上周五加推45至46樓複式戶，已獲買家預留，建築面積2,962呎，訂價5,928.7萬元，呎價20,016元，為該項目推出至今呎價及造價新高。

至於金朝陽於銅鑼灣的羲轡於昨日起正式開放於銅鑼灣羅素街金朝陽中心的3個示範單位予公眾參觀，售樓處人潮暢旺，獲商界及外籍居港人士前來參觀。