

# 上月樓市 7個月最旺

## 二手私宅成交飆53%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、黎梓田）樓市交投快速攀升，土地註冊處昨日公佈，3月樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖）錄6,428宗，創7個月新高。中原地產研究部估計，4月登記有望升穿7,000宗。事實上，有代理指，多個大型屋苑出現蜂擁入市情況，元朗區大棠上車屋苑尚悅3月錄得31宗成交，創近年新高。同屬元朗區的天水圍稻穀園及豪廷3月共錄14宗成交，為近14個月最旺場。

土地註冊處數據顯示，3月樓宇買賣合約登記錄6,428宗，總值528.26億元，較2月上升28.6%及26.8%，宗數創7個月新高。中原地產研究部估計，成交量明顯急升，顯示樓市順利進入季節性旺季。由於3月發展商積極推售新盤，估計4月整體登記有望升穿7,000宗。

當中，二手私宅成交升幅顯著，3月錄3,488宗共293.67億元，較2月上升53.1%及65.7%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，農曆新年後二手交投明顯升溫，並且相隔7個月後再次升穿3,000宗及逼近300億元水平，齊創8個月新高。

至於一手私宅3月報跌，錄得1,439宗，總值150.41億元，較2月回下跌12.5%及14.1%，主因發展商減慢推盤步伐所致，但仍企穩1,000宗以上水平。該行指，多個新盤陸續推售，料4月一手登記數字明顯回升。

## 二手搶手 柏慧逾年最旺

另一方面，二手買家怕愈升愈貴紛紛入市，元朗區市場交投暢旺。中原地產王勤學表示，

尚悅3月共錄得31宗成交，屬近一年新高。美國暫緩加息，買家入市態度更為積極。王勤學表示，尚悅錄得11座中層K室易手，面積743方呎，屬3房1套房間隔，叫價825萬元，微減5萬元至820萬元沽出，呎價11,036元。

## 向隅客496萬購天盛苑

同屬新界區，中原地產天水圍文家輝表示，受惠於新居屋向隅客回流二手市場，天水圍3月錄得近50宗居屋成交，大單位尤其供不應求。該行剛促成天盛苑F座低層8室成交，面積650方呎，屬三房兩廳間隔，以綠表價496萬成交，平均呎價7,631元。買家為外區上車客，睇樓半年，早前申請新居屋，曾擋置睇樓，後來因抽得後籌，認為揀樓機會渺茫，決定回流二手市場，今次成功議價4萬元，立即

拍板入市。

區內私宅亦一樣旺場，中原地產伍耀祖表示，天水圍稻穀園及豪廷3月共錄得14宗成交，屬去年1月20宗後14個月新高，平均呎價11,951元。伍耀祖透露，稻穀園6座高層G室，面積588方呎，屬3房，以663萬元沽出，呎價11,276元。此外，稻穀園8座高層E室，面積504方呎，2房間隔，以630萬元易手，呎價12,500元。

市區方面，利嘉閣地產武秉強表示，筲箕灣藍灣半島在3月份共錄得13宗成交，與2月持平，並同創屋苑近一年新高，平均呎價約18,500元。

至於中原地產黎妙蘭稱，杏花邨3月錄得14宗成交，較2月上升27%，平均呎價16,960元。

# 斥資逾億配合大灣區機遇 華懋升級3酒店吸會展遊客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）配合粵港澳大灣區發展，華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興接受訪問時表示，集團計劃將荃灣如心海景酒店、如心南灣海景酒店及如心銅鑼灣海景酒店轉型吸會展獎賞旅遊客，未來5年將斥資逾億元將此三間酒店的設施升級，包括引入人工智能技術，期望明年開始初期會展獎賞旅遊的客源佔比為逾10%。中長線而言，他指，集團計劃將酒店業務拓展至大灣區、東南亞以至歐美等。



■ 荃灣如心海景酒店共有1,608間房，為全港最大型會議酒店。 資料圖片



■ 華懋索宏興(中期)望集圓酒店業務拓展至大灣區內其他城市，以及東南亞以至歐美等。

香港文匯報  
記者梁悅琴 攝

蔡宏興指出，華懋目前於本港擁有6間酒店，合共提供約2,700個房間，為全港第三多酒店房間的集團，入住率逾90%，每個房間面積達300至400方呎，比香港其他酒店房寬敞，每晚房租介乎標準房的1,500元至套房的5,000元。另為香港科技大學管理其校內一間酒店。

## 夥旅發局促成兩會議展覽

他表示，配合港珠澳大橋及高鐵通車，加上大灣區要求的創新思維，去年集團開始籌劃將旗下3間酒店轉型吸會展獎賞旅遊客，並與旅遊發展局合作往海外推介香港及旗下酒店配套，已成功促進兩個國際會議展覽項目於明年底來港在荃灣如心海景酒店舉行。

他稱，國際會議展覽項目可吸引數百以至千人一連數天來香港旅遊，對整體香港

旅遊及酒店業都有好處，且現時內地以至外國人來港都喜歡深度遊，除了購物，亦想了解當地文化，旗下3間酒店都可提供相關配套。

以荃灣如心海景酒店為例，共有1,608間房，為全港最大型會議酒店，即使人數再多，附近亦有其他業主的酒店配合。而位處同一地方的如心廣場，全新商場將於年底開業，加上與附近10個商場互相連接，可滿足旅客對購物及食肆的需求。另一方面，集團已計劃將如心化石公園升級，放置由集團創始人王震如心私人珍藏化石，配合區內荃灣海濱公園及圓玄學院等文娛景點，相信亦可吸引旅客。

蔡宏興指，如心海景酒店去機場、港珠澳大橋及高鐵都相當方便，有利參展商到大灣區其他城市進行生意商談。目前該酒店的客

源約70%為旅客(包括內地、韓國、東南亞)，30%為商務客，團客及個人遊比例為2比8。

## 引人工智能 機械人搬行李

他表示，未來5年斥資逾億元將旗下三間酒店設施升級，包括引入人工智能技術來進行自助登記、用機械人來搬行李、加強wifi等，亦會分階段將房間設施升級，及於展覽場地增設大銀幕等，期望明年開始初期會展獎賞旅遊的客源佔比為逾10%。

此外，旗下酒店於本月開始首創推出網上平台，透過向已訂客房的用戶作出專屬的個人需要查詢，以方便酒店提供最貼心服務。

## 拓展酒店旗下餐飲業務

與此同時，華懋酒店旗下餐飲業務亦正拓展中，位於灣仔舊賢居地下的川茶館川流剛

於2月開業，而於如心銅鑼灣海景酒店的阿翁小廚亦計劃本月底開業。

他又稱，集團期望將酒店業務拓展至大灣區內其他城市，以及東南亞以至歐美等。與此同時，集團於香港會進一步拓展酒店業務，投地或收購現有酒店項目都有興趣。

至於會否將尖沙咀東部華懋廣場重建為酒店，他稱，該商廈地鋪現租予免稅店，租約期較長，但長遠而言，相信尖東的高度限制會放寬，集團會留意商機。

## 氣空間棄租 One Hennessy

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）早前市場盛傳內地共享辦公室營運商氣空間（Kr Space）已捷租華懋灣仔One Hennessy。華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興昨日證實，氣空間已於農曆新年后去信集團確認退租。至於會否要求對方賠租，他稱，正交由律師處理中。

他指，華懋已將相關樓面重新推出招租，傾向以全層招租，已有來自中環及新來港的機構洽租中，呎租會否因而有變動，要看市場需求而定。

氣空間去年與華懋簽訂10年租約，租用將於次季入伙的One Hennessy共7層，樓面達8.3萬方呎。

# 家壹或再提價加推



幢洋房招標，本周六截標。

## 林達民：計劃下周初開售

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民昨日表示，家壹前日加推28伙，折實平均呎價20,707元，部分加價約2%，周內公佈銷售安排，有機會再提價加推單位，計劃下周初開售。

他稱，近期樓市處於V形反彈初期，以小型單位表現較理想，集團於今年首季售出約700伙，絕大部分屬小型單位，反映該類單位需求龐大。

美聯住宅部行政總裁布少明預期，家壹日後呎租可達60元，租金回報率料逾3厘。

## 臻樺短期內上載售樓書

新世界與恒基地產合作窩打老道新盤取名為臻樺，該盤屬舊契項目，提供約240伙，主打中小型單位，面積200餘方呎至500餘方呎，料短期上載售樓書，有機會本月內開售。

豪宅盤亦伺機出擊。嘉里旗下九龍筆架山龍駒道緹山昨首推出2

道緹山昨首推2幢洋房招標。根據銷售安排顯示，該2幢洋房分別為3及5號屋，屬前排洋房，面積均為2,846方呎，連118方呎平台、1,000方呎花園及941方呎天台。該2幢洋房將於本周六截標。

## 緹山首推2洋房招標

新盤成交方面，新地與市建局合作的馬頭角Downtown 38以招標售出一伙特色戶，單位面積299方呎，連132方呎天台的28樓E室，一房戶，成交價732.55萬元，呎價24,500元，創項目新高呎價。

永泰執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖指出，沙田九肚瀝瀝昨以招標形式連環沽出4幢洋房，包括洋房H38、H39、H51及H55，面積1,635方呎至1,673方呎，總值逾1.5億元。資料顯示，今批洋房成交價介乎3,866.8萬至3,966.3萬元，呎價23,650元至23,750元。他稱，集團會因應市場需求，積極考慮加推應市。

# 北角月園街唐樓標售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）仲量聯行獲委任招標出售北角月園街18及20號全幢唐樓，5月21日截標，市場估計市值2.1億元，將以現狀及連租約出售。

## 地盤估值2.1億

該物業位處月園街中段，此街連接渣華道及英皇道，現為一幢1955年落成的4層高唐樓，地下為商舖，1樓至3樓為住宅，地盤面積1,618方呎，規劃為「商業/住宅」用地，高度限制為由主水平基準線上110米，可以地積比率最高15倍發展。

仲量聯行資本市場部董事潘靜儀表示，該物業可於短時間內交吉，重建為酒店、商廈或住宅均可，極具發展彈性。按

去年由金朝陽售出的同區建華街57號住宅地盤成交價計，每呎樓面地價達15,536元。以現時該物業估值2.1億元計，樓面地價不足10,000元，實屬吸引，料將吸引一眾中小型發展商及酒店營運商入標。

另據資料顯示，同街1至5號新入伙之尚譽，成交呎價高達33,000元水平。



■ 北角月園街18及20號於1955年落成。

# 地建會批中小型單位濫招標

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近日來新盤旺銷，採用招標方式賣樓明顯增加，連中小型單位亦然，引起市場關注發展商賣樓透明度。香港地產建設商會執行委員會主席梁志堅表示，過往發展商銷售大單位才使用招標方式，最近不少中小型單位都採用招標做法，認為變成常規不是太好。

地產建設商會昨舉行例會，就政府擬開徵一手樓空置稅及發展商以招標形式銷售新盤情況明顯增加作出討論。

有份與會的華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏

興表示，豪宅盤不影響民生，而購買數千以至萬呎豪宅盤的買家，一般決定時間較長，且一般都要入伙裝修後才能銷售，其間花一年半載時間來裝修不足為奇，發展商卻因而要支付一手樓空置稅，實屬不公平。他期望，政府可以給予多一些時間予發展商及買家處理現樓豪宅買賣。

他又稱，如果發展商持有一個單位或一幢物業持續作出租用，一旦因租約到期未能即時出租而空置半年或以上時間，質疑這是否需要交空置稅，以及是否仍屬一手物業。他希望政府解釋清

## 華懋指只屬個別情況

對於近期發展商連中小型住宅都採用招標方式發售，他認為，中小型單位採用招標發售只屬個別情況，希望發展商了解政策方向，不會再有太多類似情況出現。他稱，招標只是一個賣樓方法，政府產業署是以招標賣樓，但招標的成交價不一定就是高價。蔡宏興又稱，近一、兩年華懋已採取貨如輪轉銷售策略，現時貨尾量並不多。

# 甲廈K83放售最後一層

香港文匯報訊 中原(工商舖)何芳表示，位於葵興大連排道83號的商業項目K83將於短期內入伙，發展商第一集團將乘勢推出該廈最後一層全層樓面放售。

該16樓全層面積約6,674方呎，屬該廈最高樓底樓層，樓底高達4.875米。據知，K83於去年中開售，約10天售出99伙，佔項目約86%，而當時發展商對新界甲廈市場充滿信心，故保留個別優質精選單位於屆現樓時推售。



■ K83外貌。