

11新盤逾570伙周末大混戰

長沙灣Campton呎價低見1.42萬 平同區二手20%

新冠肺炎疫情緩和，全新盤及貨尾盤爭相出籠，本周末(周六及周日)至少有11個新盤合共發售579伙。萬科旗下長沙灣The Campton昨以平絕九龍區新盤呎價公佈首張價單共94伙，折實平均呎價16,411元，比去年12月同區恒大旗下恆大·睿峰首張價單折實平均呎價22,309元低26%，亦低於同區二手樓呎價約20%，287方呎開放式折實入場484.1萬元，最低折實入場呎價14,288元。

香港文匯報記者 梁悅琴

萬科香港執行董事周銘禧表示，The Campton首推94伙，面積287至539方呎，涵蓋開放式戶、一房及兩房戶，售價576.2萬至1,045萬元，扣除最高16%直減折扣後，單位折實價484.1萬至877.8萬元，折實呎價14,288至18,526元。項目設於尖沙咀天文台道的示範單位今日正式對外開放，參觀人士須網上登記預約購樓，並預留少量現場後補名額。

首推94伙 287呎484萬

萬科香港市場營銷及客戶關係部高級經理劉淑貞表示，項目除提供120天即供付款計劃，最高可享16%折扣優惠外；另亦提供120天一按付款計劃，一按按揭貸款提供最高達八成按揭。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，The Campton折實平均呎價僅1.6萬餘元，屬近4年九龍市區新盤未見，對上一個項目要追溯到2016年10月，位於長沙灣的南昌一號，當年首批單位折實呎價約1.5萬餘元。即使與同區新晉物業比較，二手呎價入場亦需2萬元起，南昌站屋苑更需2.2至2.4萬元，可見The Campton屬起動價，料可掀起搶購潮。況且長沙灣新晉物業現時每呎實用租金約40至64

元，相信可吸引收租客出動入市。

愛海頌增單位享折扣

面對The Campton低價搶攻，長實同區海壇街愛海頌昨日更新價單，新增24伙精選單位可享限時5%市區換樓易優惠及1%免按揭優惠，如選即供2付款計劃可享高達29%折扣，最低呎價單位是第5座8樓D室，面積503呎，呎價16,014元。

曦岸OMA泓碧周日售

此外，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝昨表示，旺角利奧坊·曦岸落實本週日首輪發售88伙，面積197至257方呎，包括開放式及一房戶，折實價463.8萬至648.8萬元，低於500萬元佔17伙。該盤已累收300票。

至於永泰旗下屯門OMA by the sea亦於周日發售次輪108伙，折實入場費388萬元，另有53伙於下週一起招標發售。碧桂園等旗下馬鞍山泓碧亦於周日開售新一批115伙，其中66伙招標發售。

已落實於本週末發售的全新盤包括天水圍Wetland Seasons Park第2期及九龍塘延文禮士道雋睿，兩盤均本週六展開首輪銷售，分別200伙及26伙。

各區新盤最新部署及銷售計劃

樓盤	長沙灣The Campton	旺角利奧坊·曦岸	九龍塘雋睿
單位	94伙	100伙	30伙
面積	287-539方呎	197-257方呎	228-677方呎
折實平均呎價*	16,411元	24,260元	29,808元
折實價*	484.1萬-877.8萬元	463.8萬-653.5萬元	668萬-2,079.8萬元
開售日期	未公佈	周日賣88伙	周六賣26伙

*以即供最高折扣價計

製表：記者 梁悅琴



萬科香港執行董事周銘禧(右)及萬科香港市場營銷及客戶關係部高級經理劉淑貞介紹長沙灣The Campton。

長沙灣及深水埗新盤 首張價單折實呎價

項目	公佈日期	呎價
WEST PARK	2020年1月	18,646元
恆大·睿峰	2019年12月	22,309元
愛海頌	2019年10月	18,688元
匯璽III	2019年9月	21,722元
家壹	2019年3月	20,850元
AVA228	2019年2月	19,402元

長沙灣及深水埗二手屋苑呎價

項目	呎價	項目	呎價
匯璽	23,082元	尚都	18,243元
青薈	22,098元	薈悅	17,958元
ONE MADISON	20,800元	喜雅	17,570元
曉悅	20,433元	豐盛居	17,230元
喜漾	18,365元	海峰	16,489元
海柏匯	18,357元	喜薈	16,356元

半山捌號今開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤大戰亦將轉戰至港島區。英皇國際旗下港島西半山摩羅廟街新盤命名半山捌號，昨日上載售樓書，單位面積由181方呎起。英皇國際執行董事張炳強表示，該盤最快今日開價，並同步開放示範單位予公眾參觀及收票，售價會參考同區同類型新盤價錢，會貼市開價，有望月內推售。由於項目為近期唯一處港島區的新盤，對銷情有信心。

他指出，半山捌號為單幢樓，提供99伙，面積181至491

方呎，開放式及一房戶各佔49伙，及有1伙兩房戶，關鍵日期2021年3月。

英皇國際執行董事楊政龍表示，全數單位將配備傢俬出售，並由英皇酒店負責管理。



英皇楊政龍(右)及張炳強介紹半山捌號一房示範單位。

首季私宅動工685伙 10年最靜

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港今年首季動工量因新冠肺炎疫情而幾近被「冰封」。屋宇署昨日公佈，今年首兩個月均未有任何動工項目，直到3月才錄新項目開展動工，令首季私宅動工量暫處於極低水平，較去年同期的2,020伙減少66%，創自2010年來的10年首季新低。以單一季計算，同樣為過去10年新低。

根據屋宇署最新數據，3月全港共有4個私宅項目動工，涉及共685伙，包括：新地與恒地的堅尼地城卑路乍街34至38號及石山街1A至1C號、恒地與新世界發展的西半山西摩道4A至4P號、大埔公路大埔滘段項目及太古的灣仔永豐街21至31號，涉及342伙、172伙、135伙及36伙。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，在年初

新冠肺炎疫情以及施工淡季影響之下，首季動工情況相當緩慢，但預料今年不少私宅項目可望於年內陸續開展，加上發展商利用自身土儲開展的其他項目，初步估計今年動工量料達1.1萬至1.2萬伙水平。

首季落成3726伙增2.8倍

落成量方面，3月共有6個項目落成，合共1,413伙單位，較2月的1,892伙減少25%，但數量仍站在千伙之上。總結首季共有3,726伙私宅落成，較去年同期的971伙按年大增約2.8倍，為近10年同期次高，佔政府全年預測的20,850伙落成量的18%。陳海潮預期，今年落成量可接近1.9至2萬伙水平，或與預測有些微落差。資料顯示，3月共有6個私宅項目落成，規模

較大為萬科香港屯門上源，涉及1,154伙。其次為資深投資者盧華旗下水水坊AVA61，涉及138伙。至於其他中小型項目包括紅磡新柳街3號(61伙)、西灣河One Eighty(57伙)、屯門樂翠街9至11號(2伙)及山頂施勳道36號(1伙)。

何文田站二期圖則批出

另一邊廂，屋宇署亦公佈3月共批出18份建築圖則。其中，華懋投得的港鐵何文田站二期項目獲批建4幢26層高住宅(在4層低層地下及1層地庫之上)，總樓面639,382方呎。至於資本策略、永泰地產與市建局合作發展的中環誌志街、嘉成街、威靈頓街、吉士笠街項目，將於4層平台及2層地庫之上，興建1座32層商業大廈及1座27層高酒店，總樓面約427,113方呎。

港鐵續減免商戶租金

港鐵主席歐陽伯權(左)及行政總裁金澤培出席周年股東大會。香港文匯報記者攝



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)受新冠肺炎疫情影響，港鐵(0066)今年來客量急跌，年初乘車量已跌40%，單在1、2月已損失13億元利潤。港鐵強調集團仍會為商戶提供租金減免，7月起提供為期6個月的8折車費優惠，重申以香港為家，與香港人共同渡過難關，縱使困難多都會迎難而上。不過，港鐵亦直言，3月及4月乘車量比2月更差，希望隨疫情受控可令客量回升。港鐵主席歐陽伯權昨在股東大會表示，

繼社會運動後，疫情為港鐵營運帶來另一波挑戰，客運業務、車站商務、廣告收入及物業租賃業務均受嚴重影響，乘車量顯著下跌，而向租戶提供租金減免亦令收入減少，並估計經濟疲弱會對港鐵投資物業估值有影響。

未來繼續保持派息政策

有股東關注市況不景會否影響派息。歐陽伯權表示派息要視乎業務表現、資本支出及財政狀況等因素，未來會繼續保持有

關派息政策。歐陽伯權又說，已經在中國、歐洲及澳洲成功建立及拓展鐵路項目，但承認港鐵的經營環境充滿挑戰，不過強調財政狀況仍然穩健。

他續說，未來需應對多種風險及不明朗因素，包括環球經濟放緩、失業率上升及訪港旅客減少，為集團財務帶來沉重壓力，相關負面影響預期會維持一段時間，公司會檢視情況及採取成本控制措施。

大圍站康城10期申預售

另外，歐陽伯權指，未來6年會透過已批出的16個項目，推出2.2萬伙住宅單位，小灣車廠上蓋公私營社區發展項目仍與政府商討中。港鐵物業總監鄧智輝補充，將軍澳日出康城第9期剩餘單位會在今年發售，而第8期已取得預售同意書，正與合作商商討推出時間。至於大圍站上蓋和日出康城第10期正申請預售樓花同意書。

大鴻輝統一西環舊樓業權

香港文匯報訊(記者 黎梓田)發展商收購舊樓及買地步伐未因疫情而減慢，近年積極進行舊樓收購的大鴻輝興業昨日透過強拍，以底價7億元完成統一西環德輔道西326至332號和西安里11A至11D號安慶樓的業權。大鴻輝興業主席梁紹鴻表示，該地盤將發展成28至29層高的商住大樓，主要供應200伙至300伙細單位，投資總額約10億元。

投資10億建300細單位

強拍前，大鴻輝已經持有安慶樓逾91%業權。項目地盤佔地約6,172方呎，現為1幢9層高商住建築物，地面為舖位，其上作住宅用途，於1959年落成。測量師早前估地盤有望重建1幢32層商住樓宇，總樓面面積約5.37萬方呎。至於大鴻輝興業在2017年底曾以每呎1.4萬元奪得上水住宅地。梁紹鴻表示，該項目將提供約30伙細單位，計劃年底開售，舖位會先保留收租，因現時並不

是賣舖時機。他相信以後發展都會以地舖和住宅為主，不會提供太多「樓上舖」。

負責拍賣的萊坊估價及地產拓展顧問部主管陳致馨表示，隨着商業活動回復正常，預期強拍數量將會增加，估計今年有20至30宗。他指，發展商在目前市況下或會認為收樓沒有迫切性，至於市況逆轉，對零售行業影響較大，將降低商舖小業主叫價能力。

協成行底價奪筲箕灣舊樓

同日亦有筲箕灣東大街舊樓強拍，由協成行以底價8.04億元投得。物業位於東大街121至131號，地盤面積約7,680方呎，在1966年落成，現址為1幢8層高的商住大廈。協成行總經理方添輝表示，公司未有因疫情減慢舊樓收購步伐，將按照不同地皮策略性調整價錢。他認為，本港樓市不會重演2003年沙士時大跌情況，認為長遠有用家需求。