

9新盤齊搶客 單日沽209伙

Wetland第2期首批沽194伙 中原：磚頭抗貨幣貶值

新冠肺炎疫情緩和，新盤銷情回順，昨日共有9個新盤開售或推售貨尾，包括新地天水圍項目Wetland Seasons Park第2期，昨展開首輪推售涉及200伙。其他還包括首次開售的永義集團旗下九龍塘雋春、恒地貨尾盤君豪峰及君譽峰等，昨日共277伙一手單位推售。綜合市場消息，截至昨晚11時，Wetland Seasons Park第2期首批194伙被揀選。9新盤單日沽出209伙。

香港文匯報記者 黎梓田

除了新地Wetland Seasons Park第2期之外，昨日推售的新盤還有永義集團旗下九龍塘雋春(26伙)，另有貨尾盤君豪峰(16伙)、君譽峰(12伙)、Park Yoho Milano(10伙)、悅雅(1伙)，而皓畋、嘉匯及133 PORTOFINO同日共推出12伙招標。

作為昨日推售最多的新盤，Wetland Seasons Park第2期昨早8時30分就開始接受登記入場。據香港文匯報記者現場觀察，A組時段發展商採取多個時間段分流，故現場未有大排長龍，每段時間安排約數十組準買家進入售樓處，現場大致有序。不少買家均為80-90後年輕人及家庭客。

登記至凌晨 新例後首見

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行A組出席率5-6成。於疫情下進行首次銷售，發展商為讓買樓人士保持社交距離，將登記及揀樓時間拉長，最後一節登記時間至凌晨，相信屬一手新例後首次。他相信港區國安法對樓市影響不大。該行昨日亦錄得5至6組客戶欲斥資1,500萬元購入2伙，B組出席率達7成，其中估計佔2成為長線投資者，主要是全球量寬，以置業抵抗貨幣貶值。陳永傑維持早前預測本月一手成交可達2,000宗，創一年新高。

本月樓價料微升1%至2%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，以美聯客戶作統計，按地區劃分，新界區客戶佔約8成，九龍及港島客佔約2成。項目入場門檻較低，故吸引不少年輕客人入市，約佔8成，而投資者比例亦有近4成。預計項目落成後，呎租可逾30元水平，回報率3厘。住宅方面，買家加快入市，料本月整體樓價回升約1%至2%，個別屋苑樓價或反彈約5%至8%。



陳永傑 香港文匯報記者 攝



Wetland Seasons Park第2期昨日開售200伙，發展商因應疫情採取多個時間段分流，故現場未有大排長龍。香港文匯報記者 攝

周六推售新盤一覽

項目	推售	售出
Wetland Seasons Park 第2期	200伙	194伙
雋春	26伙	8伙
君豪峰	16伙	1伙
君譽峰	12伙	1伙
Park Yoho Milano	10伙	3伙
悅雅	1伙	-
皓畋	3伙(招標)	-
嘉匯	1伙(招標)	1伙
133 PORTOFINO	8伙(招標)	1伙
總數	277伙	209伙

數字截至昨晚11時

資料來源：市場消息

製表：記者 黎梓田

Wetland 第2期 買家心聲

首置客廖先生：

◆以首置身份入市買約600萬元細3房單位「築愛巢」，打算支付4成按揭，採用即供計劃，他亦透露自己從事工程行業，惟首期需由家人支持。他指自己對政治事件的影響感到「驚駭」，但認為自住不怕，自置物業勝於「益業主」。他原居於元朗區，認為該盤雖偏遠但可接受，開價也合理，而且疫情下樓價仍沒有大跌，故決定入市。



首置客胡先生：

◆今次以首置身份入市，惟拒絕透露購入價。他認為該項目售價合理，雖然近期市場受各項不明朗因素影響，但樓價近期仍然穩定，加上購入單位為自住用途，就算近期失業率飆升，亦不擔心樓價波動。



住天水圍莊先生：

◆是次以約1,400萬元購入4房分層單位，並以180天付款方式入市，屬於換樓。他認為市場由商家主導，有需要住就買，而且本港樓市短期供應少，預計政治事件只會有短期的影響。



自僱人士關先生：

◆自己以首置身份、斥資約1,800萬元購入4房複式單位自住，指政治事件只對短期有影響，但長遠不擔心。他指自己本身住旺角，覺得該盤環境近濕地空氣質素較佳，而且市區新盤貴，故對該盤有興趣，又稱曾經入票該盤第1期。

圖/文：香港文匯報記者 黎梓田

The Campton 提價2%加推94伙

香港文匯報訊(記者 黎梓田)萬科香港發展的長沙灣The Campton提價加推二號價單，涉94伙，折實平均呎價約17,083元，相較首張價單折實每呎16,411元，高出約4%；並宣佈下周三(27日)推售合共188伙。萬科香港執行董事周銘禧稱，撇除坐向、景觀及樓層等因素，此批單位輕微提價約2%。市場消息指，截至昨晚8時，項目累收3,200票，超購約16倍。

該盤昨日繼續開放示範單位，展銷廳所在的尖沙咀文咸道8號繼續吸引大批準買家到場睇樓，睇樓氣氛未受影響，參觀人潮比平日更多，發展商一度需要安排職員手舉告示一度截龍。

據價單顯示，該盤首次推出3房單位，戶型涵蓋開放式至3房，價單定價由546.2萬至1,451.1萬元，呎價由17,737元至23,314元，扣除16%折扣，折實價為458.9萬至1,219萬，折實呎價由14,900元至19,585元。

英皇半山捌號再推38伙

英皇國際發展的西半山新盤半山捌號昨日加推第2張價單，涉38伙，折實平均呎價約31,598元。據該項目價單顯示，加推單位涉38伙，面積介乎181至311方呎，間隔包括開放式及1房，價單定價介乎529.6萬至1,152.8萬元，呎價27,897至38,537元，扣除發展商提供最高6%折扣，折實售價由497.82萬至1,083.63萬元，折實呎價26,223元至36,225元。

商業地轉住宅地有錢途？

特稿

隨著發展商積極推盤，市場焦點又再一次放到一手市場上。不過「麵包來自麵粉」，自過去啟德地出現多宗商業地流標及撻訂個案後，一直銳意地建屋的港府似乎有意打這些「麵粉」的主意。財政司司長陳茂波早前表示，若技術上可行會考慮啟動城規程序，將流標的啟德商業用地改作住宅用地。但有測量師指，若過多發展住宅部分，或會令啟德發展區的定位出現混淆，減弱市場對東九龍成為第二個核心商業區(CBD2)願景的信心。

泓亮諮詢及評估董事總經理張超群表示，本身不太贊成將商業地轉為住宅地。他認為這是一個「有雞先還是有雞蛋先」的問題，啟德地之所以值錢，是因為東九龍CBD2的願景，而CBD2的主要特點就是夠多的商業元素。

商業元素減 或削弱估值

張超群舉例指，如對照內地的做法，要發展一個新區，往往是先把政府部門搬過去，之後銀行搬過去，然後再提供稅務優惠吸引企業搬過去，新區才算成型。不過，啟德早

期的發展卻是啟晴邨及德朗邨兩個公共屋邨，做法本身已難以理解，若再將啟德商業地轉作住宅地，這種發展住宅部分的做法容易令人混淆啟德發展區的定位，甚至減弱市場對東九龍CBD2的憧憬。

再者，張超群又表示，東九龍的住宅價格，並非單純區內出現商業樓宇而帶動，而是寫字樓衍生的就業需求而帶動，而住宅租金也會影響其售價，如商業樓宇減少，相關打工仔的租賃需求減少，則容易令住宅價格減低，從而令「麵粉」價值下降。因此，將商業地轉為住宅地並非代表政府不必將土地賤賣。

他又指，最近地皮流標或撻訂個案集中在東九龍商業地，地皮能否賣出會大大影響東九龍的商業樓宇市場。不過，市場亦並非單看地皮價格，市民購買力也影響營商環境，街道上的零售店舖是否「十室九空」，商舖出租情況也會推延至商業樓宇市場。

第一大平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超

國表示，若將啟德曾流標的商業地轉作住宅地亦未嘗不可，但該地首先要解決的是交通配套問題，例如之前一直「只聞樓梯響」的輕軌系統，如能着力發展的話，則有助帶動住宅及商業地皮的價值，發展商投地也會踴躍一線。

陳超國認為，將商業地轉作住宅地，對於房屋供應有一定作用，例如增加房屋供應，但不會有太大影響，畢竟涉及地皮數目有限，相關供應量對比起龐大的短缺是一個小數目。不過，商業地轉住宅地固然會令地價增加，不過仍要視乎地積比的差異以及實際市況。

記者 黎梓田



啟德新發展區。資料圖片

近2000伙新盤6月接力推

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新盤推售攻勢浪浪，6月即將迎來第二波推盤潮，並涉及約1,979伙單位。其中會德豐剛命名的茶果嶺西發道項目KOKO HILLS，第一期涉及413伙，目前待批預售樓花同意書，最快6月可開售；至於長實和港鐵發展的日出康城8期SEA TO SKY，涉及1,422伙，已取得預售，港鐵表示正與長實商討何時推出銷售，市場人士預期6月內可望開售。

KOKO HILLS部署軟銷

踏入年中，發展商仍積極部署開盤。會德豐地產常務董事黃光耀早前表示，旗下茶果嶺西發道項目命名為KOKO HILLS，區內已20多年未有全新項目開售，料可回應市場上較大單位買家需求，項目佔五至六成單位可享維港景色。

黃光耀透露，項目共分3期發展，第一期提供413伙，間隔1房至4房，實用面積300多至1,300多平方呎，2至3房戶佔約八成，目前仍待批預售樓花同意書，最快6月可開售。將會逐步進行軟銷，加深市場對樓盤認識。

SEA TO SKY已獲預售

至於將軍澳日出康城8期SEA TO SKY項目，發展商表示項目涉及1,422伙，該盤由3幢住宅大廈組成，主打2、3房單位。港鐵物業總監鄧智輝早前表示，已獲得預售，正與發展商長實商討何時推出銷售。有市場人士預期，5月在多個新盤競爭下，項目很可能在6月內推售。

鄧智輝又提到，日出康城的第10期及大圍站項目，正在申請預售同意書，稍後會與發展商討論何時推盤。當中與新世界合作的大圍站上蓋項目，將會供應較多中小型單位。

傲寓正製樓書申預售

其士國際旗下旺角福澤街8號項目傲寓也預計短期內推售。物業發展部總經理司徒世華稱，項目工程已達平頂階段，正進行售樓書製作及申請預售樓花同意書，預計最快可於6月取得政府批准後，隨即展開宣傳推廣及推售事宜，價格將參考同區物業。該盤屬單幢式住宅，基座設商舖，共有25層住宅樓層，涉及144伙，當中包括46伙開放式單位、88伙1房連開放式廚房單位及10伙特色戶，以1房單位為主，佔可供應單位數目之約60%。