

九龍新盤戰本木平二手 15%搶灘

平均呎價2.39萬 256呎574萬入場

九龍區掀起新盤大戰，疫情重創經濟表現令發展商開價克制。恒基地產旗下尖沙咀德成街2號本木昨日率先公布首張價單50伙，折實平均呎價23,928元，最低呎價21,975元，比同區二手新晉屋苑呎價有15%折讓，256方呎開放式折實入場574.8萬元。另一邊廂，五礦地產旗下油塘蔚藍東岸昨日上載售樓書，計劃今天開價。新地夥港鐵合作南昌站匯璽III今日亦會加推217伙，包括開放式至三房戶。

■香港文匯報記者 梁悅琴

恒基地產代理營業(二)部總經理韓家輝表示，尖沙咀本木開價貼近市價，開價參考尖沙咀及柯士甸站一帶一、二手樓，首批單位比市價有2%至3%折讓，加推單位具加價空間。該盤於今日對外開放示範單位，本週六起收票，最快下週末開售。

樓花期半年 一按最高85%

價單顯示，本木首張價單共50伙，包括開放式至三房戶，扣除最高1%折扣，折實價約574萬至2,139萬元，折實呎價21,755至28,456元。

由於樓花期只有半年，今次發展商只提供兩款建築期付款，包括「超輕鬆」建築期付款計劃(1%折扣)、入伙前付10%首期，及「超輕鬆」建築期付款優惠按揭計劃(照訂價)，入伙前付10%首期。

發展商於入伙時提供最高85%一按或30%二按，其中85%一按的按息為首36個月P-2%，第37個至第60個月為P-1%；其後全期P+1%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本木首張價單50伙的入場費574萬元起，最低呎價更低至21,975元，較鄰近新晉二手屋苑有15%折讓，即使與附近達30年樓齡的二手屋苑相比，仍有一定折讓，平均呎價則與5月同系旺角新盤相若，相信入票反應相當熱烈。

客源廣泛 入票預料熱烈

他又指，由於同區多年未有全新供應，加上項目擁超短樓花期，近乎現樓，又位處31名校網，間隔多元化，可吸引不同客源，參考同區租金，預計項目呎租約60至70元，回報約3厘。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本木訂價相當吸引，並較同區較新樓盤有逾10%折讓，相信會吸引上車客、上班族及長線投資客。鑑於樓價有折讓，故項目加推時將有不俗加價空間。由於本木交通方便，除用家外，亦將吸引投資客追捧，以呎租約65元計，料租金回報可逾3厘。

單位數目	50伙
實用面積	256至752方呎
售價	580.6萬至2,161.5萬元
平均呎價	24,170元
最高折扣	1%
折實價	約574萬-2,139萬元
折實平均呎價	23,928元

製表：記者 梁悅琴

蔚藍東岸今開價 匯璽III同日加推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)油塘蔚藍東岸昨日上載售樓書，五礦地產營銷及市務總監方俊昨日表示，項目今日公布首張價單及開放示範單位，將於月內開售。首張價單至少138伙，以中小型單位為主，開價將參考附近樓價。

五礦地產：不擔心有競爭

他表示，蔚藍東岸提供688伙，包括開放式至四房戶，實用面積237至2,136方呎，主打兩至三房戶，當中三房佔總單位數四成。雖然近期有多個樓盤同步開價及開售，他認為，每個樓盤各有質素及特色，不擔心有競爭。

匯璽III料「輕微合理」提價

另一方面，新地夥港鐵合作於南昌站上蓋的匯璽III現樓餘貨亦加入戰團，今日將加推217伙。新地副董事總經理雷霆表示，匯璽III已完成交樓程序，買家對樓盤質素及配套滿意，該盤將於今天加推全新單位，並預告由於大部分是高

層海景戶，「輕微合理的加幅是正常」。

新地代理總經理陳漢麟指，整個匯璽發展項目累售逾3,100伙，餘貨不足300伙，今天匯璽III加推217伙，全部為高座單位，涵蓋開放式至三房戶，絕大部分單位可享海景，最快下週末發售。他稱，該盤尚餘不足15伙的四房戶，將繼續招標推售。

沙田瓏珀山料下月開售

雷霆表示，同系沙田瓏珀山料於下月開售，並認為今年一手市場成交量受社會事件及疫情影響而下跌約30%。不過現時疫情已緩和，加上近期新盤銷情好，反映用家需求強，低息環境持續，料明年樓市會價量齊升。

新盤成交方面，新世界清水灣傲瀾昨以8,060.5萬元售出一伙花園複式戶，單位為B座G5，面積3,143呎，屬四房間隔，連1,201呎花園及私人游泳池，呎價25,646元。

▼新地雷霆(左)表示，買家對匯璽III質素及配套滿意。旁為陳漢麟。



▲五礦地產羅耀榮(右)及方俊介紹油塘蔚藍東岸銷售安排。



逾3100單位趕年底推售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港經濟表現改善，低息環境持續，利好樓市氣氛，發展商為追數都爭相趁疫情未再大爆發前推售新盤。業界估計，年底前市場還有11個新盤，合共有逾3,100個單位部署出擊。

將於本月下旬推售新盤包括有：屯門青山灣瓏譽、尖沙咀本木、油塘蔚藍東岸、元朗唐人新村尚悅·天城、及灣仔EIGHT STAR STREET。

洋房至開放式供應不缺

其中，保利置業於屯門青山灣瓏譽提供41單位，包括12套獨立門牌獨幢洋房及10套聯排洋房，大部分面積4,153至5,246方呎，配備至少2個車位等。最大面積為

9,158方呎的15號洋房，七房七套設計。另有19間「庭園居室」，面積470至650方呎。目前，發展商已推出部分聯排洋房連居室招標。發展商指，根據公契，洋房必須與居室一併轉讓，因此這19間居室將配相應洋房出售，未來業主轉售亦然。

同屬豪宅盤，恒基地產旗下元朗唐人新村尚悅·天城為現樓豪宅盤，提供16座洋房，面積1,772至1,826方呎，連私人花園及獨立車位。至於同系尖沙咀本木提供172伙，涵蓋開放式至三房戶，主打一房戶佔約56%。

五礦地產位於油塘蔚藍東岸，提供688伙，面積237至2,136方呎，主打兩房至三房戶，其中三房佔總數40%。而太古地產旗下灣仔EIGHT STAR STREET，提供

37伙。

康城10期涉893伙最勁

此外，多個新盤計劃12月推出，供應較多有南豐物業與港鐵合作發展的日出康城第10期，共有893伙，包括兩房至四房戶，可享全海景。九龍區成供應主力，分別有會德豐地產夥嘉華、信置等合作長沙灣GRAND VICTORIA第1期(524伙)、佳兆業夥宏達合作長沙灣弦雅(95伙)及會德豐地產旗下啟德MONACO(399伙)。

其他地區有百利保夥富豪合作的西營盤尚隴，提供130伙；以及新地位於沙田瓏珀山發展項目，第1期命名為瓏珀山，提供196伙。

長沙灣美居中心呎價跌穿萬五

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新盤攤薄樓市購買力，二手業主叫價能力被削弱。被譽為市區「上車樂園」之一的長沙灣美居中心，近日錄得中層2房單位低價成交，原業主劈價近12%或62萬元，以458萬元易手，呎價跌穿1.5萬元，為屋苑今年新低紀錄。至於沙田第一城及屯門怡峰園亦錄劈價成交，減幅超過一成。

中原地產雷澤麟表示，美居中心2座中層F室，面積306方呎，屬2房戶。原業主11月初放售叫價520萬元，新近以458萬元易手，減幅11.9%，呎價14,967元。新買家為首置人士，為屋苑今年首見呎價跌穿1.5萬元關口，亦為屋苑今年新低呎價紀錄。

市區新入伙盤亦有劈價套現。美聯物業黃永財表示，南昌匯璽I有1房單位近日減



沙田第一城頂層連天台戶呎價18,379元易手。資料圖片

價沽出，減幅約8.5%。

匯璽I細單位累減78萬

單位為1B座極高層E室，面積350方

呎，原以920萬元放盤，後連番減價，最終累減78萬元，以842萬元成交，折合呎價約24,057元。

第一城3個月減近12%

另外，新界區亦出現大幅減價個案。世紀21奇豐物業袁麗詩表示，沙田第一城16座頂層連天台戶，面積327方呎，2房1廳間隔，物業放盤3個月，原叫價680萬元，終以601萬獲買家承接，減價79萬，減幅近12%，呎價18,379元。

祥益地產袁思賢表示，日前錄得一宗屯門怡峰園連平台特色戶的成交個案，單位面積534方呎，屬2房間隔。原業主增加議幅，由放盤價698萬累積減價達76萬元或10.9%，買家遂決定以622萬購入上址自住，呎價11,648元。

SSD十年 美聯樓價指數升近倍

香港文匯報訊(記者 黎梓田)額外印花稅(SSD)辣招自2010年11月20日實施後，至今即將屆滿10周年。期間除SSD推出加強版外，BSD及DSD(其後已劃一為15%新住宅從價印花稅)亦相繼登場，加上推出多次收緊按揭措施，令二手住宅交投顯著下跌。反觀，樓價反覆向上，十年間「美聯樓價指數」則累升近一倍。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，近十年間(截至11月17日)，二手住宅註冊宗數共錄497,870宗，與前十年(2000年12月至

2010年11月)的795,762宗相比，大幅下跌約37.4%。

反觀，過去十年間(截至今年11月17日)二手住宅註冊額共錄約29,442億元，與前十年(2000年12月至2010年11月)約21,134億元相比，卻大幅上升約39.3%，與宗數明顯背馳。

過去十年二手住宅註冊「量跌額升」，主要是期間樓價反覆向上。以「美聯樓價指數」計算，最新報163.44點，比起未推出SSD前的2010年10月82.89點，十年間

累積上升約97.2%。

逾千萬成交大升94.2%

隨著樓價上升，近十年(截至今年11月17日)逾1,000萬元二手住宅註冊量共錄45,946宗，比起前十年的23,634宗大幅上升約94.2%。正因如此，即使近十年來二手住宅宗數大跌，但主要集中中細價物業，反而因樓價反覆向上，令中上價物業交投上升，並帶動期間二手註冊金額不跌反升。

太古城六期車位沽44個

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)太古地產上周公布以價單形式拆售太古城第六期全部227個私家車車位，第一階段銷售已於本週二舉行，優先推售予A組別買家(之前曾入標的第六期業主)，共售出44個。

至於B組別和C組別買家可於11月11

日至26日登記認購意向，銷售將於11月28日及29日進行。B組別為有意購買兩個或不多於三個車位的第六期業主，可享2%折扣；C組別為有意購買一個車位的第六期業主。若今年11月30日及其後，太古城第六期仍有可出售車位，將以先到先得形式向太古城業主推售。