

年輕上車客爭入市 開放式單位售罄 屯門帝御·嵐天次輪沽逾60%

踏入牛年各區新盤隨即爆發搶客戰，以銀碼細力吸年輕上車客及投資者、累收4,342票的屯門青山灣帝御·嵐天昨日展開次輪銷售128伙，繼續出現大排長龍等報到揀樓場面，消息指，該盤首日沽出77伙，銷售率逾60%，套現逾3.56億元，當中24個開放式單位全數售罄。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行買家八成為年輕人，當中有40%至50%年輕人要靠父母才可上車。連同其他新盤，昨日一手盤合共售出124伙。

●香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴



▲帝御·嵐天昨日展開次輪銷售128伙，繼續出現大排長龍等報到揀樓場面，消息指該盤的24個開放式單位全數售罄。
香港文匯報記者馬翠媚 攝

昨日一手盤成交量

樓盤	售出單位(伙)
屯門帝御·嵐天	77
屯門恆大·瑤瓏灣II	9
馬頭角津匯	6
元朗山水盈	4
元朗朗城匯	4
北角君譽峰	3
旺角利奧坊·曦岸	2
大埔白石角嘉熙	2
長沙灣The Campton	2
長沙灣海珀	1
長沙灣弦雅	1
啓德MONACO	1
啓德尚·瑋璽	1
啓德嘉峯匯	1
長沙灣愛海頌	1
北角柏蔚山	1
烏溪沙SLIVERSANDS	1
日出康城SEA TO SKY	1
日出康城LP 10	1
日出康城LP 6	1
馬鞍山泓碧	1
大埔白石角海日灣	1
屯門御半山	1
屯門上源	1
合計	124

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

帝國集團及香港小輪合作發展帝御·嵐天昨日早上在尖沙咀設立售樓處，分A、B組銷售，其中大手客A組需認購2伙至4伙，而B組則可認購1伙至2伙，現場所見，B組相對下比A組熱鬧得多，不少準買家提前到場排隊登記揀樓，當中不乏年輕客人。

負責銷售的恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，帝御·嵐天次輪銷售中，最高成交價的單位為7座18樓17室，屬一房連衣帽間隔，實用面積352方呎，連323方呎之私人天台，成交價約636.9萬元，成交呎價約18,094元；最高成交價之單位為7座18樓11室，屬開放式間隔，實用面積213方呎，連133方呎之私人天台，成交價約422.8萬元，成交呎價約19,849元。

該盤自2月6日首輪開售至今，兩星期共售出320個住宅單位，套現逾14.34億元。整個「帝御」系列自第一期開售以來，合共累沽1,396伙，套現逾66.75億元。

呎租料達35元 回報3.5厘

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行準買家出席率達80%，並且以年輕客及用家為主，其中80後至90後客戶佔80%。由於項目入場門檻較低，有40%至50%均靠父母幫助上車，20%屬投資者，料項目落成後呎租可達35元，租金回報達3.5厘。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行帝御·嵐天出席客戶以首輪開售為主，而項目次輪銷售128伙，當中有不少大單位，加上今年開年市場一面看好，發展商推出新盤較多，近期一手開價亦貼市價，料較難出現「一Q清袋」情況，不過他相信疫情受控、加上疫苗推出，料樓市日後形勢會向好。

帝御·嵐天次輪銷售128伙單位涉及首兩張價單，實用面積192至357方呎，開放式至一房兩廳，折實價329.96萬至659.7萬元，折實呎價介乎14,338至20,235元，折實平均呎價15,847元。

柏蔚山天池戶呎價5.5萬

另一邊廂，豪宅新盤亦現高價。新世界於北角柏蔚山以1.77億元沽出頂層連泳池大宅，呎價達5.5萬元，成交價及呎價均創項目新高。單位為第1座33及35樓A室，實用面積3,221方呎，連私人泳池，及3個車位。據悉，買家為本地家庭客，作自住用。

同區恒基地產旗下君譽峰連沽3伙，單位實用面積257至288方呎，成交價715.68萬至814.56萬元，成交呎價24,850至29,640元。信置旗下烏溪沙SLIVERSANDS售出1座6樓B單位，單位為3房1套間隔，成交價2,040萬元，實用面積921方呎，享海星灣海景，成交呎價22,150元。項目累售43伙，套現逾3.5億元。

GRANDE MONACO收票逾3倍

東九龍新盤更現埋身肉搏，會德豐地產旗下啟德GRANDE MONACO公布首張價單68伙後，消息指，首兩日累收約300票，超額登記約3.4倍。華懋於本周二展開首輪銷售的觀塘安達臣發展區的安峯，消息指，截至昨晚累收約108票，以首輪公開發售52伙計，超額登記逾1倍，該盤另推16伙招標。

布少明預期，農曆新年後一二手交投加快，加上新盤相應應市，料本月一手成交可達1,300至1,400宗。



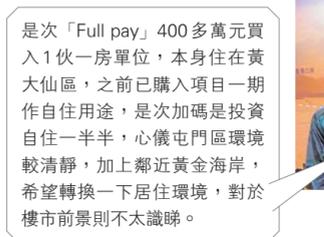
●發展局局長黃偉綸曾表示會研究將啟德流標商業地轉作住宅地，地產界冀政府善用土地資源為庫房增值。資料圖片

帝御·嵐天買家心聲



蔡太

斥580多萬元買入1伙一房連衣帽間單位作自住用途，本身住於同區，早前亦有入票但未能抽中，覺得該盤環境及交通配套可接受，價錢比心目中稍高，但仍可接受，認為自己是普通人，不識預測樓市前景，而是次入市已計好自己數。



梁氏家庭

圖/文：香港文匯報記者 馬翠媚

是次「Full pay」400多萬元買入1伙一房單位，本身住在黃大仙區，之前已購入項目一期作自住用途，是次加碼是投資自住一半半，心儀屯門區環境較清靜，加上鄰近黃金海岸，希望轉換一下居住環境，對於樓市前景則不太識睇。

租轉買個案增 朗屏8號845萬沽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)多個新盤爭相開售，帶動各區二手交投轉活，不乏有租客更趁部分單位樓價低水、加上低息令供樓抵過租，索性租轉買。

利嘉閣地產梁灝義表示，元朗朗屏8號1座低層J室，實用面積約598方呎，三房間隔，望內圍池景。單位自去年8月底開始放盤，原叫價860萬元，經議價後減價15萬元(約1.7%)，最終以845萬元沽出，實用面積呎價約14,130元。買家為租客，趁低價租轉買。據悉，原業主於2016年9月，以約744.2萬元購入上述單位，持貨4年，現轉手賬面獲利約100.8萬元，物業升值約14%。

麗城三房戶798萬易手

荃灣麗城花園1期1座高層A室，實用面積644方呎，三房套房間隔，向東南。中原地產黃志輝表示，去年9月單位放盤價為850萬元，10月降至830萬元，今年1月最新叫價再下調至810萬元，最終進一步減至798萬元沽出，累減52萬元或6.1%。買家為家庭客，租樓多年，決定把握低息環境及早置業，議價後馬上承接。原業主則於2009年1月以243萬元買入單

位，持貨12年，賬面獲利555萬元，單位期內升值2.3倍。

元朗錦繡花園L段第二街雙號屋，實用面積約1,035方呎，三房間隔，外望樓景。利嘉閣地產季思佳表示，單位放盤約兩個星期，原業主叫價1,468萬元，經議價後減價約2%至近日以1,438萬元成交沽出，呎價約13,894元。據悉，原業主於2009年10月，以約489萬元購入上述單位，持貨逾11年，現沽出轉手賬面獲利約949萬元，賺價約1.9倍。

淺水灣道37號呎租54元

市場消息指，九龍站淡日居7座高層C室，實用面積639方呎，兩房連套房間隔，向南望園景，以1,780萬元易手，呎價27,856元。原業主在2004年10月以525萬元購入，持貨逾16年，賬面獲利1,255萬元，物業期內升值2.4倍。

豪宅租務方面，利嘉閣地產梁志偉指出，淺水灣道37號1座中層A室，單位實用面積約848方呎，兩房雙套連工人套房間隔，外望享海景。單位近日以月租46,000元獲承租，實用面積呎租約54元。據悉，原業主於2011年3月，以1,150萬元購入上述單位，現租出享租金回報率約5厘。



●朗屏8號低層單位減價後以845萬元沽出，實用呎價約14,130元。資料圖片

牛年伊始各新盤部署

樓盤	最新部署
啟德GRANDE MONACO	公布首張價單68伙，收票中，最快本月初加推，本周末開售。
觀塘安峯	本周二開售首輪68伙，其中16伙招標推售。
元朗尚悅·天城	上載售樓書，最快本周推出招標。
屯門帝御·嵐天	最快本周展開第三輪銷售安排。
山頂7779 Peak Road	加推4幢洋房招標，其中77F首輪招標日期2月26日；次輪為3月5日，包括4幢洋房。
何文田瀚名	首推2伙三房招標，指引價3,888萬元，3月1日起逐日載標。
日出康城LP 10	最快3月加推單位發售。
旺角山東街ONE SOHO	待批預售樓花同意書中，最快3月開售。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

業界倡放寬按揭樓價上限至1500萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)財政司司長將於下周公布新一份財政預算案，面對近月來一二手樓市交投再度變得火熱，豪宅市場又見創新高價成交，地產界人士均預期政府不會為樓市減辣，惟期望政府可以將按揭保險計劃的樓價上限放寬至1,500萬元，放鬆銀行壓力測試，有利刺激樓市交投量，增加物業印花稅的收入，最重要還是增加公私營住宅的土地供應。

助市民置業帶動交投量

會德豐地產常務董事黃光耀表示，相信現時政府不會為樓市減辣，期望新一份財政預算案中將按揭保險計劃的樓價上限由1,000萬放寬至1,500萬元，從而幫助市民安居置業。

嘉里發展香港區總經理湯耀宗亦期望，新一份財

政預算案可以將按揭保險計劃的樓價上限由1,000萬放寬至1,500萬元，同時要積極增加公私營住宅的土地供應。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，現時樓市已經很熾熱，相信政府不會為樓市減辣，惟希望政府可以放鬆銀行的壓力測試，及將按揭保險樓價上限由1,000萬元放寬至1,500萬元，幫助有供樓能力但首期不足的市民上車或換樓，進一步帶動二手樓交投量。

加快啟德商地轉宅地重推

事實上，面對財赤困局，政府要增加稅收，土地收入及印花稅收入仍是最重要的一環，能夠激活樓市交投量，不但可以增加印花稅收入，亦可增加盤

源，令樓價更平穩發展。與此同時，本港住宅持續供不應求下，啟德新發展區內共有3幅商業地相繼因市況轉弱而流標，包括第2A區、第4C區4號，以及第4C區5號，發展局局長黃偉綸曾表示會研究將啟德流標商業地轉作住宅地，近期長實以接近市場預期上限102.8億元中標啟德跑馬道最後一幅住宅地，反映發展商十分看好市區住宅地皮。

無奈市區可供出售的住宅官地已不多，如何善用土地資源為庫房增值，又可令住宅樓價持續平穩發展，政府一定責無旁貸。既然現時市場對住宅土地的需求比商業土地更大，加上啟德流標的商業地的交通配套亦不完善，政府應加快將啟德流標商業地轉作住宅用地，盡快重推，達至可以令庫房增值，又可令住宅樓價得以持續平穩發展的雙贏局面。