

屢現癲價

繼山頂種植道11 Plantation Road、面積逾萬呎的1號屋以每月135萬元租出，創全港住宅月租新高紀錄後，樓市持續轉旺，二手造價不斷追高。有代理透露，荔枝角曼克頓山有5房海景樓王獲本地用家以9,100萬元連1個車位承接，貴絕荔枝角分層住宅單位，呎價約2.96萬元。新界多個屋苑更出現「搶盤」，葵芳新葵芳花園2房戶出現10組客搶盤，最終由一名被逼遷租客以635萬元追價購入單位上車。

●香港文匯報記者 黎梓田、梁悅琴

二手掀搶盤潮

曼克頓山5房9100萬貴絕荔枝角



●自用客以9,100萬元購入荔枝角曼克頓山第2座極高層A室，連一個車位，呎價2.96萬元。資料圖片

荔枝角曼克頓山第2座極高層A室，面積3,071方呎，屬5房間隔，望維港煙花海景。美聯物業王俊康表示，該單位業主於2018年底開始放盤，當時連3車位叫價1.28億元，其後遇上中美貿易戰、社會運動及新冠肺炎疫情，叫價一減再減，最終在近期以9,100萬元連1個車位易手。買家為本地客，計劃作自用。

曼克頓山業主最多賺七成

資料顯示，原業主於2009年9月以6,200萬元購入該物業連4個車位，如今原業主仍持有3個車位，而現時屋苑其他業主放售車位叫價每個約450萬元。換言之，原業主持貨12年賬面已穩賺約2,900萬元之餘，另外3個車位可再帶來約1,350萬元回報，合計賬面獲利預期高至逾4,200萬元。

另一邊廂，近期葵芳新葵芳花園出現10組客搶

盤。中原地產葵涌高級資深分區營業經理許偉業表示，新葵芳花園E座中低層1室，面積418方呎，去年12月放盤，當時仍有租客住無樓睇，惟可交吉買賣，當時業主意向售價約630萬元。

直至本月下旬租客遷出，單位可安排睇樓，業主叫價調高至660萬元，並表示意向售價約640萬元亦作考慮，隨即吸引逾10組客睇樓。最初已有一名準買家還價630萬元，惟簽約當天「甩底」，之後再有兩名買家同時出價，其中一名心急買家恐爭輸，連追三口價至635萬元，最終奪得心頭好，呎價15,191元。新買家為區內租客，被業主逼遷，因此火速決定，由睇樓至買樓僅數小時。

龍門高層2房獲3組客洽購

新界西同樣有多組客搶盤。中原地產吳偉霆表示，屯門龍門8座極高層B室，面積476方呎，2房間隔。原業主叫價860萬元，剛過去的周日獲3組買家同時洽購，最終減價10萬元，以850萬元沽出，呎價17,857元。原業主2014年1月以498萬元一手買入，賬面獲利352萬元或71%。

同區客無睇樓購新都城

在盤源收窄下，部分買家為免心儀單位被搶，更在未有睇樓下拍板承接。香港置業范文濤表示，將軍澳新都城一期1座中層G室，坐向西南，屬2房間隔，面積364方呎。業主以648萬元放盤1個月後獲同區

客在未有睇樓下接洽，議價後減價2萬元，以約648萬元售出，呎價17,802元。

其他地區藍籌屋苑亦火速被吸納，美聯物業陳振明表示，天水圍嘉湖山莊翠湖居3座高層E室易手，2房間隔，面積448方呎。原業主有意於外區換樓，早前叫價約560萬元，由於上址享泳池景，屬優質放盤，故迅速吸引首置客洽商承接。經雙方輕微議價後，單位終以558萬元成交，呎價12,455元。

美聯物業李天傑亦表示，馬鞍山新港城R座中層3室，面積337方呎，屬2房間隔，原業主日前叫價約620萬元放售，吸引區內客上門睇樓，考慮到近期筭

盤消化速度加快，翌日隨即決定承接。原業主同時願減價促成交，最終以600萬元易手，折合呎價17,804元。

龍珠島別墅雙破頂

土地註冊處資料顯示，屯門龍珠島別墅F7座地下5室，實用面積286方呎，單位向海，地下連花園，但並不入契，上月以360萬元成交，呎價12,587元，創屋苑呎價新高，並為屋苑同類單位新高成交價。資料顯示，原業主2017年以303.8萬元入市，持貨近4年，賬面獲利56.2萬元或18.5%。

近期二手成交個案

單位	成交價	備註
荔枝角曼克頓山2座極高層A室	9,100萬元	創分層成交價新高及呎價次高。
葵芳新葵芳花園E座中低層1室	635萬元	10組客搶盤，由被逼遷租客連追三口價購入。
屯門龍門8座極高層B室	850萬元	獲3組買家同時洽購。
天水圍嘉湖山莊翠湖居3座高層E室	558萬元	首置客火速承接。
將軍澳新都城一期1座中層G室	648萬元	同區客未有睇樓下承接。

資料來源：各大代理行

製表：記者 黎梓田



●葵芳新葵芳花園中低層單位，獲買家連追三口價至635萬元成交，呎價15,191元。資料圖片

維港滙I最快今開價



●會德豐地產常務董事黃光耀及信和置業營業部集團聯席董事田兆源介紹維港滙首期臨海雙會所「The Jewel」設施。

時健身堂、宴會廳等。維港滙I包括第1、2、3及5座，面積256至2,189方呎，戶型由開放式至四房單位，主打兩房戶，其中1款提供玻璃設計開放式廚房。

GRANDE MONACO次輪僅沽15伙

面對多個市區盤擊，累收約1,000票、會德豐地產旗下啟德GRANDE MONACO昨晚發售次輪68伙單位，消息指，只有10組客到場揀樓，售出12伙，另以招標沽3伙，合共15伙。當中有1組大手客斥資購入2伙三房單位，售價為2,171.2萬及2,197.4萬元，呎價26,200至26,500元。招標售出3伙大單位，包括第1A座25樓A室、30樓B室及32樓B室，售價2,245萬至2,820萬元，呎價27,146元至29,344元。

會德豐首季賣樓料破百億

會德豐地產旗下啟德MONACO及GRANDE MONACO短短2個多月累沽453伙，套現逾57億元。該集團今年累售491伙，套現逾81億元，第一季有機會突破100億元。

SEA TO SKY收近千票

長實與港鐵合作的日出康城SEA TO SKY於本週六發售最後一批159伙單位，消息指，至昨晚累收近1,000票。

恒基地產等合作於馬鞍山的迎海·駿岸「海天名邸」透過招標以2,330萬元售出第7座7樓A室，面積1,453方呎，呎價16,036元。

上月一手登記增1.7倍

香港文匯報訊 近期發展商開售新盤銷情理想，刺激2月登記量大增。利嘉閣昨日發表報告指，綜合土地註冊處數據所得，2月全港共錄1,558宗一手私人住宅買賣登記，涉及總值171.76億元，較1月的568宗及71.82億元分別急升1.74倍及1.39倍，均為近7個月第三多月份。該行預料，本月一手登記可維持逾千宗水平。

利嘉閣料維持強勢

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，2月港九新界新盤登記量全線上升，以九龍區升幅最凌厲，錄615宗，較前月的197宗激增2.12倍；涉及登記額也漲2.04倍，錄72.15億元。

展望3月市況，陳海潮指出，近期樓市氣氛延續小陽春之勢，能否突破上月逾千宗，要視乎大盤能否起及在上半月推出，以及發展商求價或求量的開盤部署，初步預期3月一手登記量料介乎1,400至1,600宗水平，與上月表現相若。

星展：港零售最差環境已過

香港文匯報訊（記者 岑健樂）香港經濟因新冠肺炎疫情而受到打擊，零售業更是重災區。不過，星展銀行（香港）香港房地產分析師丘卓文昨日表示，去年下半年起香港零售銷售的按年跌幅已有所收窄，加上本地疫情有望逐漸消退，相信零售最差環境已過。若重新通關，預期首數個月零售表現會有較大反彈，主要由於遊客積壓多時的需求可望蜂擁而至。

內地客消費難復昔日

丘卓文認為，長遠而言，零售市道要回復到2019年社會衝突前的高水平存在一定困難，因為現時香港奢侈品的種類及價格，與內地相差不少，加上內地消費者現時可能已形在當地購物的習慣，故即使重新通關，內地遊客在香港的消費亦可能低於昔日的水平。

香港零售業表現疲軟，令失業率升至7%的近17年高位。丘卓文表示，現時失業率主要與零售業及旅遊業相關，但暫時未見失業率蔓延至金融業的趨勢，反而近月港股表現不錯，不少人在金融市場賺錢。

因此，他認為除非股市波動導致財務損失，市民才會考慮減持物業，令住宅樓價有更大下行壓力。

住宅樓價波動料5%

丘卓文續指，雖然住宅租金回報率受壓，以及潛在移民潮或對住宅樓價構成負面影響，但自住需求仍然強勁，超低息環境持續加上香港私宅供應緊張情況下，預計今年住宅樓價大致平穩，全年升跌約5%。

不過，他看淡香港寫字樓租金表現，認為疫情令經濟環境轉差，加上更多企業採用彈性上班模式，安排員工在家工作，都降低對寫字樓的需求，故料寫字樓租金仍有下跌空間，全年跌5%至10%。



●星展丘卓文指，除非股市波動導致財務損失，市民才會考慮減持物業，令住宅樓價有更大下行壓力。

太平協和鯽魚涌換地獲批

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）太平協和近年跟政府達成換地協議，持有位於鯽魚涌海濱的海裕街項目已經獲城規會批准興建5幢10至13層高的酒店及辦公室，昨日獲行政長官會同行政會議通過有關原址換地申請。

工廈項目改酒店辦公室

發展局發言人指，有關原址換地是為了取代業權人本來於該處發展的25層高工業大廈發展項目，在按十足市值繳付地價後，業權人可在重新獲批地段，按照城規會的許可，進行海濱休閒、旅遊及商業發展。換地後的總樓面上限約40萬方呎，興建5幢10至13層高的建

築物，其中4幢物業興建酒店，將提供400個房間，另1幢則作寫字樓，提供86,865方呎辦公室樓面。

翻查資料，原私人地段總面積約26,662方呎，業權人於2001年9月獲批出建築圖則，以興建一幢樓高25層工廈，並於2017年展開地基工程。然而，此舉引起強烈公眾意見，發展局及後接觸業權人，以探討替代方案，並取得積極進展。根據最新的批准，業權人須在發展有關項目時，在重新獲批地段範圍外一併興建合共約6.8萬方呎的公眾休憩空間，以及一條長290米、闊6米、連接海濱地帶和鯽魚涌腹地的無障礙有蓋行人天橋。上述設施建築費用可從地價中扣除。

疫情見緩 逾2千單位申預售

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）去年引發搶購潮的大圍站柏傲莊，其最後一期柏傲莊III上月正式向地政總署申請預售文件，涉及892伙單位，預料2023年6月底落成。此外，恒地啟德泰泰街8號(756伙)、長實洪水橋項目(341伙)及碧桂園馬頭角買炳達新盤(190伙)亦在上月申請售樓紙，4個樓花新盤共涉2,196伙，按月數量急升，顯示新冠肺炎疫情緩和下發展商推盤意態趨積極。

柏傲莊III涉892伙最多

疫情之下，發展商去年推盤進度減慢，今年1月時更出現預售樓花同意書零申請，但自從疫苗出現後，加上本港確診個案下降，

上月樓市出現4宗申請，涉2,196伙，為近3個月高位。除柏傲莊III外，恒地幾年前向海航買入的啟德泰泰街8號亦於上月申請預售，涉756伙，落成時間最早在明年9月底。

此外，長實洪水橋項目提供341伙，亦在上月申請預售，預計2023年9月落成，長實日前指出項目有機會第二季推售。至於碧桂園馬頭角買炳達新盤亦申請賣樓，提供190伙，料明年12月中落成。發展商近日向傳媒表示，項目主打中小型單位，估計今年第四季或明年第一季推售。

維港滙1437伙獲批預售

至於獲批賣樓的新盤亦有4個，共1,519

伙，會德地產全部皆有份發展。其中，會德豐地產與信置、嘉華、世茂房地產及爪哇合作發展之西南九龍維港滙第1至3期全數獲准賣樓，涉1,437伙，1期料2023年3月落成，第2及3期則料2023年5月落成。另一獲批賣樓項目為會德豐地產旗下藍田KOKO HILLS第2期，涉82伙，料明年9月落成。

據了解，維港滙I（即第一期）最快今日公布價單，首批不少於105伙。至於KOKO HILLS第2期主打大單位，現正準備樓書及示範單位，有機會第二季推出。雖然上月有多個項目批出預售文件，但同時亦有不少新項目「補位」申請預售，令待批樓花單位升至11,859伙，較1月的11,199伙升近6%。