

# 御海灣II 首日沽九成 新地乘勝加推又提價 屯門新盤呎價高見3.07萬 貴過港島樓

本港樓價高處未算高，屢現癩價成交。新地旗下屯門海皇路御海灣II昨日展開首輪銷售共129伙，反應不俗，首日沽117伙，銷售率達90.6%，當中1伙以招標形式推售的天台及平台特色戶，落實以2,086.1萬元成交，呎價高達30,769元，不但貴絕屯門區分層戶呎價，還貴過剛開價的港島黃竹坑站晉環首張價單折實平均呎價29,689元。有買家更直言：「樓價沒有最貴，只有更貴！」眼見反應熱烈，發展商昨晚亦隨即加推42伙，折實平均呎價19,150元，同時修訂1及3號價單將部分兩房單位提價1%至5%。

●香港文匯報記者 黎梓田、梁悅琴



●御海灣II首輪銷售129伙，首日即沽117伙，銷售率達90.6%，當中招標形式推售的特色戶每方呎造價更達30,769元，貴絕屯門分層戶。

累收約1,359票、接近現樓的御海灣II昨日開售首輪129伙，當中以價單發售單位共128伙。據現場觀察，準買家於昨早9時已陸續抵達九龍站環球貿易廣場售樓處現場，發展商亦依足防疫措施，於等候區按4人一組分開坐，截至昨日早上9時45分，共有約72組買家到場登記。直至下午，項目已售出約117伙，並進入「Free Fight」（即先到先得）時段，有代理指，不論排隊或揀樓過程也比預期中順暢。

## 兩房提價最多5% 加推呎價逾1.9萬

當中以招標形式推售的第1座30樓J室連天台及平台特色戶，亦於昨日以2,086.1萬元成交。單位實用面積678方呎，連625方呎天台及80方呎平台，呎價高達30,769元，不但創項目成交價及呎價新高，更貴絕屯門區分層戶呎價，相比去年同系於屯門龍門2座頂層連天台戶呎價29,838元再高3.1%，亦媲美港島

黃竹坑站晉環呎價。

由於首輪銷售反應佳，發展商昨晚亦隨即加推42伙，折實平均呎價19,150元，當中包括全新推出的一房連儲物房L單位及一房N單位。該42伙的實用面積299至449方呎，一房佔12伙，一房連儲物房佔22伙，兩房佔8伙，以60日付款折實價567.8萬至869.48萬元，折實呎價18,335至20,210元。發展商亦同時修訂1及3號價單，將部分兩房單位提價1%至5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，御海灣II首輪開售，該行客戶出席率達七八成，用家為主。陳永傑指，御海灣II有現樓優勢，加上批戶型是一及兩房，市場有需求，而且樓價低於1,000萬元，料發展商會即時加推，料有1%至2%加價空間，市場可承受。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，項目入場門檻較低，吸引不少年輕買家認購。據美聯統計，新界區客源佔8成，九龍及港島

區佔2成；客戶當中約有8成屬用家，其餘為投資者。項目部分單位享開揚海景景觀，不乏投資客睇好升值潛力入市，預期項目入伙後實用呎租可達約45元，回報率約2.6厘。

## 交通暢通 屯門樓價起錨

事實上，隨着不少基建通車，往返粵港澳大灣區以至機場更為方便，屯門區樓盤近期屢現新高價，保利旗下屯門青山灣珠譽日前以逾1.329億售出17號洋房，呎價31,389元，創項目開售以來成交價及呎價新高。17號洋房屬五房五套設計，實用面積4,234方呎，連屋內傢俬及裝修出售，包括兩個車位。

另外，會德豐地產旗下樓盤昨日沽出5伙，分別來自啟德GRANDE MONACO、藍田KOKO HILLS、日出康城MARINI、及OCEAN MARINI，涉資逾6,300萬元，單位實用面積由444至813平方呎，呎價由17,512至25,483元。買家不乏專業人士。

## 御海灣II買家／晉環準買家心聲



**御海灣II買家 陳先生**  
自己與太太均為醫護人員，分別任職藥劑師及助產士，800多萬買了（御海灣II）2房單位，作結婚新居，計劃承造八成按揭。相信未來樓市將會平穩上揚，不會太擔心，樓價「沒有最貴，只有更貴。」



**御海灣II買家 趙女士**  
以700多萬購入（御海灣II）2房單位，本身住新界，選擇這個項目是因為有人介紹，是換樓。因樓盤配套理想，對發展商有信心。樓價哪裏都高，這個新盤平過市區就無問題。



**晉環準買家 吳小姐**  
晉環定價相對優惠，而第一次開價會比較平，希望首輪能中籤入市。項目距離金鐘站僅兩個站，位置比較吸引。至於入市哪種戶型，則待參觀單位後再決定。

圖／文 香港文匯報記者 黎梓田

## 戶戶過千萬 晉環首日收過千票



●晉環示位吸引不少市民排隊。 香港文匯報記者 黎梓田 攝

香港文匯報訊（記者黎梓田、梁悅琴）路勁地產夥平安不動產及與港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸第1期晉環公布首張價單160伙，昨日首度開放位於黃竹坑One Island South的示範單位予公眾參觀，並同步收票。項目首張價單亦在前日上載，折實平均呎價接近3萬元，戶戶定價均要過千萬，不過由於地理位優越，仍吸引不少市民前來排隊參觀示範單位。市場消息指，首日收逾1,000票，超額認購5.2倍。

另外，市場昨日流傳晉環將推出其中5伙四房招標指引價，分別為第1A座6樓A室（指引呎價由33,000元起）、第1A座22樓A室（指引呎價38,000元起）、第1A座23樓B及C室（指引呎價38,000元起）及第1A座22樓F室（指引呎價39,000元起）。據悉，發展商將於周二公布銷售安排時一併公布推出四房戶招標，此批四房戶享有認購車位權，但發展商不會安排一按。

### 兩個新盤首張價單資料

旺角 ONE SOHO	樓盤	黃竹坑港島南岸晉環
68伙	單位數目	160伙
265至374呎	實用面積	383至937方呎
644.2萬至915.8萬元	售價	1,397.6萬至3,496.3萬元
25,190元	平均呎價	36,206元
14.5%	最高折扣	18%
550.79萬至783萬元	折實價	1,146.1萬至2,867萬元
21,538元	折實平均呎價	29,689元
2023年7月31日	關鍵日期	2022年12月31日

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

## 旺角 ONE SOHO 首推68伙 550萬入場搶客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤再掀搶客戰，樓花期達27個月、信置夥莊士機構及市建局合作發展的旺角山東街單幢樓 ONE SOHO 昨加入戰團，首張價單共68伙，扣除選用180天付款最高享14.5%折扣，折實平均呎價21,538元，不但較系內同區帝峰、皇殿二手呎價低15%，亦較路勁夥平安不動產及港鐵合作黃竹坑站港島南岸晉環首批折實平均呎價29,689元平27%，開放式折實入場，逾550萬元，主打的287方呎一房折實入場573.61萬元，亦比晉環386呎一房入場逾千萬，擺明截擊晉環。該盤今日起收票。

信和置業營業部集團聯席董事田兆源形容，以「市區開心價」推出首張價單，項目主打一房單位，當中一房單位最低折實價為573.61萬元，呎價19,986元，預料會受到用家及投資者追捧。

## 發展商推八成一按

據價單顯示，首張價單68伙，包括7伙開放式、51伙一房及10伙兩房，實用面積265至374方呎，定價由644.2萬至915.8萬元，呎價由23,376至27,653元，扣除最高折扣優惠14.5%後，折實價由550.79萬至783萬元，折實呎價由19,986至23,643元。265方呎開放式單位折實入場550.79萬元。

發展商更提供420天備用按揭付款及建築期備用按揭付款，最高一按成

數達80%，首年可享免息供款，第二及第三年之按息為P-2.5%（P現為5%）計算，第四及第五年之按息為P，其後按息為P+1%。

現時鄰近 ONE SOHO 的二手屋苑成交呎價約18,359至23,182元。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，ONE SOHO 位處九龍核心，首推價單開價可以「震撼價」形容，與鄰近同系帝峰、皇殿比較約有15%折讓，鄰近新入伙單幢物業樓價約有5%折讓。項目位處九龍市中心，鄰近旺角港鐵站，料落成後呎租可達70元，租金回報可達3厘或以上。



● ONE SOHO 地盤。



● ONE SOHO 開價。圖右為田兆源，左為莊士陳慶光。

## ONE SOHO 鄰近二手屋苑呎價



## 新盤屢見癩價 增供應刻不容緩

香港房屋問題一向為人詬病，正當市場驚嘆黃竹坑新盤晉環折實平均呎價近3萬元，386呎一房折實入場都要逾1,100萬元之際，屯門新盤御海灣II天台特色戶呎價更賣到3.07萬元，竟然貴過港島南區新盤呎價。難怪有人話如今香港即使是千萬富翁都只是一個窮人而已。這亦反映出市場

供不應求的長期問題，政府應着力加快土地供應來穩定樓價。樓價貴又住得細可謂香港人的悲哀，昨日屯門御海灣II有買家更感慨指：「沒有最貴，只有更貴！」可見小市民都知道未來土地供不應求，樓價只會持續上升。事實上，香港回歸祖國近24年以來，特區政府都沒有真正處理好如何解決香港

的土地供應問題，其間因金融海嘯更停止賣地，進一步減少土地供應。近年則只是透過抑制需求措施，包括降低按揭成數、提高稅率等來減少需求，結果只是令不怕付高稅率的有錢人繼續入市，繼續托起樓價。況且低息環境持續，買磚頭保值成為投資工具，即使去年疫情如此嚴重，經濟環境如此差，失業率持續上升，有供款能

力但首期不足的上車客，以及換樓客眼見樓價上升都只能望門興嘆，於是各大發展商推出五花八門的免壓測高成數按揭來助客上車或換樓，令成交集中於新盤，二手樓交投急挫。2019年11月特首林鄭月娥才肯放寬現樓按揭保險樓價上限至1,000萬元，才令購買力不再只流入一手盤，二手樓交投即時急升，可算是將樓宇正常流通量回復正軌。然而，要令樓價平穩發展，透過不同方法增加土地供應才是最有效的方法，短期

可透過提高市區地積比率來吸引更多發展商透過私人重建市區舊樓來增加供應，或者透過土地改劃將以往可作其他用途或空置多年的政府土地重新檢視轉作私人住宅；長期則要靠填海造地。

## 宜加快審批預售程序

與此同時，政府各部門亦應加快審批起樓、批預售等程序，令已售土地的樓宇項目加快推出市場發售。

●香港文匯報記者 梁悅琴