

# Wetland第2期收萬票 一年最旺場 半山捌號489萬進場 西半山十年最平

樓市翻生全面掀「撲飛潮」及推盤潮。新地（00016）天水圍Wetland Seasons Park第2期昨午截票，初步連日票房勁收約1萬票，膺今年票王，並是過去1年最勁，50人爭1伙。此外，英皇國際（00163）西半山摩羅廟街半山捌號昨日開價，首推30伙折實入場489萬元，近10年同區最平新盤。

## 新盤混戰

大公報記者 梁穎賢

樓市回勇力度強勁，儘管眾盤齊推也未削弱個別樓盤的認購潮。Wetland Seasons Park第2期承接今年初第1期的餘威，昨午截止認購，由於認購者眾，發展商稱截票後核數工作仍在進行中，初步點算票錄約1萬張入票登記，較周六（23日）首度開售200伙超額認購約49倍，總票房已打破1期年初錄得的7370票紀錄，並多逾3成，膺今年新盤票王，並是繼去年5月會德豐地產將軍澳日出康城MONTARA逾1.8萬票之後，一年最勁。

## 曦岸收逾350票超購3倍

另外，萬科位於長沙灣新盤The Campton第1B期，前日以市區4年最平新盤姿態出擊號召力強，示範單位昨日正式對外及即日同步收票，市民四方八面湧到迫爆展覽廳，氣氛熱鬧，首5小時即截至4時已收錄得超額認購，代理指期時已收約150票，輕微超額認購。市場消息指，全日約收逾200票。

發展商指出，The Campton售樓處以網上預約來控制人流，排隊區域亦設「關愛區」並放置座位，照顧有需要人士。每組參觀客人與另一組客人必須保持適當的社交距離，完成參觀後隨即進行消毒；而售樓處內每張枱亦會保持相當距離。

此外，市場消息，恒地（00012）旺角利奧坊，曦岸收逾350票，相對周日首推88伙超額3倍。

新盤混戰陣容越擴越大，半月6盤開價！英皇國際（00163）旗下西半山摩羅廟街半山捌號昨日開價。英皇執行董事張炳強指出，半山捌號首推30伙，入場單位為5樓D室開放式戶，實用181

方呎，定價520萬元，即供折實價488.8萬元，折實呎價27006元，銀碼料是西半山近10年最低新盤。最低呎價為5樓C室1房戶，實用310方呎，折實價798萬元，折實呎價25741元。首批單位折實全數低於1000萬元，低於5球則有3伙，定價已納入新冠肺炎疫情及經濟等因素。

張又謂，項目昨日起收票及開放示範單位，視乎市場反應再決定開賣日期。

上述30伙折實平均呎價29820元，對比同區恒地羅便臣道The Richmond，今年1月首批30伙價單，折實平均呎價29998元，兩者接近；而The Richmond入場單位折實價近600萬元，意味半山捌號入場平逾1球，為近年西半山全新盤最低入場費。

## CCL年底料190點破頂

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，半山捌號折實售價由488.8萬元起，發展商開價已考慮疫情因素，屬中環半山驚喜價，近10年同區罕見如此低價。項目入場銀碼細，於各國量寬的情況下投資者願意入市保值，預料投資者佔3至4成。半山捌號單位落成後可吸引中上環上班族租客，租金回報可觀，陳永傑料首批單位反應熱烈，可全數沽清。

5月份由二手市場帶旺樓市，一手市場亦百花齊放。5月份一手市場至今錄得逾1100宗成交，預料全月可錄得約2000宗一手成交，創一年新高。樓價方面，用家主導市場，對後市感到樂觀，陳永傑預料中原城市領先指數CCL年底可升穿190點的歷史新高水平。



▲張炳強稱，半山捌號入場價料是同區10年最平

## 半山捌號小檔案

地址	摩羅廟街8號
座數	1座
單位總數	99伙
戶型	開放式至2房
首批價單伙數	30伙
首批面積	181–311方呎
定價	520萬–1035.9萬元 (折實488.8萬–973.8萬元)
呎價	27384–36330元 (折實25741–34358元)
平均呎價	31723元 (折實29820元)
每呎管理費	5.98元
預計關鍵日期	2021年3月底
示範單位地址	灣仔英皇集團中心
開放日期	已開放
物業網址	www.central8.com

## 毗鄰屋苑平均呎價

項目	平均呎價 (元)
① THE RICHMOND	年初首批30伙折實平均呎價29998元
② 敦皓	31657
③ 臻環	30693

## 半山捌號價格參考

單位	戶型	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
5樓C室	1房	310	798.0	25741	呎價最平
5樓D室	開放式	181	488.8	27006	銀碼最平
15樓B室	1房	311	973.8	31310	銀碼最貴
20樓A室	開放式	203	697.5	34358	呎價最貴

大公報記者梁穎賢製表

## 精品住宅「全包宴」近年罕見

【話你知】英皇國際（00163）昨日開價的西半山摩羅廟街半山捌號，原由金朝陽（00878）一手併購，英皇於2015年7月以4.03億元收購，以當時可建樓面約3.22萬方呎計，每呎樓

面地價約1.25萬元。上址前身原為一幢6層高舊樓，經多年發展，現已建為一幢樓高29層的精品住宅，項目不乏賣點，發展商將引入英皇旗下酒店式服務，所有單位將連同示範單位內現有傢具電器一併出售，換言之，今批單位入場

最平樓價488萬元，已包含傢俬及電器，連電視機也包括在內，是近年少見。

另項目鄰近半山扶手電梯，步程只需2分鐘，然後經電梯落中環，估計步程需時15分鐘；以及項目屬舊契樓，地契年期為999年。

## 油翠苑綠表售800萬 膺油塘居屋王

【大公報訊】記者林惠芳報道：資助房再破頂，油塘居屋油翠苑僅20日2度刷新紀錄，一伙3房海景戶未補價售800萬元，成為油塘最貴綠表居屋王。

樓市氣氛回暖，資助房持續造好，本月至少錄得6宗破頂價。最新涉及油翠苑C座高層9室，實用面積639方呎，單位採3房間隔，可望海景，消息指本月9日以800萬元綠表易手，貴絕油塘未補地價居屋，實用呎價12520元。翻查紀錄，同一屋苑的D座高層4室，面積一樣，上月20日以773萬元破頂價易手，相隔只有20天，今次3房造價推高了27萬或3.5%。

據了解，新買家是區內綠表客，於二手市場覓盤已一段時間，見市況轉好樓價回升，加上單位享煙花海景，遂以綠表方式購入。原業主於2010年以249.73萬一手買入，持貨10年，帳面大賺逾550萬元，賺幅達2.2倍。

## 青泰苑呎價首越萬元關

二線居屋亦誕樓王。消息指出，青衣青泰苑A座中層7室，實用面積554方呎，屬3房戶，望海景，剛以555萬元未補價轉售，實用呎價10018元，為全屋綠表市場首次衝破1萬元大關。

同區私人屋苑翠怡花園亦錄高價，

消息指出，該屋苑4座高層H室，實用面積443方呎，屬2房戶，剛以693萬元賣出，實用呎價15643元，創同面積單位今年新高價。

另外，利嘉閣地產指出，今年4月份本港50指標屋苑平均實呎錄14699元，按月升0.8%，連升2個月，並創5個月新高。今年首4個月，50屋苑樓價扭轉跌勢，倒升0.1%，比去年5月歷史高位15593元低5.7%。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，市場氣氛轉趨樂觀，有利樓市向好，預料指標屋苑後市量穩價升，5月份50屋苑整體平均呎價料漲1%至2%。

## 逸濤灣重售呎造2.7萬登頂

【大公報訊】樓市升勢蔓延至中產屋苑，西灣河逸濤灣一伙2房去年7月撻訂後，事隔10個月以1550萬元連車位重售，呎價達2.7萬元破盡屋苑紀錄。

消息指，逸濤灣1座高層A室，實用574方呎，日前以1550萬元連1個車位賣出，實呎27003元創屋苑新高。據了解，單位於去年7月曾以1400萬元不連車位易手，後來買賣雙方取消交易，撇開市值約250萬元的車位，今次重售比去年高峰價平約100萬元。

其次，西半山寶翠園呎價重上3萬元。代理指出，寶翠園6座極高層H室，實用1144方呎，屬3房套間隔，享海景，剛以3750萬元連1個車位賣出，實

呎32780元，是屋苑呎價今年首次重上3萬元。單位由公司名義持有，於2010年以1838萬元購入，2014年再斥335萬元購入5樓1個車位，總價2173萬元，是次沽出帳面賺1577萬元或73%。

反觀，貝沙灣錄低價成交。中原分行經理高鵬透露，貝沙灣2期2座中層B室，實用1366方呎，屬3房戶，附露台，享西南海景，累減210萬元以3890萬元連1個車位賣出，實呎28477元。

翻查資料，對上一宗同類成交追溯至今年初，為2期3座中層A室，面積一樣，以3800萬元不連車位易手，按現時屋苑車位市值約300萬元計，即今次造價較年初低210萬元或5.5%，並屬



◀西灣河逸濤灣呎價創新高

屋苑同呎數單位今年新低價。不過，原業主早於2008年2月以1675萬買入，帳面獲利2215萬元或1.3倍。



▲The Campton排隊情況，場面熱鬧

## 會地茶果嶺新盤擬下月出擊

【大公報訊】記者梁穎賢報道：一手市場重現曙光，為攬客各方搶開，仍待「埋位」的新盤也趁旺搶鏡。會德豐地產茶果嶺項目命名KOKO HILLS，預計預售樓花同意書可於短期內獲批，可望下月出擊趕及次季尾班車。

會地常務董事黃光耀表示，位於茶果嶺的KOKO HILLS分3期發展，第1期涉及413伙，間隔由1房至4房，實用面積由300餘至約1300方呎，2房及3房佔8成，5成至6成單位可擁覽維港景致。項目待批預售樓花同意書，售樓處及樓書籌備中，獲批後連隨登場，維持原定計劃第二季推售，未受新冠肺炎疫情打亂部署。

黃光耀又謂，區內兩個大型屋苑匯景花園及麗港城共有約1.2萬伙，但樓齡近30年，茶果嶺過去多年已沒有新盤供

應，相信潛在有一批換樓客，故項目提供一定數量的大單位，以迎合該類需求。開價會貼市，價錢除參考同區及港島東成交價。會地下半年尚有兩盤推出，今年首五月主力推售將軍澳日出康城項目，暫售約600伙套現約58億元。

展望後市表現，黃光耀認為，雖然失業率升至5.2%，但相對2003年沙士時的高位，現時相對仍屬輕微，若然收入及工作穩定，反而是入市時候，目前樓價已現調整，或已見底，年中至年底樓價會反彈，料全年樓價仍有升幅。

至於貨尾盤也趁旺出籠。帝峯（00083）牽頭樓樓多年的奧運站帝峯，皇殿，昨日上載新版樓書，項目剩餘最後一伙，單位為6座75樓A室，實用面積807方呎另連594方呎平台，屬特大一房間隔，料稍後推出招標。

►黃光耀（中）表示，新盤命名KOKO HILLS，並冀望第1期下月登場。旁為總經理（業務拓展）楊偉銘、市務助理總經理陳惠慈（左）

