一手熾熱 13盤600伙周末火併

瑜一盡推210伙呎價2.8萬 藍田新盤超購13倍

新盤大混戰越演越烈。繼會地藍田KOKO MARE鎖定周六推售138伙，掀開4月新盤戰幔後，華懋旗下何文田瑜一1C期昨日首度加推130伙，兩張價單共210伙於周日盡推，折實平均呎價逾2.8萬元。一手氣氛熾熱，多個貨尾盤好借東風。據一手住宅物業銷售網顯示，周五至周日，連同兩個全新盤在內，最少13個新盤合計有600伙火併搶客。

大公報記者 梁穎賢

瑜一銷售勢不可當，繼1B期首輪以價單發售的179伙即日搶清後，1C期繼續「晒冷」。華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜一IC期昨日推出2號價單涉130伙，包括87伙2房戶及43伙3房戶，實用面積423至934方呎，價單售價1433.5萬至3502.4萬元，價單呎價30936至41181元；維持最高15%直減折扣，折實1218.4萬至2977.04萬元，折實呎價26295至35004元，折實平均呎價29348元，定價計市值26.87億元。

瑜一4伙特色戶周日招標

封海倫強調，1C及1B期座向及景觀各有不同，兩期數單位不能直接比較，所以不認同今批單位有加價。

她續稱，1C期昨同步公布銷售安排，已發布的兩張價單210伙，將於周日全數登場。該盤伙數僅得214伙，尚餘4伙特色戶安排周日招標。公開發售部分繼續分A及B兩組揀樓，開售模式與1B期相同，並於周六下午2時截票。項目暫收約4000票。同時，發展商視乎1C期銷情，不排將項目壓軸一期的1A期緊接推出，涉及447伙，戶型大致由1至3房。

華懋銷售總經理陳慕蘭稱，項目周日發售的210伙，折實價1216.01萬至2977.04萬，折實呎價21850至35004元，折實平均呎價28036元，市值約41.83億元。

KOKO MARE周六賣138伙

另外，會地旗下KOKO MARE鎖定周六首輪發售138伙。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，項目已累收近2000票，超額認購13倍，用家佔70%，投資者佔30%，20%入票人士心儀1房單位。

周六推售的138伙，涉13伙一房及125伙兩房，實用面積334至520方呎，折實593.7萬至993.1萬元，折實呎價1.7萬至23039元，折實市值約11.3億元。入場單位為第8座2樓F室，實用面積334平方呎，折實價593.7萬元，折實呎價17775元。

滙豐香港區財富管理及個人銀行按揭業務主管徐凱廉稱，提供按揭優惠計劃，向項目買家提供6888元的綠色按揭現金獎賞。

另外，個別貨尾盤趁機劈價加入戰團。其士集團旗下傲寓引入優惠，變相減價11%。其士集團物業發展部總經理司徒世華指出，近來市場氣氛好轉，多個一手項目銷情熾熱，反映新盤市場回穩，對樓市回復信心，相信推出新優惠能夠吸引市場注目，並觀察市況再作實推盤時間表。

▲封海倫（左）稱，瑜一1C期已出價單的210伙周日晒冷。陳慕蘭（右）透露，1C期折實入場1200餘萬元起。

周五至周日應市新盤

樓盤	推售（伙）	發售日期	發展商
何文田瑜一1C期	210	周日	華懋
藍田KOKO MARE	138	周六	會地
西南九龍維港滙 I	90（價單加招標）	4月1日至6月30日	信置 會地
紅磡必嘉坊・迎匯	85	周五	恒地
觀塘Bal Residence	27	周五	麗新
旺角利奧坊・凱岸	5	周六	恒地
何文田芳菲	5	周五	協成行
將軍澳海茵莊園	11（價單及招標）	周六	九建
啟德維港1號	16	周六至6月30日招標	中海外
長沙灣睿峰	5	周五起至7月31日招標	鼎珮
西半山半山捌號	4	4月1日至6月30日招標	英皇
屯門畔海	2	周六起招標	英皇
青龍頭逸璟・龍灣	2	周六	中冶
總數	600		

上月樓價指數升2.2% 近三年最佳

【大公報訊】香港全面通關後，樓市隨即彈起，今年首兩個月累升近3.3%。業界率先對樓市表現樂觀，由去年底看淡今年樓價走勢，一百八十度轉向，預測今年整體私人住宅樓價上升8%。

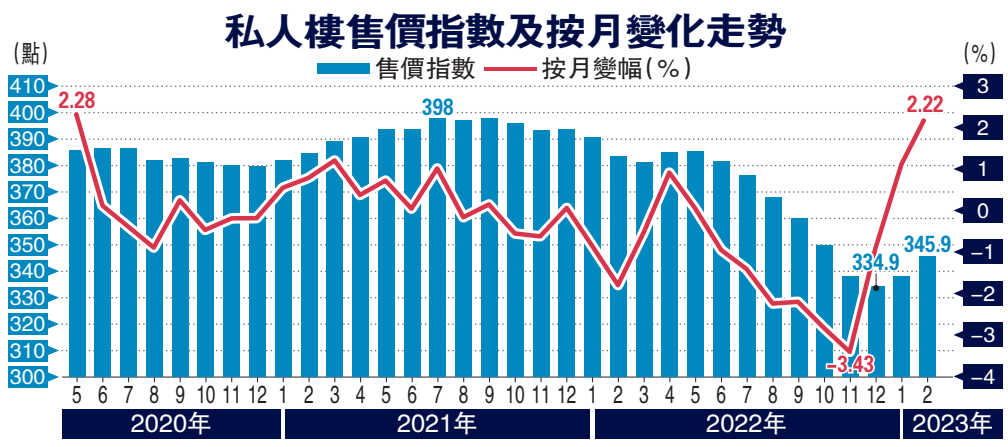
差餉物業估價署公布最新的私人住宅售價指數顯示，該指數今年首兩個月已扭轉去年連續回落7個月的跌勢，且升勢更見加快。繼1月升逾1%後，上月份指數報345.9點，按月再升約2.22%，是2020年5月以來33個月最大升幅。今年首兩個月累升3.28%。不過，較去年2月仍跌9.83%；較前年9月的歷史高位398.1點相差13.11%。

受惠減印花稅 中小單位跑贏大市

樓價急速轉升，主要是實用面積1076方呎以下的中小型單位交投帶動。其中實用面積約431至753方呎的中小型單位表現最好，上月份報334.9點，按月升約2.35%，今年首兩個月累升3.72%；其次是實用面積約753至1076方呎的中型單位，上月按月升幅2.13%，首兩月累升3.51%；實用面積小於431方呎的A類小型單位，上月按月升2.19%，首兩月累升2.94%。實用面積逾1076方呎的大型單位，首兩月累升均少於1%。

高力香港研究部主管李婉茵表示，全面通關帶旺市場氣氛，也帶來內地買家的累積需求。發展商積極推盤促銷，刺激一手市場交投。政府上月調低樓價約1000萬元以下的首置印花稅，相信也是拉動中小型住宅交投及樓價的原因之一。再者，隨着美國加息放緩，本港銀行未有跟隨調高息率，市民對息口再度上升的憂慮有所減少。因應市況較預期好，該行由去年底時預計今年下跌約5%至10%，轉而看漲8%，預料本月至下季的樓價和成交量的升幅進一步擴大。

萊坊大中華區研究及諮詢主管王兆麒認為，高息口、購買力不足及新盤貨尾量囤積等因素短期內，仍繼續窒礙樓市復甦速度。當發展商加大力度推售新盤時，二手樓價有機會再次受壓，預計上半年樓價仍會在低位徘徊，樓市仍需要較長時間才能回復2021年旺市時的氣氛。



維港·雙鑽獲批預售 短期出擊

【大公報訊】九龍新盤連場激鬥。供應重鎮的啟德再添生力軍，中海外（00683）旗下啟德海灣半島（Park Peninsula）的維港・雙鑽，獲批預售樓花同意書，預計短期內推出。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，維港・雙鑽前臨維多利亞港內海及都會公園，兼享啟德體育園景觀，盡享迎海倚綠的雙重盛景。項目兩幢住宅大樓合共提供702伙，住宅大樓第1座現興建至9樓，第2座現興建至15樓，預計於2025年第一季落成。項目已獲批預售樓花同意書，正部署短期內推出。

除卻上述項目，區內兩個分別由恒地（00012）、嘉華（00173）牽頭的全新項目，亦計劃短期登場，前者將於今日公布命名。後者已命名為啟德海灣。

私樓租金反彈 大單位升幅跑出

【大公報訊】除了私人住宅除售價指數上升，差餉物業估價署公布的私人住宅租金指數，上月也止跌回升，報174.8點，按月上升0.98%。

該租金指數自去年9月起再次下跌，5個月來累跌約3.51%，上月終見反彈。不過，按年則仍跌約3%，距離2019年8月份的歷史高位，更差約12.6%。

各類型單位的租金指數上月均有回升，其中實用面積小於431方呎的A類小型單位，報193.9點，按月升約1.2%；實用面積431至753方呎的B類中小型單位，報172.6點，按月升近1%；實用面積1076至1722方呎的大型單位，報143.9點，按月更增達1.34%。實用面積753至1076方呎的C類中型單位，報147.8點，按月升約0.34%；實用面積逾1722方呎的E類超大型單位，報134.2點，按月只升約0.3%。

有業界人士認為，隨經濟逐漸復甦，加上本港不斷招攬專才及搶人才，相信未來會帶動租務市場的交投及租金穩步上升。

新盤首季售3364伙 按季飆近3倍

【大公報訊】中原地產根據《一手住宅物業銷售資訊網》資料，截至3月28日，今年首季發展商賣出約3364個一手單位，套現約388億元，與去年第4季的859宗及114億元相比，按季急升2.9倍及2.4倍，樓價3000萬元以上的大碼成交，涉資高達127億元，較去年4季的61宗及49億元，分別急升2倍及1.6倍。

董事及香港區總經理湯耀宗（**小圖**）表示，項目最後一伙2座1樓B室，實用面積1683方呎，3房3套間隔，昨日連同1個車位售6788萬元，呎價40333元。全盤提供45伙住宅，包括5座別墅、14座洋房及26間分層大宅，所有單位全數沽清，總成交金額逾68億元。

此外，新地（00016）近期拆售中半山帝景園第2座收租單位，據悉至今共沽5伙。市場消息稱，新近售出單位為第2座24樓B室，實用面積1794方呎，4房間隔，望海景，成交價約9000萬元，呎價約50167元。

緹山最後一伙售6788萬

香港全面通關後，豪宅市場隨即轉旺，個別豪宅盤更沽清，嘉里（00683）旗下畢架山龍駒道緹山最後一伙賣出。嘉里發展

申請新酒牌公告

鳥十

現特通告：蕭琳諺其地址為新界沙田大圍車公廟路18號圍方二樓233號鋪，現向酒牌局申請位於新界沙田大圍車公廟路18號圍方二樓233號鋪 鳥十的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年3月30日

申請新酒牌公告

友勢煮意

現特通告：麥子健其地址為九龍九龍城崇潔街73號地下，現向酒牌局申請位於九龍九龍城崇潔街73號地下 友勢煮意的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年3月30日

長實滬兩項目套15億 加大內地投資

特稿

長江實業（01113）在上海的兩大發展項目去年錄得不俗銷售業績。長實地產投資公司董事郭子威（**小圖**）昨接受《大公報》專訪時表示，2022年「高・尚領域」特色戶型、沿街商舖、車庫等產品銷售額合計約5億元（人民幣，下同），另一大項目「湖畔天下」去年末推出壓軸181伙在2小時內售罄，銷售額逾8億元，兩項目合計13億元（約15億港元）。他坦言，今年會全力推進「高・尚領域」項目內的「LOVE@大都會」旗艦商場招商，22萬平米的面積將分三期招租，後疫時代市場湧現不同投資機會，「我們投資內地的大方向不會改變，在內地的投資相信只增不減」。

滬旗艦商場啟動招租

「高・尚領域」是長實在上海普陀區真如城市副中心核心地段打造的大型城市綜合體。郭子威介紹，隨着住宅項目的交付，項目內的商場「LOVE@大都會」也啟動招租工作。他說，商場面積近22萬平米，涵蓋精品零售、網紅餐飲、運動娛樂等特色和主題。

商場採用滾動式開發模式。長實地產投資公司董事黃思行坦言，商場首期招租面積約7萬平米，目前出租率已達80%，租戶包括已開業的盒馬X會員店、星巴克臻選店、新旺茶餐廳，以及即將開業的騰訊小企鵝樂園等。她透露，第二期約7萬平米的招商工作已經啟動，近70%的面積已預租或收到承租意向，第三期約8萬平米計劃第4季招租。

「高・尚領域」內還有總建築面積逾26萬平米的五棟超甲級寫字樓。郭子威表示，建築面積近1.7萬平米的T9寫字樓已經滿租，建築面積逾5.8萬平米的T2寫字樓，以及建築面積逾3.7萬平米的T3寫字樓均與多家大型企業在洽談，「T3目前出租率約60%，主力客戶涵蓋IT、諮詢服務、軟件平台、生物科技等行業企業。」

郭子威說，除了T9、T2、T3三棟寫字樓外，餘下2棟將於年內陸續交付。其中，由知名建築設計公司「KPF」設計的T1寫字樓，憑藉近280米的高度，問鼎滬西普陀地區「第一高樓」，項目預計下半年交付，而T14寫字樓擬於第3季交付。

看好樓市 整體成交料增30%

截至目前已有57家在香港上市的房企發布了業績預告，其中有52家業績下滑或陷入虧損，且27家為首度虧損。郭子威直言，疫情因素對去年開發商的銷售帶來利淡影響，加之一些房企在行業下行周期中出現資金問題，市場信心總體不足。不過，得益於去年以來國家出台一系列房地產支持政策，年初以來內房市場信心加速恢復，不少城市的成交量也在回暖。

郭子威相信，在「房住不炒」的政策基調下，今年各地樓市政策料續「因城施策」，預計一線和熱點二線城市樓市政策不會有太大變動，但低線城市樓市政策或依據實際情況偏鬆調節。

他判斷，今年內地樓市整體成交量有望錄得約20%至30%的漲幅，整體樓價特別是大城市房價或穩中有升。

大公報記者倪巍晨