



撒辣見效新盤小陽春

啟德豪宅7.3萬呎價再創同區紀錄

政府撒辣效應持續發酵，新盤市場率先迎來「小陽春」。昨日，啟德跑道區一日公布12宗成交，其中新地(016)旗下啟德豪宅項目天璽·海公布成功標售2個單位，其中第5座27至28樓SKYPLEX成交總價達2.3億元，實用呎價7.3萬元，總價呎價均創啟德新發展區紀錄。市場人士指，撒辣有滯後效應，預期4月份樓宇買賣登記將會錄得明顯升幅，樓市正迎來一個小陽春。

香港商報記者 鄭珊珊



啟德豪宅昨日成交速覽

樓盤	開發商	成交宗數	最高呎價	套現金額
天璽·海	新地	2伙	73000元	近3億元
濠璟	華置/保利	2伙	37500元	5840萬元
維港1號	中國海外	4伙	24194元	4587萬元
天瀟	恒地	4伙	36757元	1.66億元

▲港府宣布樓市全面「撒辣」後，新盤市場率先迎來「小陽春」，市場預期4月份樓宇買賣登記將會錄得明顯升幅。

今年第一季各類物業註冊量

項目	今年第一季註冊量	去年第四季註冊量	變化(%)
一手私樓及二手住宅	10464	8136	+28.6
一手公營房屋	184	212	-13.2
工商舖、純車位及其他等	1955	1886	+3.7
整體物業	12603	10234	+23.1

資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心

近期整體物業註冊量



啟德新盤成交高潮重來

位於承豐道26號的天璽·海(發展項目第1期)第5座27至28樓的SKYPLEX為頂層複式單位，實用面積3156方呎，連861方呎平台及1070方呎天台，成交價逾2.3億元，實用呎價7.3萬元。同日，另一標售單位為第5座21樓B單位，實用面積1366方呎，4房雙套間隔，成交價6671.8萬元，實用呎價48842元。新地承認，僅僅15日時間，天璽·海項目成交價便再創新高。

同日，由華潤置地(海外)及保利置業(119)合作的啟德濠璟再添2宗成交，成交金額逾5839萬元，當中8座33樓B室實用面積1187方呎，3房一套連私人電梯大堂間隔，可享維港開揚景致，以4451.25萬元成交，呎價37500元；另一宗為3B座18樓C室，實用面積為568方呎，屬兩房連儲物房間隔，以1388.12萬元售出，呎價24439元。據悉，濠璟開售至今已累售189伙，套現逾80億元。

市區豪宅樓盤亦見轉熱

另一邊廂，沉寂已久的市區豪宅盤也開始轉熱，諸多發展商都在加緊軟銷。以會德豐地產、信和置業(083)、嘉華國際(173)及爪哇控股(251)合作的半新盤項目西南九龍維港濠滙為例，信和置業執行董事田兆源表示，港府全面撒辣刺激市場交投，維港濠亦受帶動成交連連，撒辣至今累積錄得105宗成交，

套現逾20.5億元。成交價及呎價最高單位為維港濠II第1座16樓A單位，實用面積1536方呎，4房2套間隔，成交價5270萬元，呎價34310元，造價非常理想。

主打三房戶的新盤——長實(1113)及港鐵(066)旗下黃竹坑港島南岸的Blue Coast，將於本週六推售422伙。長實營業部首席經理郭子威預告，首輪發售後，新一張價單將視乎單位座向或樓層，提價5%至10%不等。他續指，整體一二手成交量正在回升，樓市已開始撈底轉勢，加上內地經濟回穩，並展望年底減息，強調對後市仍然樂觀。據介紹，入票內地買家中，享高收入但首期不多的外來專才，佔入票的非本港居民約三成，故集團亦已提供相應優惠，吸引他們入市。另據市場消息，自3月29日起項目收票，至今累積收到逾1.5萬個認購登記，以周六發售422伙計超額認購達34倍。

3月樓宇買賣按月升65%

土地註冊處昨日公布，3月份送交土地註冊處註冊的所有種類樓宇買賣合約共5013份，環比上升57.2%。住宅樓宇買賣合約佔3971份，環比上升67.2%。土地註冊處指，由於土地文件或會於交易日後三十天內送交土地註冊處註冊，註冊數字一般顯示對上一個月的物業交易數字。

數據顯示，以12個月移動平均數計算，3月份樓宇買賣合約數字為4303份，較2月份下跌6.5%。3月份

樓宇買賣合約總值374億元，環比上升65.5%。

此外，3月份住宅樓宇買賣合約總值301億元，環比上升57.4%。

對於上述，利嘉閣地產研究部主管陳海潮指，樓宇買賣將走向久違了的「高登記數字」時代。由於滯後效應，3月份買賣登記數字並未完全反映樓市撒辣後的刺激作用，相信3月中旬起的即市買賣，將在4月份登記數中才有所反映。受惠3月整月發展商積極推出全新盤及貨尾盤，加上二手市場亦持續轉旺，而工商舖及其他亦有一定受惠，相信4月份整體樓宇買賣登記量將按月再急漲逾八成，向上挑戰9160宗水平，屆時有機會創自2021年8月以來的33個月新高，亦將開啓整體樓宇買賣按月處於近萬宗水平的新時代。

房屋局：撒辣為市場帶來支持

撒辣後樓市成交猛增，會否引發新一輪炒風？房屋局回覆本報記者查詢說，局方預期撒辣將提振市場信心，並提到有關措施「為物業市場帶來一些支持」。房屋局認為，撤銷額外印花稅可增加二手市場內的住宅單位數量，促進物業市場流轉。撤銷買家印花稅和新住宅印花稅可以減輕已擁有住宅物業的香港永久性居民再購買住宅物業時的財政負擔，以及非香港永久性居民購買住宅物業的成本。

房屋局亦表示，政府會繼續密切監察住宅物業市場情況，因時制宜採取適當措施回應市場變化。

美聯：4月註冊量料破9000宗

樓市撒辣後氣氛好轉，首個月樓宇買賣合約即現按月量價齊升。土地註冊處昨日公布，3月份送交註冊的所有種類樓宇買賣合約總值5013份，按月升57.2%；3月住宅樓宇買賣合約總值301億元，按月升57.4%。對此，美聯物業指，這是自去年5月後首度重上5000宗水平，創10個月新高，並助力首季整體物業註冊量連跌三季後回升。該行料第二季註冊量進一步全面反映撒辣後的市況，宗數勢將顯著攀升。

以12個月移動平均數計算，3月樓宇買賣合約數字為4303份，按月跌6.5%，按年跌20.4%。3月份的買賣合約中，住宅樓宇買賣合約佔79.21%，有3971份，按月升67.2%；按年跌40.6%。土地文件或會於交易日後30天內送交土地註冊處註冊；住宅樓宇買賣的統計數字，並不包括居者有其屋、私人機構參建居屋、租者置其屋等計劃下的住宅買賣，除非有關單位轉售限制期

屆滿並已補償差價。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，3月整體物業註冊宗數顯著向上，帶動今年第一季宗數連跌三季後回升，錄12603宗，較去年第四季的10234宗上升約23.1%。他續說，簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，2月底撒辣後的樓市表現，尚未於3月註冊量全面反映，4月宗數料將進一步向上，有力突破9000宗水平，屆時將創自2021年7月後的33個月新高。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，發展商提供具吸引力的價格、付款計劃以及豐厚的回贈優惠，一手住宅市場搶佔二手市場的份額，3月一手成交佔總成交量的一半以上。他預計，高成交量將持續至少兩三個月，主要由一手成交主導。

至於非住宅方面，美聯物業指，第一季工商舖、純車位及其他物業共錄1955宗，按季升約3.7%。另一方面，一手公營房屋表現遜色，首季註冊量僅錄184宗，按季跌約13.2%。

「高才通」帶旺豪宅市場

高才愛豪宅！復活節前夕，啟德發展區內，昨日午後至傍晚短短數小時內，本報記者便遇到4組來自內地的聯樓客。

其中，不願意「露臉」的周小姐表示，自己是大灣區人亦是新香港人，因為政府撒辣而看好樓市環境。

從事運輸業的倪先生對記者說，自己近來工作的時候，周圍遇到許多大手掃貨的內地買家。本地華資測量師行普集集團早前發表《2024年第一季香港地產市場分析》報告，指港府最新發表的財政預算案全面撤銷樓市辣招，在「高才通」帶動下，預期本地豪宅市場將有機會跑贏大市。

普集認為，政府全面撒辣後，為「高端人才通行證計劃」（即「高才通」）人才購入豪宅物業帶來便利。該行指，儘管非本地買家仍然受制於一定程度的外匯管制及按揭申請等，但由於現時用家可利用較低成本及更靈活的策略入市，加上

本港近年甚少出現豪宅用地招標，令整體供應較為緊張，因而預期今年豪宅市場前景平穩，甚至有機會跑贏大市。

天璽·海非本地客佔逾半

對於豪宅會否迎來「井噴式」破頂，發展商對此亦有回應。

新地代理總經理陳漢麟表示，天璽·海每個戶型皆有捧場客，4房1套房間隔實用面積約1100方呎已售出14伙，4房雙套房間隔實用面積約1400方呎已售出14伙，4房3套房間隔已售出3伙，特色戶售出1伙。買家分類方面，非本地客佔超過一半，以內地客為主，整體近半買家為大手客。

新地副董事總經理雷霆稱，「跑道之王」天璽·海自開放示範單位予準買家參觀後，無不讚賞樓盤經過精心打造。他表示，項目於短時間內已錄得多宗成交，且呎價理想，相信隨後數日會繼續有驚喜。他更預期，啟德區內呎價紀錄將繼續「由我們創、由我們破」。

碼上看

DSE筆試下周二開考 公民科無損其認受性



掃碼睇文

香港身份證性別能改了！ 已有92宗申請32宗獲批



掃碼睇文

春日盛事「花見大館」 首設植物護理交流所



掃碼睇片