

# 西沙新盤低開兩成半吸客

## SIERRA SEA 首批1房戶 折實入場價不足三球

中美關稅戰升溫下，新地(0016)旗下樓花期約8個月的西沙SIERRA SEA 昨公布首張價單共158伙，扣除即供付款最高15%折扣，折實平均呎價10,398元，相比同系鄰區馬鞍山雲海最新二手呎價14,000元平25%，貼近成本價。項目301平方呎1房折實入場價299.88萬元，折實入場呎價9,499元。



雷霆(左)表示，SIERRA SEA加推有加價空間。

新地為1房戶買家提供漸進式供款計劃，首年每月基本供款金額一律6,800元，並獲免息。另提供「收租皇財務安排」吸引長線投資者入市，只要買家手上持1伙已供斷物業，並買入該盤1伙單位，其中1伙須作自住用，發展商提供最高95%樓價貸款，貸款期最長36個月，利率3%；若購買2伙或以上，可獲首6個月免供免息，以及新買單位出租時呎租達35元以上，可獲相當於2個月至3個月租金回贈獎賞。

新地副董事總經理雷霆形容，SIERRA SEA 首批單位屬「夢寐以求價」，價錢參考同系馬鞍山雲海現時平均成交呎價14,000元，並指集團推售新盤首批單位開價一向具吸引力，加推有加價空間。

### 市場租轉買愈趨普遍

他又表示，關稅戰對市場影響有緩和跡象，由於本港對住宅需求強勁，加上租金升20多個月，料下半年美國減息，市場「租轉買」將愈趨普遍，對樓市有利，同時有利供樓人士。

新地代理執行董事陳漢麟稱，SIERRA SEA 首張價單158伙，實用面積301至574平方呎，涵蓋3伙1房、118伙兩房及37伙3房戶，扣除即供付款最高15%折

扣，折實價299.88萬元至598.48萬元，折實呎價9,499元至11,126元。首批單位折實價全數低於600萬元，當中29伙折實呎價低於1萬元。該盤明日(17日)起收票，最快下周開售。

今次發展商提供多種付款方法招徠，包括即供付款(15%折扣)、1房或兩房建築期付款(12%折扣)，另設20%淨樓價二按，首3年定息1厘，備用一按為樓價80%，並有可抵押貸款「King's Key S+125」。同時為新婚人士、鄰近大學、體育學院、科學園等員工、學生至外來人才及指定行業從業員提供現金回贈。其中1房戶買家提供第一按揭貸款(漸進式供款及利率計劃)，最高為80%淨樓價按揭貸款，按揭年期最長30年。買家採用該按揭計劃，首年不論樓價，每月基本供款金額一律6,800元，並獲免息。

### 估計租金回報近5厘

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，SIERRA SEA 作為整個西沙項目頭

炮，發展商採取「先求量後求價」策略，開價為鄰近馬鞍山區新盤11年新低價，比馬鞍山二手半新盤有逾20%折讓，相信將凍結市場大批購買力。估計項目呎租45元，租金回報近5厘。

### SIERRA SEA 首張價單資料

單位數目	158伙
實用面積	301至574平方呎
戶型	1至3房戶
最高折扣	15%
折實價	299.88萬至598.48萬元
折實呎價	9,499元至11,126元
折實平均呎價	10,398元
其他現金回贈	1,000元至5,800元
大家庭客現金回贈*	0.5%至1%

註：\*只限兩房連儲物室單位及3房或以上單位

## 美團千億扶持內地餐飲業

美國大幅加徵關稅，導致內地不少外貿型企業出口受阻。繼京東集團(9618)推出2,000億元(人民幣，下同)出口轉內銷扶持計劃後，美團昨亦宣布1,000億元的支持企業發展計劃，拉動內地消費市場。

內地媒體報道，美團外賣總經理薛冰昨在2025中國餐飲連鎖峰會上宣布，未來3年，美團外賣將向餐飲行業整體投入1,000億元，幫助餐飲夥伴健康增長。計劃將聚焦四大方向，包括幫助商家補貼消費者啟動需求、發放助力金幫商家增加收入、扶持和獎勵優秀品質商家，以及推動明廚亮灶覆蓋10萬家店、加強行業基礎建設等。

### 價格戰逐漸回歸理性

薛冰指出，去年餐飲行業增速從陡降到一個相對平穩趨勢，外賣保持高增長。以價換量惡性競爭開始放緩，價格戰逐漸回歸理性。

她又說，在新周期下，餐飲傳統大店模式在選址、租金、人力的投入，已成為拓展店舖巨大阻力。故美團外賣持續投入助力商家。



薛冰指餐飲業以價換量惡性競爭放緩。

## 首季補地價按季增逾兩倍

地政總署昨公布，今年首季補地價金額逾20.69億元，見三季新高，較去年第四季錄得6.19億元，上升2.3倍。

上季土地註冊處共註冊17宗契約修訂及4宗換地個案，其中4宗不涉及補地價的技術性契約修訂。季內有兩個地段以私人協約方式批出。其中一幅位於河套，批作創新及科技園和人才公寓發展用途；另一幅位於元朗，批作電力支站用途。

### 住宅暫錄2974宗註冊

另外，港置研究部資料顯示，截至周一(14日)，4月整體物業錄3,532宗註冊，按月增35.5%。以目前註冊進度推算，4月註冊數字有機會挑戰7,000宗，見5個月新高。

港置研究部董事王品弟指，4月註冊個案主要反映3月市況。關稅戰衝擊環球股市，對香港樓市影響尚未於4月註冊量反映出來。

住宅物業方面，一手私宅及二手住宅錄得2,974宗註冊，按月增40.5%，一手公營房屋錄142宗註冊，按月持平。



許正宇(中)冀獲批倉庫盡快投入服務。

港交所(0388)旗下倫敦金屬交易所(LME)，昨宣布已核准首批位於香港的倉儲設施。財庫局局長許正宇指出，LME批准首批3個在香港設立認可倉庫的申請，當中涉及4個倉庫，進一步推動本港大宗商品市場發展，鞏固香港作為國際金融、航運及貿易中心的地位。

許正宇表示，LME今年1月將香港納入為其全球倉庫網絡許可交付地點，並開

## LME 核准首批4個在港倉庫

始接受倉庫營運商申請許可，以儲存倫敦金屬交易所註冊品牌的金屬。在短短數月，已有首批申請成功獲批，見證政府和業界在發掘新增長點的努力，亦讓LME認可倉庫營運商與本地倉庫業者可趁早開始建立運作。

行政長官在2024年施政報告中提出發掘新增長點，當中包括建立大宗商品交易生態圈，以鞏固及提升香港國際金融中心地位。許正宇表示，在港增設LME許可倉庫，可為區內相關金屬交易提供便捷、具成本效益和安全的交割途徑。

### 助力大宗商品交易發展

此外，有助匯聚相關企業落戶香港，作為國際大宗商品交易、倉儲交割、航運

物流、風險管理等運作中心，更可促進期貨等金融交易發展，為鞏固香港國際金融中心地位注入新動能。他指出，當局會繼續與相關業者保持溝通，希望獲批准的倉庫可盡快投入服務，並期望有更多業者成功獲批成為許可倉庫，助力本地大宗商品交易相關服務蓬勃發展。

港交所行政總裁陳翊庭表示歡迎LME今次進展，並指中國是世界上最大金屬消費國，香港是中國的門戶市場，在倉庫運營商、倉庫業主及金屬行業的大力支持下，這些倉儲設施將把LME全球網絡延伸至香港，有助於培育香港大宗商品交易生態圈。這些倉庫也將成為連接中國現貨金屬市場與LME國際定價的關鍵紐帶，為本港市場參與者開闢新機遇。