

白石角新盤首批123伙 入場費437萬

折實均呎16288元 較項目1期去年開價低7%

樓市氣氛雖然回暖，但新盤仍減價搶客。新地(00016)大埔白石角University Hill首推123伙，折實入場費437萬元，折實平均呎價16288元，較項目1期Silicon Hill去年5月首批平均呎價17498元低7%。發展商為響應特區政府搶人才行動，針對專才入市提供5%現金回贈，但規定選購指定的75個單位及用建築期付款，若同時棄用發展商一按，總折扣額超過即供直減樓價的15%，相信會掀爭奪戰。

大公報記者 梁穎賢

University Hill小檔案

地址	大埔白石角優景里63號
座數	5座(第5座分AB兩翼)
單位總數	607伙
戶型	開放式至三房
實用面積	206至851方呎
首張價單	123伙
即供折扣額	15%
價單定價	514.4萬至1311.39萬元 (折實437.24萬至1114.68萬元)
價單呎價	15903至22730元 (折實13518至19321元)
平均呎價	19162元(折實16288元)
關鍵日期	預計2024年6月



Silicon Hill 去年首批單位資料

開售日期	去年5月
首批單位	116伙
折實平均呎價	17498元

▼新地雷靈(左)表示，University Hill首批單位為高才無敵價。胡致遠(右)指出，項目最快下周開售。

University Hill個別單位折實價

單位	戶型	面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
第5B座2樓A5室	兩房	415	560.99	13518	呎價最平
第5B座2樓A1室	一房	297	437.24	14722	銀碼最平
第5B座15樓A1室	一房	297	573.83	19321	呎價最貴
第1座11樓A5室	三房	640	1114.68	17417	銀碼最貴

年樓市實況。

新地副董事總經理雷靈表示，University Hill首張價單推出123伙，折實平均呎價16288元，形容為「高才無敵價」，對銷情有信心。

雷靈指出，自全面通關後，本地樓市氣氛大為改善，一二手物業價量俱升，加上美息快見頂，甚至較預期更早回落，加息對樓市的壓力現已消除，市民對置業的信心正在加強。近期歐美銀行風波不斷，令投資市場非常動盪，相較之下，持有物業更穩定可靠。

周末起收票 下周賣

新地代理總經理胡致遠稱，該盤首批單位價單總值近10億元，實用面積273至640方呎，間隔由一房至三房，即供總折扣15%，折實437.24萬至1114.68萬元，折實呎價13518至19321元。入場單位為第5B座2樓A1室，實用面積297方呎，一房間隔，折實價437.24萬元，呎價14722元。示範單位今日對外開放，暫定本周末起收票，最快下周開售。

資料顯示，項目1期Silicon Hill去年5月公布首張價單推出116伙，折實平均呎價17498元，入場費549.28萬元，最低呎價16461元起。意味今期開價較去年1期低約7%，反映過去一

同區二手市場方面，據中原資料顯示，本月成交低迷，錄得買賣的二手屋苑只得朗濤、逸瓏灣、海日灣及雲滙，平均呎價由15152元至16589元，顯示University Hill屬貼市價。

定價貼近同區二手樓

白石角鄰近被喻為港版硅谷的科學園，新地同時響應特區政府搶人才行動，University Hill引入專才及學術人才現金回贈優惠，合資格人士購買指定的75個單位，可享有樓價5%現金回贈。買家須留意，只有3種付款方式享現金回贈，包括靈活付款計劃及靈活置業付款計劃及靈活升級付款計劃，折扣1.5%至10%，另提供不同稅務優惠安排，方便首置人士及換樓客入市。

假設相關買家選用靈活付款計劃(折扣額10%)，若同時棄用發展商一按及順利完成交易後，可分別獲得2%及5%現金回贈，變相折扣額超過15%。以今批銀碼最貴的1座11樓A5室為例，被納入專才單位，價單定價1311.39萬元，呎價20490元，折盡後樓價1098.8萬元，呎價17169元，實際比原價折讓約16%，較即供價1114.68萬元平近16萬元。

售價最平的指定單位為第5B座11樓A1室，實用面積297方呎，價單定價611.98萬元，若買家符合要求，同樣選用靈活付款計劃計算，再扣除各項現金回贈後，折實售價約512萬元，與即供折實價約520萬元比較，相差約8萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，University Hill定價貼市，對比項目1期首批單位有約7%折讓，相對於同區一手價亦有約10%折讓。另外，項目鄰近未來的白石角鐵路車站，預料市場反應熱烈，加推單位具3%至5%加價空間。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明認為，項目坐擁多項地利優勢，加上低市價出擊，料首批單位即日沽清，預期會提價加推，延續1期銷售佳績。

信置何文田豪宅推四房大宅招標

市場需求

全面通關帶動本港一手超級豪宅及特色單位需求日增，發展商亦樂於作出配合。信和置業(00083)夥拍中電控股(00002)的超級豪宅何文田加多利山St. George's Mansions，以及新地(00016)旗下將軍澳天晉III A，各推一伙招標。

St. George's Mansions剛上載全新銷售安排，推出第3座20樓A室於本週六招標，實用面積2087方呎，四房雙套房，設有私人升降機大堂。項目今年售出18伙大宅，共涉逾17億，全盤累沽36伙，總套現逾41億元。

此外，信置夥會德豐地產牽頭的西南九龍維港匯II，昨日連沽兩伙，包括

第1座6樓B室，實用面積1432方呎，成交價4439.2萬元，呎價3.1萬元；3B座18樓B室，實用面積491方呎，售價1221.4萬元，呎價24877元。維港匯系列4月至今暫售19伙，套現逾4.7億元。項目今年共沽出135個單位，套現逾29.8億元。開盤至今則已累售948伙，套現逾148億元。

天晉獨立屋周六起標售

另一方面，新地昨日公布大埔白石角University Hill首張價單之餘，亦不忘旗下貨尾盤銷售，推出天晉III A的H5獨立屋，實用面積1594方呎，連929方呎花園、274方呎天台及218方呎平台，招標期由周六(22日)至4月30日。

宏基黃竹坑甲廈累沽55伙 套現7億

【大公報訊】隨着內地與香港全面通關，經濟邁向復常，資金亦開始流入本港房地產市場。其中，宏基資本發展的港島南區全新甲級商廈黃竹坑道23號，推售至今暫售55個單位，佔三成買家為內地資金。

仲量聯行項目策略及顧問資深董事李遠峰表示，黃竹坑道23號樓高27層，樓底高達4.75米，提供133個單位，全層建築面積約6500方呎，標準單位面積747至1327方呎。今年2月首度推售65伙，至今沽55伙或85%，主要分布7至17樓，套現共逾7億元，平均呎價1.42萬元，最高呎價1.63萬元。

內地資金佔三成

宏基資本資產管理投資部助理副總裁李康男稱，黃竹坑道23號錄得3名大手客入市，各買入全層單位，每層售價逾9000萬元。買家分布方面，本地用家佔七成，其餘三成為內地資金。他預計，全數133伙售罄可套現約20億元。至於項目零售樓面分布於2樓、3樓全層及5樓部分，總面積約近2萬方呎，可作餐飲用途，計劃稍後善價出售。

李遠峰提到，通關後內地資金查詢量明顯增加，雖然今年寫字樓新增供應多，但隨着經濟復常，不少企業計劃提升配套，並搬遷至質素較佳的新式商廈，相信可刺激新落成甲廈租賃需求。



▲仲量聯行李遠峰(左)及宏基資本李康男表示，黃竹坑道23號首批單位已賣出85%。

香島道45號洋房放售 市值2億

【大公報訊】大碼豪宅成交增加，名人業主伺機沽貨。位於深水灣香島道45號的11號洋房，委託代理放售，市值約2億元。據悉，業主為本港知名鞋店Mirabell創辦人之一鄧強林。

世邦魏理仕表示，香島道45號11號洋房位於屋苑前排，實用面積



▲香島道45號於1992年入伙，由14座洋房及兩座分層住宅組成。

2338方呎，另設約540方呎天台及約829方呎花園。據悉，物業市值約2億元，實用呎價約8.55萬元。

Mirabell創辦人鄧強林持有

資料顯示，業主於2012年以約1.168億元購入上址，當時以海外註冊公司登記，董事為知名鞋店Mirabell創辦人之一鄧強林，按最新市值計算，較11年前高出8320萬元或71%。

香島道45號於1992年入伙，採洋房及分層住宅混合發展，共有14座洋房，另有A、B兩座分層住宅，每幢樓高3層。屋苑洋房採前後排分布，每戶設獨立入口車庫，可直達

物業。

世邦魏理仕資本市場部董事吳淑賢表示，隨着內地與香港通關，內地買家購買力將陸續釋放，利好本港樓市，尤其是豪宅表現，樓價2000萬元以上的豪宅買賣，今年3月急升逾五成，為連續兩個月上升，足見通關推動豪宅需求。

翻查資料，最近有不少名人沽售豪宅，最新一宗是太子珠寶鐘錶主席及行政總裁鄧鉅明或相關人士，以約7600萬元沽出薄扶林貝沙灣4期7座極高層A室四房單位連三個車位，呎價37811元，持貨18年賺4768.4萬元，為該家族短短約兩個月二度沽售豪宅。

居屋欣明苑賣425萬 三年蝕16%

【大公報訊】二手樓市成交淡靜，將軍澳居屋欣明苑有兩房戶以425萬元連地價易手，原業主持貨3年，賬面蝕80萬元或近16%離場。

香港置業高級聯席董事唐榮花表示，欣明苑本月暫錄得兩宗買賣個案，包括D座低層06室，實用面積401方呎，兩房間隔，外望園景，原業主以505萬元放盤，短短兩周減至425萬元連地價賣出，折實實用呎價10599元，低市價約10%。

據了解，原業主於2020年4月以505萬元購入單位，3年額外印花稅剛鬆綁後即沽出單位，現轉售賬面虧損80萬元或15.8%，連

雜費料共蝕105萬元。

寶盈花園三房減13%易手

此外，世紀21分行經理魏仕良稱，將軍澳寶盈花園8座極高層A室，實用面積591方呎，三房間隔，原業主於居二市場開價670萬元，最後劈價13%，以580萬元沽出，實用呎價9814元，買家為白居二客。

私人住宅方面，消息指，何文田ONE HOMANTIN第1座低層B室，實用面積714方呎，成交價1338萬元，原業主於2016年以1279.8萬一手買入，現轉售賬面獲利58.2萬或4.5%，扣除買賣開支後，料微蝕3萬元離場。

上月住宅內部轉讓488宗 19個月最多

【大公報訊】樓市轉活，連帶私人住宅內部轉讓個案也上升。美聯物業房地產數據及研究中心分析土地註冊處資料顯示，上月已知的內部轉讓住宅註冊個案488宗，較2月339宗大增44%，並創19個月新高。以3月二手住宅註冊量5495宗計，內部轉讓個案佔約8.9%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，市況向好，樓價回升，加上財政預算案調低約1000萬元或以下的印花稅，不僅減輕首置人士入市負擔，同時降低此類以內部轉讓方式「甩名」的成本，加上過去兩個月不少發展商減價推盤，不排除部分甩名業主已再度入市。

二手成交轉淡 中原經紀人指數六連跌

【大公報訊】中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，中原經紀人指數CSI(住宅售價)最新報57.71點，較上周再跌0.5點，相信是近期二手市場出現拉鋸局面，成交轉淡；而且本月金管局連番承接

港元沽盤，香港銀行體系結餘持續下跌，加息壓力增加，導致前線經紀人的樂觀情緒逐漸轉弱。該指數已連跌6周，共減少8.55點，暫仍高於55點好淡分界區間的上限，預期樓價升勢減慢。