

四新盤混戰 近400伙周末搶客

白石角項目佔183戶 公開發售部分332萬入場

息魔當道，新盤仍積極搶攻。全城焦點的新地(00016)大埔白石角University Hill第2B期，終落實銷售安排，鐵定周六(13日)首輪推出183伙，其中160伙以價單形式發售，折實平均呎價近1.6萬元，23伙同日招標。連同其他新盤，周五、周六(12至13日)兩日最少有近400伙激鬥。

大公報記者 梁穎賢



新盤	動態	發展商
大埔白石角University Hill第2B期	周六首輪推售183伙	新地
愉景灣意堤	周六推5伙招標	香港興業
紅磡必嘉坊·迎匯	周五推售28伙	恒地
油塘朗譽	周五推售172伙	保利勝尚嘉



University Hill首輪發售的單位中，入場費為332萬元。

胡致遠稱，University Hill第2B期落實周六以價單形式發售160伙，另有23伙以招標形式發售。

新地代理總經理胡致遠表示，University Hill公布銷售安排，本周六首輪推售183伙，其中160伙將以價單形式發售，定價計市值逾11.7億元，餘下的23伙則採取招標形式發售，涵蓋標準分層單位的全部10種戶型，其中9種戶型以價單形式發售。公開發售部分則分為A及B兩組，A組買家須購入最少2伙或1伙3房單位，該組別提供20伙予客戶選購；而B組買家可購入1至2伙單位。截票日期為周四(11日)。

上述160伙折實價332.55萬至1007.04萬元，呎價13112至19117元，折實平均呎價15989元。入場單位是第2座1樓A6單位，實用面積218方呎，屬開放式間隔，折實332.55萬元。

必嘉坊·迎匯推28伙 呎價2萬起

此外，多個新盤伺機出擊。香港興業(00480)旗下愉景灣意堤，落實周六推出5伙招標銷售，集中於第6座及8座，截標日期為7月20日。恒地(00012)旗下紅磡必嘉坊·迎匯亦落實周五推售28伙，實用面積214至378方呎，折實

平均呎價21313元，折實呎價20048元起，折實價429餘萬元起。最低售價及呎價均為6樓M單位，實用面積214方呎，開放式間隔。

恒地夥會地等六大發展商聯手發展的啟德天龍，前日開標售出10伙，套現近4.2億元，成交價由3013萬至5823萬元，成交呎價約3.09萬至4.07萬元；恒基物業董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，單位成交價合理，將繼續以市價審標。項目的入場版1房戶型，現階段無意推出。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀透露，天龍售出的10伙，用家及投資者各半。

萬科長沙灣新盤售罄 累套41億

另一方面，萬科香港旗下長沙灣The Campton，最後一伙今日售出，單位為25樓L室2房單位，實用面積466方呎，成交價999.4萬元，呎價21446元，意味着全盤467伙全部售罄。項目自2020年5月起以樓花形式推售，萬科香港執行董事兼副總經理周銘禧表示，The Campton合共套現逾41億元。

瑜一·天海擬今開價 首推逾90伙

鐵路新盤

鐵路盤再悄悄起革命。華懋港鐵(00066)的何文田站頂瑜一·天海，示範單位首度向傳媒開放，日內開價，首推不少於90伙，逾900方呎的套3房則落實以招標發售。

華懋銷售總監封海倫指，示範單位昨日(9日)率先向傳媒開放，稍後正式對外開放，短期內公布價單，首批不少於90伙，參考同系已開賣1B及1C期，當中最高呎價約4.1萬元，單位為3座29樓B室特色戶。

逾900呎3房以招標方式出售

此外，有見於3房連儲物室戶型於過往兩期開賣均爭銷，首張價單將包含該類戶型，最快下周開賣；而實用面積逾900方呎的3房單位，則保留招標出售。

瑜一B期及IC期價累計售出347伙，套現59億元。

華懋集團銷售總經理陳慕蘭表示，瑜一·天海示範單位參考第1B座18樓A室為藍本，實用面積960方呎，屬3房連3多房間隔，客廳廳以長形開則，間隔寬敞實用。



▲封海倫(左)稱，瑜一·天海日內開價。陳慕蘭(右)指，示範單位稍後對外開放。

洪水橋11地申增密度 建2.68萬伙

增加供應

土木工程拓展署為善用新發展區土地增加房屋供應量，繼之前提高古洞北及粉嶺北新發展區住宅地的密度及高度外，日前又建議將洪水橋新發展區內11幅公營及私人住宅用地的地積比增加8.3%至23.6%，以及放寬部分土地的高度限制，令相關土地的發展量增加至26862個單位。

由於特區政府之前已提出，為增加土地房屋供應，應對中長期房屋短缺問題，可提高新發展區內公營及私人住宅用地的住用地積比最多各增三成及二成。根據此政策方向，該署向城規會提交的申請文件顯示，11幅土地中，有9幅是作建公營房屋用途，現時地積比為5.5至6倍，現建議一律提高至6.8倍；2幅私人住宅用地的地積比則由現時6倍，增至6.5倍。另同時申請放寬當中4幅公營及私人

住宅地的高度限制，由主水平基準之上120至160米，增至135至175米。

公營單位佔2.42萬個

在新建議下，佔地約200.94萬方呎的9幅公營房屋用地，總可建樓面約1369.38萬方呎，料提供24267個單位；佔地約30.26萬方呎的2幅私人住宅用地，總可建樓面約196.7萬方呎，料可建2595個單位。而11幅土地料可建51幢樓高35至51層大廈。

此外，公營房屋發展內的部分基座樓面須作社會福利設施用途，故該署現為公營房屋發展的非住用平台，申請容許建商店及服務行業、食肆、學校、辦公室、教育機構、場外投注站、娛樂場所、私人會所、可循環再造物料回收中心及訓練中心等用途，以便將來能更靈活使用有關樓面。



▲土拓署建議提高洪水橋新發展區內11幅公營及私人住宅用地的地積比。

帝峰·皇殿開放式戶 5年損手330萬

蝕讓持續

銀行再度加息，二手樓市氣氛進一步冷卻，多個屋苑接連出現蝕讓。奧運站帝峰·皇殿一個連平台特色戶，剛以693萬元易手，短短5年跌價18%，原業主當年入市需付樓價15%辣稅，連雜費估計實際虧損約330萬元。

利嘉閣地產聯席董事徐錦榮表示，帝峰·皇殿7座低層特色戶，實用面積333方呎，另連169方呎平台，單位採開放式間隔，開價710萬元，減至693萬元易手，實呎20811元。據了解，原業主於2018年以850萬元購入單位，即物業5年貶值157萬元或18.5%；由於原業主購入時需付樓價15%辣稅，連同其他使費，估計實蝕約330萬元。

何文田天鑄4年貶值12%

何文田豪宅亦錄大額損手，消息指，天鑄

2期5座高層A室，實用面積1221方呎，剛以約3960萬元易手，實呎32432元，原業主2019年以4500萬元入市，單位期內貶值540萬元或12%，若連同釐印費等支出，料實蝕逾800萬元離場。

荔枝角美孚新邨本月首宗成交即損手。美聯物業高級區域營業董事吳志輝表示，成交為1期百老匯街5號中層A室，實用面積719方呎，以865萬元售出，原業主持貨3年賬面蝕75萬元，連使費料損手約130萬元。

中原地產副區域營業經理王勤學認為，在新盤連場下，二手交投逐漸回落，加上香港銀行加息，令交投進一步轉淡，元朗區本月暫錄22宗二手買賣，較上月同期跌21%，其中Park YOHO第1A期11A座中層A室，實用面積583方呎，以719.8萬元易手，原業主約4年前以738萬元購入單位，現賬面蝕18.2萬元或2.5%。

Monterey海景戶2438萬沽 屋苑新高

逆市破頂

儘管二手氣氛轉冷，但新晉屋苑仍逆市造好，將軍澳Monterey一個4房全海景單位，剛獲用家於不睇樓的情況下以2438萬元買入，創全屋苑二手樓價新高。

原主持貨4年 賬面賺5%

消息透露，上述成交是Monterey第1座低層A室，實用面積931方呎，採4房間隔，單位位處屋苑前排，享全海景，因有租客租住中，未能安排睇樓，剛以2438萬元售出，樓價創該

屋苑二手新高，實用呎價26187元。原業主於2019年2月以2320.8萬元一手購入上址，持貨逾4年，賬面升值117.2萬元或5%。

美聯物業高級分區營業經理陸家民表示，屯門疊茵庭3座頂層戶，實用面積389方呎，以594.4萬元售出，實用呎價達15280元，而屋苑9座連天台戶於2021年曾以615萬元破頂價成交，是次成交價逼近當時高峰。

此外，世紀21區域經理莊瑞生表示，馬鞍山居屋錦鞍苑B座中層4室，實用面積645方呎，以778萬連地價易手，為屋苑樓價次高。

傲璇大宅連兩車位招標 估值6.8億

豪宅出售

深圳祥祺集團董事長、內地富商陳紅天在港持有的多項貴重物業早前被接管，其中位於東半山的豪宅傲璇5樓大宅，接管人剛委託測量師行招標出售。

第一太平戴維斯(香港)表示，接管人新近推出傲璇5樓單位連2個車位招標，物業實用面積5154方呎，擁5房(4套)連書房、客廳、

飯廳及廚房，將以現狀並非以交吉形式出售，截標日期暫定為8月8日。

據了解，市場對物業估值約6.8億元，呎價約13.2萬元。

資料顯示，陳紅天等人於2015年向發展商以3.87億元一手購入該單位，按實用面積5154方呎計，實用呎價達75087元。

香港文昌社團聯會(香港文昌同鄉會) 堅決支持完善地區治理建議方案



▲香港文昌社團聯會(香港文昌同鄉會)會長符文靜(左五)參與多個街站以行動支持完善地區治理建議方案。

2023年5月2日，特區政府公布「完善地區治理建議」方案，香港文昌社團聯會(香港文昌同鄉會)堅決支持完善地區治理建議方案，樂見區議會將回復諮詢及服務地區的本位，符合基本法要求，正本清源。國家安全、香港整體利益得到保障，基層地區治理再添力量。

就此，香港文昌社團聯會(香港文昌同鄉會)會長符文靜積極行動，走上街頭派發宣傳單張、呼籲市民支持簽名，以表示全力支持特區政府重塑區議會的建議方案，齊心實現完善地區治理效能、全面落實「愛國者治港」原則的願景。

5月5日，在符文靜帶領下，各團體會員同心同德、齊步向前，全力以赴做好街站工作，站在社區最前線，堅決支持特區政府完善地區治理，為香港繁榮穩定作更大貢獻；並陪同香港海南社團總會首長在街站表達各界對完善地區治理的強烈訴求，以及對特區政府改革方案的全力支持。

5月6日下午，該會陪同創新科技及工業局局長孫東、海關關長何珊珊，以及全國人大常委、民建聯主席李慧琼，立法會議員梁熙，灣仔區議會主席黃宏泰出席街站活動。



▲符文靜(右)呼籲市民支持簽名，齊心實現完善地區治理效能。(特刊)