

# 通關復常旺樓市 發展商紛入則建大宅搶商機

## 港九8豪宅獲批 渣甸園改建5洋房



▲九龍塘歌和老街14號(物業已拆卸)獲批准1幢7層高住宅大廈，樓面3.1萬方呎。



▲西半山旭龔道1至1號A(物業已拆卸)將由麗新發展重建1幢21層高住宅大廈。

2023年3月份主要私人住宅批則項目				
位置	類別	樓面(方呎)	發展詳情	發展商
渣甸山畢拉山徑24至38號	住宅	26685	5幢3層高獨立屋，加1層停車間	南豐或有關人士
山頂盧吉道27號	住宅	2772	1幢2層高獨立屋，加1層地庫	Crown Empire Ltd
西半山羅便臣道105號	住宅	137644	2幢17層高住宅大廈	恒地
西半山旭龔道1至1號A	住宅	54218	1幢21層高住宅大廈	麗新發展
九龍塘歌和老街14號	住宅	31470	1幢7層高住宅大廈	帝邦或有關人士
九龍塘東寶庭道121號	住宅	8147	1幢3層高獨立屋，加1層地庫	私人公司
九龍塘東寶庭道123號	住宅	9195	1幢3層高獨立屋，加1層地庫	私人公司
九龍塘金巴倫道55號	住宅	6073	1幢2層高獨立屋，加1層地庫	香港基督教播道會聯會
黃大仙飛鳳街31至45號	商住	93627	1幢21層高商住大廈	宏安地產
元朗鳳麟路	住宅	24687	1幢11層高住宅大廈	私人公司

本港與內地今年全面通關後，樓市氣氛好轉，豪宅市場錄得多宗大額成交，帶動發展商與業主加快興建豪宅物業。屋宇署於3月份批出12份住宅及商住項目的建築圖則中，港島及九龍傳統豪宅區便有多個地盤獲批出首份或修訂圖則，其中以西半山及渣甸山的3個項目較為矚目。

大公報記者 林志光

屋宇署公布，於3月共批出19份建築圖則，住宅及商住發展項目佔12份，商業發展項目佔2份。該12份住宅及商住發展圖則，豪宅項目佔8份。其中南豐或有關人士於年前收購的渣甸山畢拉山徑24至38號渣甸園，現時為每個單位只約1000多方呎的分層住宅物業，獲批圖則是在1層停車間之上，興建5幢獨立屋，平均每幢屋的面積超過5300方呎。

### 翡翠園舊址供應百伙 戶戶千呎

麗新發展(00488)年前斥約13億元收購的西半山旭龔道1及1號A舊樓，獲批准1幢21層高住宅大廈，料僅提供約20個單位，平均面積逾2700方呎。至於恒地(00012)已拆卸完成的同區羅便臣道105號翡翠園舊址，則獲批修訂圖則，會建2幢

住宅大廈；該項目是今次批則中規模最大的一個，可建樓面接近14萬方呎，可提供逾100個平均面積逾千方呎的大單位。

### 九龍塘獲批准建三獨立屋

至於九龍塘也有4份豪宅圖則獲批，其中3份是獨立屋項目，只有歌和老街14號獲批准1幢7層高住宅大廈。

除豪宅外，上月也有3份圖則屬中小型住宅發展項目，其中由宏安地產(01243)收購的黃大仙飛鳳街舊樓，獲批准重建為1幢商住大廈，住宅及商業零售樓面各約7.8萬及1.6萬方呎。由悅興地產收購的九龍城聯合道84至98號舊樓，獲批准重建為1幢24層高商住大廈，總可建樓面約8.5萬方呎。

屋宇署上月批出的兩份商業項目，分

別是由新世界(00017)或有關人士於上季通過強制拍賣，成功統一業權的尖沙咀漢口道漢口大廈，現獲批准重建為1幢24層高商業大廈，可建樓面約13.88萬方呎；由希慎興業(00014)收購的銅鑼灣波斯富街85至89號舊樓，毗鄰是其旗艦物業利舞臺廣場，現獲批准重建為1幢26層高商廈，可建樓面逾4.8萬方呎。

### 3月私樓動工量增逾倍

此外，根據利嘉閣地產研究部統計顯示，3月份私人住宅動工量達1314個單位，按月大增約1.18倍，是自去年6月以來的10個月新高，其中以新世界等發展的啟德4B區4號地盤的規模最大，達1305個單位。今年首季動工量只約1916個，較去年同期減近20%。

## University Hill沽4花園單位 套4000萬

【大公報訊】新地(00016)本周三為大埔University Hill進行最後一輪促銷之際，昨日以招標方式售出該盤第2A期漾景閣4個連花園單位，總成交價逾4000萬元。該4個連花園單位均為1樓連花園的2至3房單位，實用面積由393至601方呎，花園面積由321至472方呎不等，成交價由751.8萬至1190.34萬元，呎價約19130至21035元。

### 優景閣收2600票 超額11倍

University Hill優景閣於本周三作第3輪公開發售222個單位，共收到逾2600票認購登記，超額近11倍。

由信置(00083)及會德豐地產等合作的長沙灣維港匯，昨日也售出3個單位，套現近7200萬元，其中第2座29樓A室，實用面積1014方呎3房單位，成交價3210萬元，呎價約31657元。

### 維港匯售3伙 作價7200萬

華潤置地(海外)及保利置業(00119)合作發展的啟德灃環，昨日以招標方式售出6座25樓C室3房單位，實用面積903方呎，成交價3217萬元，呎價35626元。該盤暫售罄92個單位，套現近45.4億元。即將交樓的炭炭星凱·堤岸，發展商中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，昨以



▲新地大埔University Hill。

2261.6萬元售出第3座28樓C室3房單位，實用面積945方呎，呎價23932元。因即將安排交樓事宜，樓盤於下周一起會暫停開放現樓參觀。

## 馬鞍山二手交投縮 星濤灣2房失守700萬

【大公報訊】大埔白石角新盤熱銷，攤薄市場購買力，新界東二手交投驟減，其中馬鞍山本月成交量急挫逾2成，區內低價成交湧現，曉峰灣畔3房戶損手離場之際，嘉華星濤灣2房更則失守700萬，成交價僅680萬，比估值低逾百萬。中原地產分區營業經理陳鴻雲表示，市場焦點落於一手，二手交投受壓，馬鞍山區本月暫錄約51宗二手成交，對比4月同期減少約23%。同區業主擴大議價空間，其中曉峰灣畔1座中層C室3房戶，實用面積653方呎，減價32萬元以828萬元易手，實用呎價12680元。據了解，原業主於2020年以838萬元購入單位，持貨3年沽樓，賬面蝕10萬元，連雜費共損失約58萬元。

### 造價低於銀行估值逾百萬

馬鞍山嘉華星濤灣2房更失守700萬。世紀21區域經理莊瑞生表示，該屋苑1座高層G室2房戶，實用面積493方呎，業主開價720萬元，剛減至680萬元賣出，為屋苑高層2房戶今年首次失守700萬元，實用呎價13793元。據銀行網上估價系統顯示，單位估值達783萬元，即造價低出103萬或13%。值得留意，2021年6月樓市高峰



▲馬鞍山區本月成交量跌逾2成，嘉華星濤灣有2房單位低估價逾百萬沽出。

期，同座低層G室曾以815萬元易手，隨着樓市見頂回軟，今次高層造價比低層便宜135萬元。

中原地產區域營業董事黎宗文表示，沙田及大圍區上月共錄75宗二手買賣，但是，5月至今暫只錄約37宗，成交量縮減約一半，其中沙田豐盛苑B座高層01室剛易手，單位實用面積381方呎，採2房間隔，劈價70萬元以425萬元連地價賣出，實呎11155元。據了解，原業主於2017年以425萬元購入單位，持貨6年平手沽樓，料蝕使費約20萬元。

新界西交投同步回軟，元朗細價樓再錄損手。消息指，尚悅嶺1座高層F室，實用面積270方呎，以400萬賣出，實呎14815元；原業主2019年以458.5萬一手購入，賬面虧損58.5萬，單位4年貶值12.8%。

### 淘大花園樓價一年跌近14%

市區屋苑造價向下，消息指，牛頭角淘大花園K座低層3室，實用面積378方呎，以512萬元沽出，實用呎價13545元，較銀行網上估價低29萬。值得留意，樓上高數層的3號室於去年初曾以593萬賣出，相隔1年多，今次成交價較之低81萬元，差幅達13.7%。

### 海慧花園特色戶實呎12628元

晉誠地產董事胡卓輝表示，有特色單位業主減價，成交為屯門海慧花園1座頂層戶，實用面積974方呎，連天台及車位，享全海景，上月以1300萬連車位放盤，獲一名睇樓已超過2年的準買家洽購，雙方議價約1星期，最終以1230萬元成交，實用呎價12628元。原業主持貨10年，賬面獲利432萬元。

## 細碼工廈交投活躍 葵涌工作室185萬入場

【大公報訊】政府寬減釐印費後，小額物業交投受惠，入場門檻500萬或以下的工廈買賣按季升近5成，有業主看準時機推售細碼工廈。由蜂鳥資本發展的葵涌O'Nest(傲晴)工廈工作室新近委託代理推售，入場費185.5萬元起。

中原(工商舖)工商部副分區營業董事黃國權表示，O'NEST傲晴位於葵昌路90至98號美和工業大廈13樓全層，今次推售26個特色工作室，面積介乎約181至321方呎，呎價約8724元起，而以連租約出售的單位佔20個，佔總數約77%。

### 買家享4厘租金回報

項目入場費最低由186萬元起，該單位為30號室，面積約185方呎，叫價約185.5萬元，買家可享約3.6厘租金回報。同時，項目19及20號室精選單位，面積約219及319方呎，叫價分別約212萬元及288萬元，租客為手工藝食品班，買家可享約4厘租金回報，更可獲豁免買家律師費及印花稅。此外，業主將提供7成按揭，買家首期最低約50萬元。

中原(工商舖)工商部副分區營業董事伍樂民表示，本港創業風氣盛行，據公司註冊處最新資料顯示，3月份本地公司新註冊成立的數目為26178家，按月

大幅上升近1.5倍，而香港營商環境持續改善，入場門檻低的工廈工作室料可吸引初創企業。

### 細價工廈買賣季增49%

據中原(工商舖)資料顯示，今年首季500萬元或以下的工廈買賣宗數錄得270宗，較2022年第4季急增約49%，反映細價物業需求持續遞增。

另一方面，商廈業主亦紛紛推出物業放盤。美聯商業營業董事陳欽豐表示，中環昭隆街9號歐銀中心4樓放售，單位建築面積約1660方呎，該樓層設有約700呎的平台(不入契)可供用家使用，業主意向價約3154萬元，呎價約1.9萬元。

利嘉閣商業部／商舖部及投資部聯席董事陳偉國表示，尖沙咀科學館道1號康宏廣場一個低層寫字樓放售，物業面積約2327方呎，擁開揚山景及城市景，意向價3000萬，呎價約12892元。



▲蜂鳥資本發展的葵涌傲晴工廈工作室。

## 菁雋呎價1.85萬 4年升值11%

【大公報訊】受惠印花稅階梯放寬，樓價300萬以下上車盤的釐印費下調至100元，令細價樓捧場客增多，近日屯門「龍床盤」菁雋有開放式戶就以246.8萬易手，實呎1.85萬元。

美聯物業高級分區營業經理陸家民表示，特區政府今年初放寬首置人士印花稅階梯，其中最低徵稅水平由200萬元上調至300萬元，即300萬元或以下的物業，印花稅僅100元，令區內細價樓梯樓客明顯增多，新近錄得

上車客以200多萬元入市個案，成交為菁雋高層33室，實用面積133方呎，屬開放式間隔。據悉，單位先前以250萬元放售，買家為於區內工作的區外客，為減省班上班所需車程時間，加上有見300萬元以下印花稅階梯放寬至100元，睇樓1日即議價至246.8萬元購入自住，實用呎價約18557元。原業主於2019年以222.2萬元購入單位，持貨近4年轉售，賬面獲利24.6萬元，單位期內升值11%。

### 浪澄灣2房2.15萬獲承租

【大公報訊】奧運站浪澄灣有業主為免單位丟空，放租不足一周即減價約9%租出海景單位。香港置業區域營業董事蘇國榮表示，租出單位為浪澄灣6座低層F室，實用面積為550方呎，2房間隔，享海景，業主以約2.36萬元放租約6日後，吸引外區客洽詢，經議價後以約2.15萬元承租，實用呎租約39.1元。據悉，新租客為家庭客，因單位傢

具齊全，睇樓1次即決定承租。資料顯示，業主於2018年8月以約1145萬元購入上述單位，租金回報約2.2厘。中原地產副分區營業經理徐家倫表示，大圍柏傲莊2期7B座中層B室，2房實用面積617方呎，開價2.4萬，議價至2.3萬元租出，呎租37.3元。新租客為一名年輕租客，是次租出單位業主可享約2.4厘租金回報。