

洪水橋滙都首推125伙 441萬進場

折實均呎13747元 較兩年前毗鄰新盤低11%

新盤攻勢浪接浪，多年未有推售新盤的泛海國際（00129），旗下磨刀逾四分之一世紀的元朗洪水橋滙都I終於登場，首張價單涉及125伙，折實入場費近441萬元，折實平均呎價13747元，較毗鄰長實（01113）#LYOS近兩年前首批開價低約11%，若計及樓價去年跌近10%，該盤屬貼市價，明日同步收票及對外開放示範單位。

大公報記者 梁穎賢

泛海集團執行董事關堡林表示，滙都I首推125個單位，包括26伙一房、96伙兩房、2伙三房及1伙特色戶，實用面積326至498方呎，折實平均呎價13747元，全數一房折實500萬元有找。

一房500萬有找 明日收票

關堡林形容首批單位屬「北部都會區貼地價」，參考同區一手項目、配套及設施釐定，認為價錢貼市，相信市場受落，不排除稍後加推，視乎收票反應再落實開賣日期，並於周六正式接受認購登記及同步對外開放示範單位。

泛海集團營業及市場部市場經理邱英發補充說，滙都I價單提供4種付款方法，120日即供折扣額14%，折實價440.92萬至705.97萬元，折實呎價12688至15082元。按定價計，整批市值逾8.3億元。

入場單位為3座2樓A03室，實用面積326方呎，折實呎價約13525元；兩房入場及呎價最低單位為3座3樓B12室，實用面積449方呎，折實價569.7萬元，折實呎價12688元。

資料顯示，洪水橋對上開售的新盤為長實#LYOS，於2021年10月推首批88伙，折實平均呎價15503元，滙都I相對開低11%，惟反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL，去年下跌近10%，計及這項因素，滙都I開價屬貼市。若比較北部都會區新盤的

地（00016）旗下屯門NOVO LAND 2A期，今年5月首批折實平均呎價13598元，滙都I則稍略微高。

至於比較同區二手價，據中原資料顯示，樓齡12年的尚城平均呎價10315元，樓齡5年的柏逸平均呎價約12759元，滙都I普遍高於二手。

擁北都概念 投資者料佔20%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，洪水橋日後將是新一區核心商務區，加上三鐵匯聚，未來屬大站，前景亮麗。近期附近屯門區新盤大賣，亦增添發展商推盤信心。滙都乘著北都盤大賣氣氛，首批平均呎價低附近一手約10%，加上鄰近新盤缺乏一房單位選擇，相信項目會受到市場追捧，首批單位可全數沽清，預計新界客源佔八成，有兩成為投資者。

美聯住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，滙都I首張價單吸引，相信受用家及投資者捧場，料可錄理想銷情。他續指，特區政府近年銳意發展新界西北區域，推出洪水橋／厦村新發展區規劃，以及北部都會區概念等，期望將洪水橋一帶打造為新界北核心商務區。為配合相關規劃，特區政府大力推動交通基建，包括於現有屯馬線增設洪水橋站，繼續推進連接洪水橋及內地創科重地前海的港深西部鐵路等，故位處洪水橋中心位置的滙都，升值潛力值得看高一線。



▲滙都I預計於2025年6月入伙。

▲泛海集團關堡林（左）表示，滙都I首推的125伙中，兩房佔96伙。右為邱英發。

滙都I小檔案

地址	元朗洪水橋洪安里1號
座數	3座
單位量	623伙
戶型	一房至三房
首張價單	125伙
即供折扣額	14%
實用面積	326至498方呎
價單定價	512.7萬至820.9萬元 (折實440.92萬至705.97萬元)
價單呎價	14754至17537元 (折實12688至15082元)
平均呎價	15985元 (折實13747元)
預計關鍵日期	2025年6月30日
示範單位地址	荃灣Plaza 88
開放日期	周六

大公報製表

滙都I個別單位折實價

單位	戶型	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
3座6樓B07室	三房	498	705.97	14176	銀碼最貴
3座12樓A03室	一房	326	491.7	15082	呎價最貴
3座3樓B12室	兩房	449	569.7	12688	呎價最平
3座2樓A03室	一房	326	440.92	13525	銀碼最平

磋商逾25年 每呎補價4092元

話你知

泛海國際（00129）元朗洪水橋滙都由磋商補地價至開價，經歷逾四分之一世紀，項目於2020年底終完成約21.29億元補地價，每呎樓面地價4092元。

滙都由併地到項目成形，其間樓市多翻起伏。據當年消息人士表示，泛海早於上世紀90年代初已與政府就補地價磋商展開馬拉松式談判，據指第一口批出的每呎補地價約1000元，泛海認為過高，與當時市況脫節，於是拒絕接納，但其後樓市展開大升浪，地價不跌反

升，泛海最後妥協，於2020年底接受21.29億元的補地價，以可建樓面逾52萬方呎計算，每呎樓面地價4092元，較第一口價狂升高達3倍，並且較長實（01113）毗鄰的#LYOS，於2017年每呎補地價3112元高逾三成。

泛海國際執行董事關堡林曾表示，若計及建築費，滙都總投資額約45億元。而首張價單折實平均呎價逾1.37萬元，市值8.3億元，折實市值7.6億元，該盤共有1025伙，若然加推有適當提價，全盤沽清有合理利潤。



海盈山最快周六收票 準備加推

【大公報訊】新盤百花齊放，鐵路沿線盤更是市場焦點。嘉里建設（00683）、信和置業（00083）、太古地產（01972）及港鐵（00066）合資的黃竹坑站上蓋海盈山，參觀反應漸入佳境，暫定最快周六收票。

海盈山示範單位及展覽廳昨日參觀氣氛不俗，下午有不少睇樓客進場。嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，項目開價至今累積超過3000人次參觀，反應理想，暫定最快周六收票，視乎周末兩日的登記情況，稍後時間落實加推詳情。

湯耀宗又指出，項目會所室內外

連園林逾4萬方呎，提供27項設施，如健身室、多功能宴會廳、室外及室內泳池、兒童天地等。

HENLEY PARK今公布次輪賣樓

另外，已於上周六（1日）進行首輪銷售的恒基地產（00012）旗下啟德HENLEY PARK，今日落實次輪銷售安排。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，項目於開賣翌日加推的82伙，至今累積7594票（連回復活票），超額逾91倍，反應踴躍，正積極考慮加推，最快今日公布次輪銷售安排。

「零宗」預售樓花申請 16個月首見

【大公報訊】發展商積存不少新盤待售，樓市交投又轉淡，發展商上半年申請預售的私宅樓花大減，不足5500伙，較去年下半年減少逾半，其中上月更是16個月以來再錄零新申請。

地政總署公布，上月無接獲新申請預售樓花，是2022年2月後首見。今年上半年該署接獲14份住宅樓花申請，共涉7303伙，較去年下半年的11922伙，減少38.7%。不過，其中兩份申請是房屋協會遞交的觀塘安達臣發展區內安禧街18及21號兩個資助房屋，共涉1825伙。若扣除此數，上半年私人住宅樓花新預售申請只有5478伙，較去年下半年跌54%，較去年同期減少逾62%，是2021年來的半年新低。

另該署上月批出一份住宅樓花預售同意書，為新地（00016）的啟德協調道10號天璽·天第1期，涉及906伙。該署上半年共批准6980伙預售，較去年

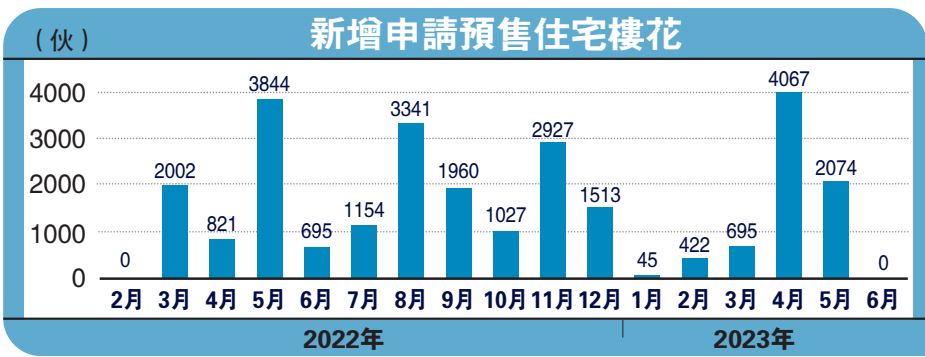
下半年減少約32.6%，是2021年上半年的半年新低。

待批單位2.2萬伙 新地佔最多

截至上月底止，該署正處理待批預售同意書的申請44份，共21840伙。以發展商計，新地有最多待批預售單位，共逾5200伙，涉及樓盤包括西貢十四鄉、天水圍天榮站上蓋及屯門NOVO LAND第3B期等大型樓盤。

業內人士指，去年第五波疫情打擊發展商賣樓部署，今年上半年新盤銷情又受銀行加息室礙，令發展商囤積單位待售，並不急於遞交新預售申請。

此外，由投資者持有的元朗鳳麟路一幅農地，早前完成換地協議，補地價6000萬元。該地位於響88兩幢住宅之間，地盤面積約7054方呎，可建住宅樓面只約2.47萬方呎，月前已獲屋宇署批出建築圖則，建一幢11層高住宅大廈。



零售復甦 上半年核心區舖租升5%

【大公報訊】本港零售市道於通關後明顯回暖，戴德梁行表示，上半年各核心區街舖租金平均升5%，空置率跌至約9%的3年低位。惟內地旅客消費模式改變，對下半年舖租走勢觀望。

戴德梁行執行董事及香港商舖代理及管理服務主管林應威稱，核心區街舖

空置率上半年降至約9%，為3年低位。租金方面，上半年錄約5%升幅，以中環漲7.1%最強，截至第二季該區平均呎租約392元；其次是銅鑼灣升5.3%，平均呎租約805元；尖沙咀街舖呎租上半年僅升2.5%，平均呎租872元，升幅為各核心區中最少。

林應威認為，內地客消費模式轉變，由純購物變為深度遊，高端零售品牌未有明確擴張意欲，加上通關後本港出境人次高於來港旅客量，本地消費力流失，所以對下半年舖租走勢觀望，有待觀察疫後首個暑假旅客到訪情況。

戴德梁行料商廈全年跌租7%

商廈市況方面，戴德梁行香港董事總經理及項目／企業服務部主管蕭亮輝表示，整體商業氣氛於通關後有改善，惟環球經濟不明朗，企業持審慎態度，租用寫字樓活動未如預期熾熱，本港甲廈次季錄17.27萬方呎的負吸納量，以

中區及尖沙咀區最明顯，但較首季的24.82萬方呎負吸納量有所改善。第二季待租率微升至17.3%，令甲廈租金按季跌2.1%，上半年累挫3.6%，以港島東跌幅6.4%最多。他預期，下半年甲廈租金繼續調整，全年料跌5%至7%。

工商舖交投方面，銓聯控股行政總裁（工商舖）盧展豪表示，綜合美聯工商舖資料研究部及土地註冊處數據，計及逾億元公司轉讓買賣在內，今年上半年工商舖買賣共2136宗，較去年下半年升16.3%，成交總額297.7億元。不過，按年計，上半年工商舖成交宗數及金額分別跌19.4%及38.5%，反映市道反彈幅度有限。

展望下半年，盧展豪認為本港經濟穩步復甦，加上環球央行的貨幣政策主導本地物業市場的發展，一旦各國開始釋出利率見頂的信號，預計下半年工商舖交投平穩，全年成交料4500至5000宗，按年升約10%。



▲戴德梁行林應威（左）說，對下半年街舖租金走勢觀望。中為蕭亮輝，右為鄧淑賢。

美孚又見紅 持三年蝕137萬

【大公報訊】多個新盤低開散貨，二手樓價持續調整。荔枝角美孚新邨再錄損手，原業主3年蝕15%。

香港置業首席聯席董事吳志輝透露，美孚新邨8期百老匯街124號高層D室，實用面積674方呎，兩房改三房間隔，今年1月以850萬元放盤，減至775萬元易手，實用呎價11499元。原業主2020年1月以912萬元入市，持貨約3年半賬面損手137萬元。

美聯物業助理營業董事陳國良表示，沙田好運中心棕林閣低層D室兩房戶，實用面積443方呎，原業主已移民，最初以680萬元放盤，曾獲心儀買家出價至630萬元，惟業主堅持底價，隨着市況調整，現減至598萬元賣出，

雖然減價12%，但原業主早於1998年以175萬元入市，賺幅達2.4倍。

業界料租金升幅跑贏樓價

戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢稱，隨着5月多間本港銀行加息，加上股市動盪，室礙入市情緒，次季住宅成交量約1.22萬宗，按季減少13%，按年更跌18%。

發展商積極以優惠攻勢推盤，今年首5個月一手成交佔整體住宅買賣約24%，下半年相關策略持續，料一手成交比例進一步調升。因二手樓市場相對慢熱，料今年全年樓價只升3%至7%，租金則受惠於搶人才措施，全年看漲約4%至8%。