

紅磡新盤周內開價 首批最少55伙

油塘親海駁擬參戰 1及2期下月開賣

九龍新盤混戰火藥味濃，兩大焦點新盤擬採敵不動我不動策略。恒地(00012)旗下紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH，取態較開誠，隨着樓書昨日新鮮出爐，預告最快周內開價，首批不少於55伙；相反長實(01113)油塘親海駁II保持神秘，直言開價時間表「人不動我不動」。

大公報記者 梁穎賢

恒地紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH，樓書昨日上載。恒地物業代理營業(一)部總經理林達民表示，項目提供278伙，包括60伙開放式，154伙1房，41伙2房及3伙3房，另設20伙特色戶，實用面積191至749方呎，主打1房，佔近六成。特色戶僅1伙大單位，實用面積749方呎，為4房1套間隔，連704方呎天台和51方呎平台。項目關鍵日期為2025年3月，樓花期約20個月。

GREENWICH單位面積191呎起

該盤最快周內開放示範單位及公布首張價單，首批不少於55伙，主打開放式至2房戶型，定價參考系列第1及2期，隨即開始接受認購登記。

面對着紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH來勢洶洶，長實油塘親海駁II不容鬆懈。長實營業部首席經理郭子威表示，項目初步暫定周內開放示範單位，至於開價方面，除視乎天氣因素外，將採「人不動我不動」策略，明顯看準對手見招還招，待BAKER CIRCLE·GREENWICH開價後再謀定後動，強調開價或需待上一段時間。

該項目1期售樓紙早前亦獲批，長實擬定兩期同步夾擊對手，郭子威表示，1期樓書照舊本周亮相，項目兩期擬下月接連開售。

郭子威又謂，項目早前就針對高才通計劃引入的「愛才計劃」置業折扣額，已接獲逾千個相關查詢，大多對1房及2房戶型感興趣；另一半查詢則屬外國回流專業人士，其中醫生、護士以及留學生尤多。

長實營業經理陳詠慈表示，親海駁全盤單位廚房電器，將引入德國家電品牌Gaggenau，零售價總值2億元，部分家電設Home Connect功能，住戶可用電話操控電器。

能，住戶可用電話操控電器。

信置旺角盤累售80%套13億

另邊廂，信置(00083)牽頭的旺角ONE SOHO，即將展開交樓程序，昨日向傳媒開放會所。信置執行董事田兆源稱，ONE SOHO累售191伙，佔已推出單位239伙近八成，套現逾13億元，銷情理想，其中呎價最高單位為高層A室，實用面積298方呎，呎價高達2.7萬元。

田兆源又稱，ONE SOHO已取得滿意紙，預計下月發信通知業主收樓，下月中展開交樓程序，對交樓質素有信心，完事後以現樓形式推售餘貨。配合現樓銷售，將會打造全新現樓單位，可擁西九龍海景。

現時內地專才持續來港，必帶動租務市場，他相信該盤位處旺角市區，預料可迎合相關需求，有信心錄得理想呎租及回報率。

另外，集團部署下半年推售將軍澳日出康城凱柏峰III。

一手成交額中位數687萬跌7.8%

據美聯綜合一手住宅物業銷售資訊網資料顯示，本年(截至7月23日)一手成交金額中位數錄約687萬元，比去年全年中位數約745萬元減少約7.8%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，箇中原因除了今年不少新盤貼市價，甚至低市價推售外，另一原因是今年不乏中細價一手盤登場，如屯門NOVO LAND的2A及2B期、大埔白石角University Hill的2A及2B期、飛揚2期等，交投集中中細價物業。若將期內一手成交量按金額劃分，600萬元或以下佔約29.9%，而逾600萬至800萬元則佔約31.4%，即意味着800萬元或以下中細價物業佔超過六成。



▲林達民稱，紅磡項目BAKER CIRCLE·GREENWICH周內開價。

▲田兆源(右)指，ONE SOHO下月現樓發售。旁為信置高級經理(會所市務及推廣)魏鈞芝。

新盤動態		
新盤	動態	發展商
紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH	周內開價	恒地
油塘親海駁	1及2期下月開賣	長實
旺角ONE SOHO	下月現樓發售	信置
山頂歌賦山道15號洋房	剛上樓書	接管人

大公報記者整理



▲郭子威稱，親海駁II開價採取敵不動我不動策略。

山頂銀主屋上載樓書 樓面1.8萬呎

【大公報訊】山頂歌賦山道15號，今年由接管人委託代理推出招標，接管人按照一手銷售新例，將樓書上載至一手資訊網及物業網站。

據樓書資料，項目為一幢大屋，實用面積18078方呎，6房6套連閱讀室間隔，另有9948方呎花園、2081方呎天台、1200方呎前庭及1631方呎庭院，即戶外面積近14860方呎，車庫面積亦達2788方呎。據資料，山頂歌賦山道15號屋地原由莊士機構持有，於2016

年以約21億元易手，樓面地價達22.8萬元呎，創下當時全港屋地呎價歷史新高，買家為深圳富商祥祺集團董事局主席陳紅天，據指陳紅天將物業向銀行抵押承造按揭，但於今年3月淪為銀主盤，更被銀行委任會計師樓作為接管人接收。早前已由第一太平戴維斯推出項目招標，截標日期為今年9月19日。

粉嶺地7730萬易主 低意向價兩成

另外，今年初放售的粉嶺粉錦公路

1幅低密度住宅地皮，剛由明興水務斥7730萬元購入，較業主的意向價1億元低約逾兩成。

第一太平戴維斯公布該幅現規劃為「住宅(丙類)3」低密度住宅發展地皮，地盤面積約56119方呎，毗鄰粉錦公路328號邁爾豪園。根據規劃用途，其建築物不得超過3層，或最高建築高度為9.5米，最大地盤覆蓋率為15%，最高地積比0.4倍，即最多可建樓面約22447方呎。由明興水務斥7730萬元以現狀及交吉方式購入，每呎樓面地價約3444元，於買入後，須經換地及補地價程序，方可興建住宅單位。

南區翠峰園洋房招標

此外，戴德梁行指出，持有南區壽臣山村道35A至H號翠峰園E號屋的業主，現以招標方式出售該單位，截標日期為今年9月6日。E號屋現為1幢3層高洋房獨立單位，實用面積為2528方呎，連約1000方呎的花園。



▲粉嶺公路一幅低密度住宅地皮，由明興水務斥7730萬元購入。

高才通家庭5.3萬元月租皓畝

【大公報訊】二手住宅買賣雖然淡靜，但特區政府高才通計劃輸入專才以及內地生來港就讀則促使住宅租賃市場興旺。何文田皓畝一個低層單位，由內地家庭斥約月租5.3萬元租用，呎租近65元，料是屋苑今年新高。

美聯高級分區營業經理馬兆鋒表示，皓畝第3座一個3房單位，實用面積818方呎，內設裝修，附125方呎平台，據了解，透過高才通計劃來港的內地家庭客，以月租5.3萬元承租，呎租近65元，而該屋苑現時的一般呎租約45至55元水平，高約三成。

兩內地生預繳22萬 年租柏傲莊

美聯首席高級營業經理江文達表示，現時是來港讀書的內地生的租務旺季，沙田區交投活躍，其中沙田偉華中心的3座高層B室2房單位，實用面積358方呎，由內地生預繳一年租金約19.44萬元承租，即平均月租約1.62萬元，呎租約45元。

中原地產分行經理關偉豪也稱，將軍澳新寶城第5座1個實用面積378方呎



▲皓畝3房單位月租5.3萬元承租，呎租近65元，料是屋苑今年新高。

的頂層連天台2房單位，1名內地來港讀書的大學生，在無睇樓及只考慮15分鐘後，即決定預繳一年租金20.16萬元承租，平均月租約1.68萬元，呎租約44.4元。

中原分行經理劉德興表示，粉嶺名

都第5座中層D室2房單位，實用面積454方呎，由3名內地女生預繳一年租金共18萬元承租，平均月租約1.5萬元，呎租約33元。

中原副區域營業經理王勤學稱，元朗Grand YOHO過去2日連錄4宗租務成交，包括2座低層H室2房單位，實用面積515方呎，由2名內地生經議價後即以月租1.58萬元承租，呎租約30.7元。

中原高級資深分區營業經理吳啟業表示，大圍柏傲莊3B座中層F室1房單位，實用面積306方呎，由2名內地生預付一年租金22.56萬元合租，平均月租約1.88萬元，呎租約61.4元。

調查:專才月租預算高達6萬

第一太平戴維斯指出，透過各種人才計劃湧入本港的內地專業人士和畢業生正面推動住宅租賃市場。該等人才大多是內地專業人士和畢業生，其月租預算一般在2萬至4萬元之間。大部分來自科技技術行業的內地專業人士，其預算更約達4萬至6萬元水平。

維港頌4房5500萬沽 四年蝕9.5%

【大公報訊】樓市半新盤的蝕讓不斷在各區出現。其中北角維港頌一個極高層4房單位，業主日前以賬面蝕約575萬元新纜離場。

中原地產首席分區營業董事林志達表示，維港頌剛錄得本月首宗成交，為第8座極高層A室4房單位，實用面積1318方呎，業主原已是蝕讓放盤，叫價約5700萬元，後經議價後，終以

5500萬元成交，呎價約41730元。據了解，業主於2019年中斥逾6075萬元買入單位，持貨約4年，賬面蝕讓逾575萬元，蝕幅約9.5%。

美聯高級營業經理彭曉君表示，大埔天鑽第1座1個頂層連天台單位，實用面積524方呎，業主早前以888萬元放盤，近日經議價後，終以798萬元成交，呎價約15229元。據知，業主於

2020年中斥以888.3萬元購入單位，持貨逾3年，賬面蝕約90.3萬元。

此外，市場消息透露，北角海峯園崇峯閣1個低層G室2房單位，實用面積755方呎，早前由銀主放售，日前以約1100萬元成交，呎價只約1.46萬元。原業主於2019年底斥1700萬元購入，現賬面蝕約600萬元，蝕幅約逾35%。今次成交價也較市價低約10%。

紀惠灣仔地舖 每月12萬承租

【大公報訊】紀惠集團持有的灣仔莊士敦道35至45號地舖，剛以每月近12萬元租出，新租客為餐飲行業，有意租用該舖大展拳腳。

中原(工商舖)商舖部高級分區營業董事黃新宇表示，灣仔莊士敦道35至45號地下1E號舖，新近以月租近12萬元獲承租，該舖位面積約706方呎，涉及呎租約170元。毗鄰福臨門，位處譚臣道與莊士敦道交界大單邊，人流如鯽，屬莊士敦道人流較旺地段。加上地舖有來去水位、配套完備，甚受餐飲行業歡迎。是次舖位業

主為紀惠集團。資料顯示，集團早於2005年以約6550萬元買入莊士敦道35至45號地下1號舖，及後舖位為5個舖位分拆出租，成功租予零售及餐飲行業，當中1A至1B租予The Coffee Academics，月租近22萬元。

事實上，香港全面通關後，商業活動漸見起色，旅客人次增長顯著，消費及餐飲市道亦較為佳，帶動港島商舖租賃情況明顯回暖，上半年租賃宗數近400宗，當中佔逾三成來自灣仔區租務表現，當中新近接連錄得多項舖位租賃成交。



香港電訊AI服務招攬企業客

【大公報訊】自從去年底OpenAI的聊天機器人程式ChatGPT面世，掀起全球人工智能(AI)熱潮。香港電訊(06823)商業客戶業務董事總經理吳家隆表示，隨着具顛覆性的生成式AI越見普及，令AI科技更趨大眾化，很多客戶有興趣了解如何利用AI

協助企業日常營運。吳家隆引述麥肯錫報告指出，生成式AI有助改善生產力，以目前全球經濟總值約1萬億美元(約7.8萬億港元)計劃，生成式AI將能為全球經濟帶來額外7%至10%貢獻。

香港電訊一連5天舉行HKT Enterprise Solutions Tech Week，向客戶介紹AI趨勢，而集團一直為客戶提供AI相關應用方案，涵蓋建築、醫療及金融等各行業。例如智慧醫療，透過AI醫學影像分析腫瘤轉差的程度，又透過智能終端協助護理士管理藥物。此外，在智慧建築方面，除了早年利用5G機械臂，協助巡邏或進出狹窄工地，另有地盤天秤防撞系統等，還有利用輕巧裝置檢測地下管道、沙井等的有毒氣體，再透過後台的AI分析數據，達到預測的效果。



▲吳家隆引用麥肯錫報告稱，生成式AI將能為全球經濟帶來額外約一成的貢獻。大公報記者李潔儀攝