

親海駅Ⅰ首50伙均價1.5萬 貴上批2.6%

入場費折實385萬 最快周末開賣

長實（01113）乘平價大賣油塘親海駅Ⅱ（第2期）的氣勢，昨日迅速公布親海駅Ⅰ（第1期）首批50個單位的售價，平均折實呎價15250元，較僅第2期高約2.6%，並預告很大機會在周末賣樓，第2期的向隅客，更會料獲安排優先揀樓。

大公報記者 林志光

親海駅Ⅰ只得1幢連地庫共26層高住宅大廈，然而因前臨維港，長實早前曾預言會加價推售。昨日公布該盤首批50個單位，全數為1房至3房中低層單位，發展商除保留親海駅Ⅱ之前提供的最大樓價折扣達18%及19%外，並專為上周末未能購得親海駅Ⅱ的大量向隅客，提供多1%樓價折扣，換言之，今次的大折扣達19%及20%。另長實亦準備落實今期銷售時間之際，向隅客可獲編排優先揀樓，最多可買2個單位。

Ⅱ期向隅客可優先購買

親海駅Ⅰ首批最平折實價及呎價的單位為1樓J室1房單位，實用面積286方呎，約為385.8萬元及13490元；樓價最貴單位為6樓A室3房單位，實用面積736方呎，折實價約為1181萬元，呎價16046元。最貴呎價的單位卻是11樓D室2房單位，實用面積466方呎，折實價約749.4萬元，折實呎價約16082元。

長實執行董事趙國雄稱，公司仍希望能以合理價錢推售項目，昨日公布的今期首批單位，平均折實呎價雖略高於第2期銷售單位的均價，只是反映今期有不少單位可享有海景，實際

上並無加價。公司會視乎認購登記情況，本周末開售「係絕對有可能」。

代理：其他新盤料跟隨低開

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，發展商今次繼續沿用低價策略推售第1期，相信能吸引第2期的向隅客認購。第2期的認購登記多達3.8萬票，相信有約八成向隅客會入票買第1期。另其他發展商稍後料也會仿效長實，以較大折讓幅度推售新盤。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明指出，未來新盤市場將持續以低價策略招徠，帶動本月一手成交量達到1500宗水平。二手業主在別無選擇下，部分應會面對現實，增大議價幅度。

有業內人士分析，親海駅Ⅰ的首批單位全數在11樓或以下，樓價折扣較親海駅Ⅱ又多1%，平均呎價卻超過1.5萬元。親海駅Ⅱ的11樓以下單位，折實呎價全數低於1.5萬元；即使上至20樓，也有部分單位的呎價不足1.5萬元。因此，相信發展商稍後加推親海駅Ⅰ的中高層單位時，平均呎價必然上升；該期全數單位的平均呎價更有機會達1.7萬元水平。



◀將軍澳日出康城凱柏峰項目外觀。

凱柏峰Ⅲ上載樓書 短期內開價

【大公報訊】長實（01113）劈價推盤造旺樓市，信置（00083）等亦趁機準備極短期內開售將軍澳日出康城凱柏峰Ⅲ，昨日已率先於網上上載該盤的樓書資料。

信置執行董事田兆源表示，凱柏峰Ⅲ共提供644伙住宅單位，戶型多元化，當中以1及2房單位為主，也有開放式單位。發展商有機會短期內公布首批單位的售價。

凱柏峰Ⅲ由3A及3B座建築物組成，樓高57層，提供開放式至3房單位不等，實用面積由283至978方呎不等。11個9樓連平台單位的平台面積約

64至359方呎；7個67樓頂層連天台單位的天台面積約195至831方呎不等。樓盤的預計關鍵日期為2025年1月。

市場料定價低於上兩期

凱柏峰由信置、嘉華國際（00173）、招商局置地（00978）及港鐵（00066）合作發展，共有1880個單位，凱柏峰Ⅲ早於去年6月份已獲批預售，因去年6月至7月間已推售凱柏峰Ⅰ及凱柏峰Ⅱ，銷情較慢，至今只累積近620個單位，加上樓市正開始下跌，故一直未有開盤。業界相信凱柏峰Ⅲ的定價，會較之前兩期有較大折讓。



▲親海駅項目兩期分布位置。

▶趙國雄（右）預告，親海駅Ⅰ絕對有可能於本周末開售。旁為長實營業經理陳詠慈（中）及長實營業部首席經理郭子威。

親海駅兩期資料比較		
親海駅Ⅰ	分項	親海駅Ⅱ
228個	單位數目	658個
1房至3房	單位戶型	開放式至3房
273至736方呎	實用面積	210至723方呎
2025年7月	預計關鍵日期	2025年10月
50個	首批單位	626個（首輪沽清）
476.3萬至1476.3萬元	定價	353.6萬至1400.7萬元
約385.8萬至1181萬元	折實價	290萬至1134.6萬元
13490至16082元	折實呎價	13085至16544元
15250元	平均折實呎價	14868元

大公報記者整理



恒隆放售恒福商業中心 市值14億

【大公報訊】發展商近年積極放售非核心物業。其中，由恒隆地產（00101）持有的佐敦恒福商業中心全幢，委託代理放售，市值約14億元，呎價約2萬元。據資料，項目於2017年底曾推出放售，當年市值達25億元，意味估值不足6年大跌11億元，跌幅達44%。

世邦魏理仕表示，獲委任出售佐敦彌敦道221B至E號恒福商業中心，項目位於油尖旺旅遊黃金地段，樓高16層，總建築面積約6.8189萬方呎，標準樓層面積約3913至4164方呎，物業面向彌敦道門面寬闊，總長逾25米，設有獨立樓梯入口連接地庫及1樓。

上述物業除可用作企業香港總部外，亦可打造成銀座式商廈、醫務大樓及教育中心，現時出租率達100%，

租戶以時裝業務為主，但受惠於近年醫療旅遊需求強勁，愈來愈多專科及體檢醫務診所、醫學美容租戶逐漸進駐落戶。

6年前估價25億 迄今削44%

市場消息指出，項目最新市值約14億元，平均呎價約2萬元。翻查資料，恒隆於2017年12月底曾經放售該廈，當時市值約25億元，意味估值不足6年下跌約44%。

世邦魏理仕香港資本市場部執行董事楊偉禮表示，本港市民及內地旅客對醫療及醫美服務需求俱增，佐敦一帶正經歷由以往傳統以批發零售業務租戶，轉型至醫務診所及醫美健康租戶群。隨著本地經濟復甦，租金穩步上揚，料項目長線具發展潛力。



▲佐敦恒福商業中心全幢現時出租率100%。

馬頭涌道重建邀意向 估值27億

【大公報訊】市建局繼早前跟特區政府就黃大仙衙前圍村重建項目達成換地協議後，現正式為九龍城盛德街／馬頭涌道重建項目，邀請發展商遞交意向書，本月29日截止，市場估值約27億元。

該重建位於馬頭涌道51至77號、盛德街12至34號，及馬頭角道2至4A號，是該局進行重建公務員建屋合作社樓宇的試點項目之一。為了協助合

作社社員處理複雜的解散合作社手續，並取得其單位業權，該局為有關社員提供免費法律顧問服務及其他支援。在全數154名受影響的前合作社社員配合下，該局在今年3月完成住戶搬遷工作，較原定計劃提前六個月。

該項目的地盤面積約4.61萬方呎，最多可建樓面面積約41.49萬方呎，提供約640個住宅單位。將來成功

中標的項目發展權的發展商或財團，須按發展協議中列明的建築設計、標準與品質、可持續發展和智能系統的要求，興建新發展項目，以提供一個可持續發展的生活環境。

業內人士表示，在加息及樓市交投淡靜下，發展商賣樓速度緩慢，亦影響他們的投地意欲，估計該項目的每呎樓面地價約6500元，即約值27億元。

太古城半月均價瀉逾15% 十大屋苑最傷

【大公報訊】油塘新盤親海駅Ⅱ低價出擊，可謂一石激起千重浪！除鄰近東九龍外，連港島及新界二手均受衝擊。大公報綜合代理資訊，十大屋苑半月平均呎價，多達八個屋苑較上月同期回落，跌幅介乎1.1%至15.9%。

十大屋苑八個呎價下行

綜合市場資訊，十大屋苑之中，上半月有八個屋苑平均實呎回落，其中鯪魚涌太古城本月暫錄7宗買賣，平均實呎15690元，比7月同期急挫15.9%。事實上，太古城本月錄不少低價交易，例如燕窩閣極低層B室3房套單位，實用面積785方呎，客廳外接平台單位，劈穿千萬以940萬元賣出，實用呎價僅11975元，低估值逾一成，造價重回2015年水平。

油塘新盤低開，東九龍首當其衝，紅磡黃埔花園及觀塘麗港城上半月的平均實呎，分別按月下跌3.3%及1.2%。

將軍澳新都城也受波及，上半月成交量維持3宗，持續低位徘徊，平均實呎14417元，比7月同期大跌6.9%。

交投量方面，親海駅Ⅱ盡吸上車客源，沙田第一城上半月交投量大跌50%至4宗，平均實呎急挫8.8%，最新報14004元。同樣備受上車客歡迎的天水圍嘉湖山莊，本月買賣亦減少約四成，暫僅5宗，平均實呎9016元，按月挫9.6%。

滿名山628萬沽 劈價17%

十大屋苑上半月成交量暫43宗，比7月同期僅僅增加2宗，其中東涌映灣園上半月暫錄5宗買賣，比7月同期反彈4倍；平均實呎近1.2萬元，按月急升逾34%。利嘉閣地產高級分區董事關騰達解釋，映灣園本月成交以2房主導，加上7月上半月只有1宗買賣，在交投量較低的情況下，未能完全反映實況。



與此同時，二手私樓再錄鉅額成交。中原地產分區營業經理譚國威表示，市區新盤搶走大量購買力，屯門滿名山本月首宗成交即損手，為滿庭7座中層C室2房戶，實用面積598方呎，劈價

17%以628萬元沽出，實用呎價10502元。原業主於2016年8月以702.3萬元一手買入，持貨7年，賬面蝕約74.3萬元，單位貶值約11%。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖

十大屋苑8月份上半月結

屋苑	成交量	按月變化	平均實用呎價	按月變化
太古城	7	+133%	15690元	-15.9%
嘉湖山莊	5	-38%	9016元	-9.6%
沙田第一城	4	-50%	14004元	-8.8%
新都城	3	無升跌	14417元	-6.9%
海怡半島	5	+25%	15837元	-5.4%
黃埔花園	2	無升跌	14564元	-3.3%
麗港城	3	-40%	12524元	-1.2%
康怡花園	3	無升跌	13602元	-1.1%
美孚新邨	6	+50%	11480元	+0.8%
映灣園	5	+400%	11999元	+34.4%
總成交量	43	+4.9%	—	—

大公報記者整理

◀油塘親海駅Ⅱ盡吸上車客源，沙田第一城上半月交投量大跌一半。

表示，馬鞍山本月暫錄27宗二手成交，對比7月同期跌約15%，其中泓碧2座低層H室1房戶，實用面積315方呎，以520萬元易手，較4年前入價貶值25萬元或4.6%。