

# 九龍兩新盤備戰 施政報告後搶客

## 啟德海灣上載樓書 譽林最快月底開價



►嘉華國際溫偉明（右）表示，啟德海灣將以吸引價登場。左為市場策劃助理總經理（香港地產）吳秀賢。

新盤最新動態		
新盤	進展	發展商
啟德區 啟德海灣第1期	樓書已上載，最快下周開價	嘉華國際、會德豐地產及中國海外
何文田 譽林	最快月底開價，下月出擊	永義國際
香港仔 澄天	可望下周開價或月內賣	英皇國際
天水圍 YOHO WEST 1期	有機會下月加入戰團	新鴻基地產及港鐵
黃大仙 譽鳴	或下月參戰	宏安地產

大公報製表



◀永義國際官可欣（左）指出，譽林定價擬參考同區豪宅及同系的九龍塘舊譽。右為甘明賢。

市場憧憬施政報告減辣，新盤進入備戰狀態。嘉華國際（00173）、會德豐地產及中國海外（00688）合資發展的啟德海灣，第1期樓書終出爐，並上載一手住宅物業銷售資訊網，部署短期開價，重申無論施政報告減辣力度如何，都以「明益買家」的策略開價。至於永義國際（01218）何文田項目命名為譽林，部署月底至下月初上載樓書及開價。

大公報記者 梁穎賢

嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，啟德海灣銷售部署如箭在弦，示範單位昨日率先開放予傳媒，大有機會下周對外開放。至於市場關注的樓盤造價，溫偉明強調項目並非一定於施政報告公布後才開價，無論發售當日樓市減辣有多大力度，集團仍會照單全收，不會因此改變開價策略，重申一如以往「吸引價」登場，價錢極具競爭力，以達到先求量後求價的策略。

### 啟德海灣最細單位269呎

據樓書顯示，啟德海灣第1期為一幢31層高物業，細分為2A座、2B座及2C座共三翼，共提供1017伙，戶型涵蓋一房至三房，實用面積269至771方呎。當中，主打的兩房有564伙，佔總期數逾五成。最細單位屬特色戶，為第2C座1樓M室，實用面積269方呎，連112方呎平台，一房間隔。項目預計關鍵日期為2025年3月31日。

九龍另一個新盤方面，永義國際旗下何文田窩打老道93號住宅項目，正式命名為譽林。該集團主席兼首席行政總裁官可欣表示，譽林已屆現樓，部署月底至下月初上載樓書及開價，首批包括

開放式至三房戶，定價擬參考同區豪宅及同系的九龍塘舊譽。舊譽目前已累售41伙，套現逾6.9億元，平均成交呎價約3.2萬元。此外，永義有意為譽林引入針對投資者及專才的特別付款計劃，詳細待定。

### 譽林共56伙 三房戶佔近半

該公司投資經理甘明賢稱，譽林共56伙，實用面積260至2597方呎，標準戶型涵蓋開放式至三房，另有10伙特色戶，主打三房戶設有26伙，實用面積641至754方呎。該盤住客會所設施包括宴會廳及健身室；地庫停車場提供22個車位。稍後配合現樓銷售，將會開放兩層予公眾參觀。

此外，嘉里建設（00683）九龍半山綫外上載全新銷售安排，將在本周日（22日）以招標形式發售第6座5樓A室，實用面積3731方呎，四房四套房加雙工人房間隔，連兩個住宅停車位。

新盤成交淡靜，綜合市場消息指，昨日僅錄得一宗成交，為路勁地產牽頭的屯門凱和山，以394.1萬元售出第5座8樓B室，實用面積370方呎，呎價10651元。該項目本月已連沽6伙。

## 澄天展銷廳準備就緒 下周開放

### 密鑼緊鼓

英皇國際（00163）旗下香港仔澄天亦部署施政報告後登場，該盤夥同兩大龍頭代理特設項目專門店，為樓盤造勢。

英皇國際副主席楊政龍表示，澄天設於灣仔英皇集團中心2樓的展銷廳已準備就緒，預計下周開放予公眾參觀，可詳細了解項目資訊及優勢，相信可廣納當區客源。

為配合該盤銷售部署，中原地產設立澄天專門店。該行亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，澄天自命名後即引起市場關注，吸引大批買家致電查詢，市場反應甚佳。

中原地產資深營業董事劉文勝表示，澄天距離灣仔等傳統核心商業區只需15至20分鐘車程，戶型涵蓋一房至三房，主打一房及兩房戶型，標準單位實用面積286至400方呎，另有9伙特色單位，

料獲港島上班族及香港仔分支家庭的青睞，租務有保證。

美聯物業亦為澄天設立旗艦專門店，該行住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，項目已接獲不少人士查詢，由於香港仔已多年未有全新項目供應，相信將成為區內分支家庭客的追捧對象。



◀英皇國際楊政龍（中）表示，澄天展銷廳預計下周開放予公眾參觀。

## 麗港城呎價失守萬元 返9年前

【大公報訊】按揭息率高企，準買家出價態度審慎，二手樓價繼續尋底，作為十大屋苑的觀塘麗港城，最新成交呎價已跌穿1萬元大關，重返9年前水平。

觀塘麗港城呎價低見「4位數」。地產代理透露，該屋苑17座極低層C室，實用面積517方呎，兩房間隔，原業主開價約550萬元，因單位樓層較低，加上景觀正對行人天橋，仿似「成條橋直衝入屋」，較難獲用家接受，最終以495萬元易手，實用呎價僅9574元，為屋苑多年來罕有低於1萬元呎交易。上址獲銀行網上估價達591萬元，成交價比估值低逾16%。

翻查成交數據，麗港城6座極低層B室，面積一樣，於2014年9月以496萬元賣出，意味今次單位造價重回9年前水平。值得留意，同屋苑13座極低層F室，同屬517方呎的兩房戶，今年1月成交價達600萬元，相隔9個月，今次成交造價大幅回落17.5%。

老牌屋苑荔枝角美孚新邨呎價跌穿9000元。中原地產分區營業經理馮健平表示，美孚新邨2期吉利徑1號低層A室銀主盤，實用面積630方呎，兩房間隔，銀主開價570萬元，日前以565萬元沽

出，實用呎價8968元。原業主於2012年2月以420萬元買入，單位11年升值34.5%。翻查資料，美孚新邨一宗低於9000元呎成交個案，可追溯到2022年12月。

### 黃埔花園又見紅 三年勁蝕25%

同屬十大屋苑之一的紅磡黃埔花園，本月連錄2宗損手，單位跌價均逾100萬元。中原地產分區營業經理袁顯岸表示，黃埔花園本月暫錄6宗成交，最新買賣為5期9座低層B室，實用面積680方呎，三房間隔，今年8月底開價約1000萬元，最新減至802萬元成交，實用呎價11794元。據悉，原業主於2020年以1066.8萬元購入物業，持貨3年，賬面虧損264.8萬元離場，蝕幅約24.8%。

二手居屋樓價同樣下滑。中原地產高級分行經理任展雄表示，樓齡約4年的長沙灣麗翠苑剛錄低價買賣，為2座高層5室，實用面積187方呎，開放式間隔，今年7月透過居二市場以200萬元放盤，議價至166萬元獲上車客承接，實用呎價8877元，無論呎價或造價均創屋苑二手新低。據了解，原業主於2019年9月以118.3萬元一手買入，持貨4年，賬面獲利約47.7萬元，賺幅40.3%。



◀觀塘麗港城兩房戶以495萬元易手，重返2014年水平。

## 美聯調查：28%租客考慮撤辣後買樓

【大公報訊】施政報告出爐前夕，美聯物業進行的問卷調查結果顯示，若施政報告落實減辣或撤辣，有意「轉租為買」的受訪者比率達27.9%，或令樓市重拾上升動力。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行於10月中旬進行網上問卷調查，共收回359份有效問卷，被訪者有51%為業主。結果顯示，正在租樓的受訪者中，只有13.7%有意於未來半年轉租為買，但若特區政府於施政報告撤辣，有意租轉買的比例卻升至27.9%，較不撤辣大升14.2個百分點。

### 全年樓價料持平 交投彈兩成

樓價預期方面，有35.1%的受訪者認為，若撤辣樓價未來半年將會上升，較不撤辣時的23.2%多出11.9個百分點。對於辣招的看法，有29.2%受訪者認為雙倍印花稅最影響其租轉買的決定；其次

是額外印花稅，有17.8%。

布少明認為，若施政報告撤辣或減辣，樓價可望止跌回穩，全年沒有升跌，否則將倒跌約5%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，若撤銷買家印花稅或從價印花稅，住宅成交有望反彈20%。

近日有地產代理公司提供一份買賣協議備忘錄，加入「減辣」條款，若施政報告未有任何措施，則可取消交易。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，公司曾研究有關備忘錄，因為相關法律責任及條文複雜，最終沒有執行。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部資深董事郭偉恩表示，本港樓價連續4個月微跌，市場推測施政報告或放寬買家印花稅及從價印花稅，若落實措施，可釋放非香港永久性居民及企業的購買需求，而修訂從價印花稅則可刺激換樓和投資需求，住宅成交或見底，但預計樓價不會有太多變動。

## 2024郵品訂購服務(1月至6月) ADVANCE ORDER SERVICE (JANUARY TO JUNE)



於**2023年11月8日**或之前訂購郵品，即可賺取積分換領禮品。  
經網上訂購可享更多獨家禮遇。  
Order on or before **8 November 2023** to earn bonus points and redeem gifts. Receive more exclusive privileges when ordering online.

圖像只供參考，郵品設計或會更改。All images are for reference only and are subject to change.



「郵品訂購服務」於「郵購網」接受以網上表格訂購。如有需要，你亦可於「郵購網」或香港郵政營業範圍及拓展處網址（[stamps.hongkongpost.hk](https://stamps.hongkongpost.hk)）下載訂購表格。已填妥的表格可直接交回各郵政局（流動郵政局除外），或投寄至香港郵政集郵組。  
Advance Order Service accepts ordering with the online form on "ShopThruPost". You may also download the order forms from "ShopThruPost" or the Hongkong Post Stamps website ([stamps.hongkongpost.hk](https://stamps.hongkongpost.hk)), if necessary. The completed forms can be returned to any post office directly (except Mobile Post Offices), or posted to Hongkong Post Philatelic Bureau.

立即  
訂購  
Order Now



香港郵政郵品組熱線  
Hongkong Post Philatelic Bureau hotline  
2785 5711

香港郵政郵品策劃及拓展處網址  
Hongkong Post Stamps website  
[stamps.hongkongpost.hk](https://stamps.hongkongpost.hk)

香港郵政網址  
Hongkong Post website  
[www.hongkongpost.hk](https://www.hongkongpost.hk)

