

屯門NOVO原價加推 周六賣186伙

折實入場費335萬 暫收逾800票



▲新地雷霆（左）表示，NOVO LAND第2A期原價加推186伙，並於本周六推售186伙。右為陳漢麟。

減辣後連環出擊的新鴻基地產（00016），旗下屯門兆康NOVO LAND第2A期，落實原價加推5號價單117伙，折實平均呎價約13896元，並同步公布銷售安排，鐵定周六推售186伙，當中154伙以價單形式發售，折實入場費335萬元，折實平均呎價13541元。項目暫收逾800票，以周六公開發售的154伙計算，超額逾4倍。

大公報記者 梁穎賢

施政報告公布後，新地最積極推盤，繼早前重售大埔白石角University Hill，昨日落實減辣後第二擊的NOVO LAND第2A期全新一輪銷售。新地副董事總經理雷霆表示，自從NOVO LAND公布重售以來，連日反應理想，故落實銷售安排，周六進行第三輪推售，共涉及186伙。

新地代理總經理陳漢麟指出，該盤市場反應理想，遂加推第5號價單117伙，折實341.61萬至914.68萬元，折實呎價12913至15143元，折實平均呎價13896元，加推單位以中高層為主，屬原價加推，以定價計市值逾8.5億元。至於本周六落實推售的186伙中，154伙以價單形式發售，涵蓋10伙開放式、26伙一房、72伙兩房及46伙三房單位，折實335.49萬至914.68萬元，折實呎價12345至14990元，折實平均呎價13541元。另外32伙將以招標形式發售，以特色單位為主。

陳漢麟表示，發售當日分A及B組兩個時段

揀樓。A組買家可購買1伙三房或1伙開放式，或須購入2至4伙；B組買家則可購入1至4伙。截至周一已收逾800個購樓意向登記。

萬科3盤吸專才 額外折扣3.8萬

另邊廂，海外專才成為本港樓市生力軍，發展商伺機推相關優惠搶客。萬科香港旗下3個貨尾盤長沙灣連方I、西營盤15 Western Street及何文田VAU Residence，均新增「專才升級置業優惠」，符合條件的買家可獲額外3.8萬元售價折扣。

萬科香港董事總經理周銘禧表示，為配合特區政府提出的「搶人才」措施，旗下項目加推優惠。凡從事或經營包括醫療、教育、法律、會計、銀行等28個行業及特區政府公務員，或屬高端人才通行證計劃、科技人才入境計劃或優秀人才入境計劃之合資格人士，又或持有正在或已完成修讀文憑等或以上學歷之證明文件，或持有任

何領域之專才證書的買家，可取得額外3.8萬元折扣。

內地客購維港滙 慳稅逾千萬

市場消息指，長實（01113）油塘親海駅繼續受惠「先免後徵」措施，該盤1座9樓B室，實用面積729方呎，三房間隔，成交額約1307萬元，呎價17926元，據悉買家為科大專才，見項目位置方便，加之發展商提供印花稅代繳優惠而入市。

美聯物業高級營業經理翟曉明表示，西南九龍維港滙於施政報告公布至今已錄10宗一手成交，且大部分成交單位由內地專才買入，其中維港滙II期1座中高層B室，實用面積1432方呎，四房雙套連工人套房間隔，成交價4750萬元，實用呎價約33170元。

在新稅務安排下，買家只需付約202萬元印花稅，料節省1225萬元稅款。

新盤最新動態		
新盤	進展	發展商
屯門NOVO LAND第2A期	周六落實推售186伙	新鴻基地產
長沙灣西洋菜北街項目	命名為曉柏峰，擬本周開價，下周賣	恒基地產
長沙灣連方I 西營盤15 Western Street 何文田VAU Residence	新增3.8萬專才折扣優惠	萬科香港
天水圍YOHO WEST	擬於NOVO LAND後推售	新鴻基地產
旺角洗衣街項目	今日命名，計劃短期內加入戰團	樂風集團

大公報製表



▲恒基物業代理林達民表示，曉柏峰共有492伙，首批料推約100伙。

恒地長沙灣曉柏峰 短期內開價下周賣

齊頭並進

減辣效應雖然未完全反映，仍無損發展商推盤意欲。恒基地產（00012）旗下長沙灣西洋菜北街住宅項目，正式命名曉柏峰，樓書或於周四亮相，有機會連同開放示範單位及周內開價，最快下周開售，首批約推100個單位。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，曉柏峰共有492伙，標準戶型涵蓋開放式至兩房間隔，另設特色戶。計劃最快周內公布首張價單，料推出約100伙。

他指，該盤距離太子港鐵站、深水埗港鐵站及石硤尾港鐵站約9分鐘。預計關鍵日期為2025年9月30日。

此外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，旗下火炭星凱，堤岸連續3日錄得成交，最新售出5座45樓B室，實用面積492方呎，兩房連開放式廚房間隔，成交價1089.1萬元，實用呎價22136元。項目已累售912伙，共套現逾94億元，平均成交呎價約20368元。

油塘地每呎補價2040元 返11年前

【大公報訊】本港樓價及地價不斷下滑，發展商補地價金額同樣大跌。長實（01113）早前大劈價推售油塘親海駅後，越秀地產（00123）趁機加快毗鄰所持3幅工業地的換地程序，終在日前正式接納特區政府批出的每呎樓面補地價2040元，不但低於元朗地皮的換地補地價，更較親海駅4年多前的補地價低逾六成，令區內補地價水平倒退逾11年前。越秀的項目料建5幢住宅大廈，提供近1400個單位。

越秀表示，已於上周五接納特區政府的換地要約，會交回位於油塘東源街及崇耀街的油塘內地段第4號B分段、油塘內地段第9號及油塘海旁地段第57號共3個地段，再獲重批油塘內地段第46號，涉及補地價為13.4609億元。越秀指出，換地符合公司繼續發展優質住宅物業的主要策略，為物業組合帶來協同效應，並預期可提升股東長期回報。基於經評定補地價被視為與現時市值一致，並經考慮換地的所有條款及條件後，董事會認為換地的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合公司及其股東的整體利益。

越秀料建5幢住宅 供應1393伙

該公司預期，重批地段將發展5幢住宅大樓，提供約1393個住宅單位、193個私家車停車位及22個電單車停車位。

越秀今次換地的3個地段，原為水泥廠及凍倉庫，總佔地約12.65萬方呎。該公司多年前已獲城規會批准，連同毗鄰作海濱長廊之用的海邊官地，改為住宅用途，以最高地積比率5倍作住宅發展。現成功換地後，總發展地盤面積約13.2萬方



▲越秀地產持有油塘的3幅工業地接納換地要約，涉及補地價約13.4億元。

呎，根據獲批的規劃申請，總樓面約65.99萬方呎，即每呎樓面補地價只約2040元。

油塘對上一宗換地補地價個案，是長實於2019年初為東源街5及8號地皮（即現在興建中，以及於8月劈價開售的親海駅）完成換地交易，當時補地價逾22.1億元，每呎樓面補地價達5283元。今次相隔4年多，越秀不但能以較之低約61.4%換取土地作住宅發展，更令區內補地價倒退超過11年。

據資料顯示，會德豐地產於2012年為東源街油塘貨倉地完成換地交易（即已入伙多年的Peninsula East），當時每呎樓面補地價約2200元。另外，新鴻基地產（00016）數月前為元朗東成里山邊村以東，及下高埔村兩個住宅項目，跟特區政府完成換地交易，每呎樓面補地價各約2865元及2684元。

鄧成波家族沽銅鑼灣舖 6年蝕1.1億

【大公報訊】鄧成波家族近年頻頻蝕賣資產。市場盛傳，鄧氏家族持有的銅鑼灣寶榮大樓地下G及H舖，新近以約9800萬元易手，較6年前購入價2.08億元，賬面慘蝕1.1億元或53%。

市場消息透露，銅鑼灣利園山道61至73號寶榮大樓地下G及H舖，建築面積約1800方呎，門闊約28呎，舖深約50呎，市傳以約9800萬易手，租客為尊貴視力，月租18萬元，回報率約2.2厘。原業主鄧成波家族於2017年6月以2.08億元買入，持貨6年，樓價大跌達53%。

據悉，連鎖眼鏡店品牌尊貴視力是由鄧成波三子鄧耀輝於1995年創立，當鄧成波買入該舖位



▲銅鑼灣寶榮大樓地下G及H舖市傳以約9800萬易手，現租客為尊貴視力。

第一城390萬易手 7年貶值12%

【大公報訊】樓市減辣後，新盤銷情依然不濟，二手住宅市場持續有蝕讓成交。沙田第一城及長沙灣碧海藍天，日前均錄賬面蝕約52萬元的成交個案。

中原地產資深分區營業經理陳迪豪表示，沙田第一城44座低層A室兩房戶，實用面積284方呎，原業主開價約410萬元，議價後以390萬元沽出，實用呎價13732元。據了解，原業主於2017年初斥442萬元購入單位，持貨近7年，現賬面蝕讓約52萬元，期內樓價貶值11.8%。

碧海藍天近六年跌價6%

香港置業首席聯席董事曾家輝透露，碧海藍天6座高層D室兩房單位，實用面積510方呎，原業主約半個月前以878萬元放盤，經買賣雙方議價後，終以838萬元易手，實用呎價16431元。資料顯示，原業主於2018年初以890萬元購入單位，

時，尊貴視力已租用該舖，當時月租約41.6萬元，若按現時每月租金18萬元計，月租大幅回落達57%。

九龍城住宅地盤標售 市值1.5億

曾發展多個市區納米樓盤的本地投資者盧華家族，在樓市前景不明朗下，為免承擔發展風險，現放售九龍城侯王道93及95號住宅地盤。市場預計，在樓價及地價大跌的情況下，該地盤現市值約1.5億至2億元。

該住宅地盤現以公開招標方式放售，12月8日截標。美聯物業九龍區首席區域營業董事韋文俊表示，此地盤面積約3042方呎，土地現規劃為住宅（甲類）2用途，最高地積比率為9倍，可建樓面約27378方呎。業主已完成地盤舊樓的拆卸及平整工程，可隨時發展，預計可興建精品式商住大廈。

資料顯示，地盤原為兩幢4層高舊樓，盧華家族花逾4年收購所有業權，去年中曾招標出售，當時意向價約3億元，但最終未能成功出。現再度放售，但由於樓價及地價繼續下沉，例如今年信和置業（00083）等財團所投的啟德區2A區商住地，每呎樓面地價已跌至5000多元，故此，市場人士估計，該項目市值也要下跌最少30%至50%，即現值約1.5億至2億元。

山頂南區上月零買賣 租務跌四成

【大公報訊】樓市氣氛低迷，傳統豪宅區成交淡靜。美聯物業表示，上月山頂南區買賣零蛋，只錄得31宗租務成交。

美聯物業山頂南區豪宅首席區域營業董事方富義表示，據該行統計，10月山頂南區共錄約31宗租務成交，較9月大減約四成，涉及租金總額347.8萬元，按月跌約46%，平均呎租亦回落約5.5%。主要因為上月市場觀望氣氛濃厚，全月未見買賣。

山頂南區上月租務成交中，逾10萬元月租的個案共17宗，當中2宗為洋房租務，但較9月的22

宗及7宗分別下跌23%及71%。

白加道洋房月租65萬

綜合市場消息統計，全月最大額的租務個案為白加道28號一個單號洋房，月租約65萬元。至於分層戶租務個案統計，最大額租務為怡峰及淺水灣大廈，月租同約15萬元。

方富義補充道，雖然10月山頂南區樓市氣氛持續偏靜，但隨著樓市減辣，以及特區政府積極吸納外地專才，料對豪宅樓市將起正面刺激作用，並相信區內買賣及租務交投將逐步回穩。



▲沙田第一城剛成交的兩房單位，實用面積880方呎。