

曉柏峰首推100伙 入場費392萬元

折實均呎1.76萬 較同區貨尾賣平15%

減辣後樓市未見起色，新盤續低開。恒基地產（00012）長沙灣曉柏峰首推100伙，以「萬有引力價」出擊，折實平均呎價17602元，較去年長沙灣上一個新盤開價平約14%，折實入場逾392萬元，今日收票最快下周賣。

大公報記者 梁穎賢

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，曉柏峰首推100伙以「萬有引力價」促銷，入場單位為B座3樓B5室，實用面積237方呎，折實價392.13萬元。資料顯示，入場價為繼去年6月長沙灣喜·揚首批入場價392萬後，屬區內最平新盤。

今日起收票 最快下周賣

林達民透露，呎價最平單位為B座3樓B13室，實用面積363方呎，折實售價約573.1萬元，折實呎價15788元。示範單位今日對外開放，同日下午2時開始收票，最快下周開售。

價單顯示，項目首批推售單位包括69伙一房戶、23伙兩房戶及8伙三房戶，實用面積237至499方呎，清一色標準戶，即供直減樓價折扣10%，折實392.13至900.54萬元，折實呎價15788至19787元，折實平均呎價17602元。按定價計，該批單位市值約6.1億元。

參考近年長沙灣新盤開價，恒基地產與市建局合作發展的映樂，去年1月推出首批68伙，折實平均呎價21379元，相比之下，曉柏峰賣平近18%；而萬科香港發展的連方I，去年1月推出首批50伙，折實平均呎價19188元，入場開放式戶實用面積232方呎，折實售價416萬元。另外，喜·揚發展的喜·揚，於去年6月推出首批32伙，折實平均呎價約20474元，較曉柏峰貴約14%。

減辣助成交 一手成交增2.8倍

中原地產亞太區副住宅住宅部總裁陳永傑表示，曉柏峰訂價較同系同區一手貨尾低約15%，亦比同區新晉二手屋苑多5%至10%折讓，可見今次售價極具吸引力，加上一房入場費低於400萬元，料可吸引上車客入市。

自樓市減辣後，交投明顯增加，尤其是豪宅，投資者已率先偷步入市。樓市已偏靜一段時間，加上市場貨尾量亦多，導致昨日有地皮流標。在樓市復甦初段，發展商選擇先去貨，故近日新盤多採低開策略，買家置業信心明顯轉強，相信成交量會逐步回升。以中原地產的佣金為例，本月較同期有1倍增幅，且中原地產本月一手成交量亦比上月同期錄2.8倍升幅，成交量回升，料樓價短期內將成功尋底。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，曉柏峰首批單位較區內一手及二手項目低，估計項目日後呎租可達約50至55元，回報率料不俗，加上政府放寬辣稅，相信可吸引兩至三成投資者購入收租。

施政報告後新盤推售氣氛升溫，看好11月一手成交量料可達約1000宗水平，按月顯著增加。至於樓價方面，相信本月樓價穩中仍有壓力，料二手平價「筍盤」被消化後，12月樓價將逐步回穩。



恒基物業林達民表示，曉柏峰入場單位為B座3樓B5室，實用面積237方呎，折實價392.13萬元。

樓價約 **3,921,300**

一房單位 B座3樓B5室 實用面積237

樓價約 3,921,300

樓價約 3,921,300

曉柏峰鄰近二手屋苑均呎參考

項目	平均呎價(元)
連方I	去年首批50伙 折實19188
映樂	去年首批68伙 折實21379
佳悅	2022年首批50伙 折實19493
喜·揚	2022年首批32伙 折實20474
悅雅	22353
家壹	17148
翠峰28	16944
景怡峯	16501
晉嶺	15847

曉柏峰小檔案

地址	西洋菜北街456號
座數	兩座
單位總數	492伙
戶型	開放式至三房
首張價單伙數	100伙
實用面積	237-499方呎
即供折扣額	10%
價單定價	435.7萬-1000.6萬元 (折實392.13萬-900.54萬元)
呎價	17543-21985元 (折實15788-19787元)
平均呎價	19558元 (折實17602元)
預計關鍵日期	2025年9月30日
示範單位地址	尖沙咀美麗華商場
開放日期	即日

曉柏峰個別戶型參考

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
B座3樓B13	一房	363	573.12	15788	呎價最平
B座21樓B1	兩房	411	813.24	19787	呎價最貴
B座3樓B5	一房	237	392.13	16546	銀碼最平
B座21樓B4	三房	499	900.54	18047	銀碼最貴

維港1號折扣加碼 變相劈價16.5%

齊頭並進

啟德區新盤逐個出招搶攻。繼會地旗下區內多個新盤新增3年先住後付成交期後，中國海外（00688）旗下維港1號48個單位，新增一籃子優惠，變相減價最多16.5%。

中國海外旗下維港1號項目，昨日更新價單第6號及第7號，其中48個單位按市況調整折扣，新增優惠包括8%「按揭利息補貼折扣」及3.5%至8.5%的「精選單位折扣」優惠，額外優惠合共11.5%至16.5%。

以第2B座31樓C室為例，單位面積459方呎，價單定價1500.4萬元，呎價32688元，若按上張價單即供折扣額17.5%計，折實1237.83萬元，折實呎價26968元，若計及今次新增最多16.5%優惠，折扣額變相擴大至34%，折實990.25萬元，折實呎價21574元，較舊折實價劈近250萬元。項目至今已售627伙，套現逾74.3億元。

會地旗下啟德MONACO MARINE

及MONACO ONE，早前引入的「置優越1088付款計劃」昨日生效後，全面激活成交，昨日沽7伙，買家多為內地專才。其中MONACO ONE 2A座38樓E室兩房戶，實用面積483方呎，平台407方呎，售價1470.1萬元，呎價見30437元。

何文田超級豪宅四房8900萬沽

此外，恒地（00012）旗下恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，啟德天瀧以招標形式售出第2座15樓A室四房戶，實用面積1173方呎，成交價4001萬元，呎價34109元。

其餘新盤方面，信置（00083）何文田加多利山超級豪宅 St. George's Mansions，昨日以8900萬元售出1座3樓A單位，實用面積2140方呎，四房雙套大宅間隔，呎價41589元。

施政報告提出減辣後，信和置業旗下新盤錄得最多成交，以日出康城凱柏峰III交投最多，涉及13宗。西南九龍維港滙及旺角ONE SOHO分別錄得10宗及6宗。

YOHO WEST料下周上樓書 部署月內開售

此起彼伏

新地（00016）施政報告後第三擊的天水圍YOHO WEST，加快銷售步伐，望下周上樓書，月內開賣。

新地代理總經理胡致遠表示，YOHO WEST有機會下周上樓書及開放示範單位，首批單位約提供280伙，定價參考鐵路沿線物業，最快月內開售。示範單位設於南昌站V Walk商場。關鍵日期為明年9月30日。

新地系內今日進行第三輪銷售的屯門NOVO LAND第2A期，昨日截止入票，共接獲1341個購樓意向登記，較154伙以價單形式開賣，超額7.7倍。

英皇國際（00163）旗下香港仔澄天新增多重優惠。英皇國際副主席楊政龍表示，集團加碼推出「雙11」三重獎賞回饋市場。

優惠組合包括「有樓買、有show睇」驚喜獎賞，特別預留演唱會門票限量名額。

楊政龍透露，早前推出的「睇位、有戲睇」優惠，由於市場反應熱烈，現加推第二輪，贈送戲票予參觀位人士。

蔚藍灣畔兩房750萬沽 三年輸逾100萬

【大公報訊】二手交投於減辣後回升，個別業主伺機上車離場，將軍澳區本月二手買賣增至約39宗，惟其中約三成屬蝕讓，以蔚藍灣畔兩房單位蝕幅最大，短短三年跌價12%。

美聯物業區域營業董事劉卓豪稱，將軍澳區睇樓量明顯轉旺，惟準買家還價態度審慎，本月區內暫錄39宗二手買賣，按月增約兩成。本月將軍澳區內暫錄11宗損手成交，佔整體二手買賣28%，原業主賬面蝕幅介乎3%至

12%。其中以蔚藍灣畔最矚目，單位為3座中層B室兩房戶，實用面積490方呎，以750萬元市價沽出，實用呎價15306元，原業主2020年9月以852.8萬元購入，持貨3年賬面虧損102.8萬元，單位貶值12.1%，月內蝕幅最大。

投資者出貨 平沽海逸豪園

其次，將軍澳日出康城OCEAN MARINI第1A座中層B室三房戶，以1268萬元沽，實用呎價15577元，原業

主持貨3年賬面蝕76.9萬元或約5.7%。

投資者趁二手交投回升沽貨，市場消息透露，一名楊姓投資者最近積極放售紅磡區多個住宅單位，其中海逸豪園11座低層A室三房戶，實用面積869方呎，剛以1186萬元沽出，為屋苑逾半年呎價新低。該位投資者於2008年以715萬元購入，持貨15年賬面賺471萬元，單位升值66%。消息指，該名投資者收租物業遍全港，單紅磡海逸豪園就有7伙，黃埔花園亦尚餘2伙放售。

青衣居屋撻訂反價 多賺38萬

【大公報訊】特區政府為樓市減辣，包括將居屋按揭貸款保證期由30年延長至50年，未補償居屋即時受關注，個別業主更借撻訂反價。有代理透露，入伙近23年的青衣青宏苑，有兩房綠表盤本月初以458萬元沽出後，業主賠訂重售，短短兩日賣62萬元，加幅達13.5%。

利嘉閣地產首席分區事務董事彭錦添表示，上述撻訂成交是青宏苑B座低層4室，實用面積506方呎，採兩房間隔，早前交吉放盤，本周二先獲公屋家庭以458萬元承接，其後接獲另一組綠表客出價520萬元洽購，業

主決定賠訂重售，最終，在本周四以520萬元未補償沽出，短短2日賣62萬元或13.5%，扣除賠訂金額15萬元及雙方代理佣金，今次重售多賺近38萬元。據悉，原業主於2001年以約126萬元入市，持貨22年賬面獲利394萬元，單位升值逾3.1倍。

翻查資料，青宏苑今年暫錄6宗居二市場買賣，其中506方呎兩房戶佔3宗，對上成交是A座中層3室，今年8月以480萬元未補償沽出，今次低層比中層賣貴8%。不過，若與今年1月同類造價570萬元比較，是次造價仍低50萬元。

大嶼山住宅地皮下周五招標 估值3億

【大公報訊】最近招標的住宅土地連番流標收場，但不影響特區政府繼續穩定供應土地的決心，地政總署公布，將安排大嶼山長沙東涌道低密度住宅地，於下周五正式招標出售，下月15日截標，市場估價2.5億至3億元。

該幅土地在太古地產（01972）發展的Whitesands對面，地段為丈量約份第332約地段第722號，地盤面積約20.45萬方呎，可建樓面約4.91萬方呎及8.18萬方呎。

由於近期住宅地頻見低價成交或流標，加之該地非可興建大眾化市場的地皮，業界估計，其每呎樓面地價只約

3000至3700元，即約值2.5億至3億元，並或存在流標風險。

上月三大辣稅2.9億 創一年新低

此外，樓市交投疲弱，拖累特區政府的住宅辣稅收入也大幅萎縮。上月三項住宅辣稅收入約2.93億元，為一年新低，涉及個案僅121宗，是2014年7月有齊三項辣稅招以來的新低。

行政長官雖於上月底宣布為樓市辣稅減辣，但印花稅署最新公布的上月住宅辣稅收入，並未能及時反映有關調整。上月來自額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）及新住宅印花稅

（NRSD）的總收入約2.93億元，按月下跌約27.2%，共涉及121宗個案，按月減約23%。

上月稅收跌幅較大的BSD，按月跌逾34.8%，僅9250萬元，涉及35宗個案，按月下跌約31.4%。

另一辣稅主要來源的NRSD，上月錄1.399億元，按月跌約21.1%；涉及76宗個案，按月減10宗，應是2014年以來新低。

至於反映二手住宅短期轉售情況的SSD，上月僅錄693.6萬元，按月下跌約27.7%，涉及10宗個案，按月減少一半。



透視鏡

蔡樹文

發展局局長甯漢豪昨日回應港鐵東涌地皮流標時重申，特區政府對造地的決心不動搖，不會因當前的經濟狀況，或者一些短期的未知數，而放慢造地步伐。

甯漢豪的回應清晰明確，表達了特區政府對土地供應的重視。土地不足導致樓宇供應緊張，樓價狂升，住屋問題困擾香港數十年。即使近期樓價回落，但累積多年的樓價升幅，年輕

土地供應主導權

人今天即使窮一生積蓄，都只能買「納米樓」，甚至「上車」無望。若時光倒流到九七年回歸初期，每年建屋「八萬五」目標得到落實，香港今日住房的結構性矛盾未必這樣棘手。事實證明，只要政府擁有土地供應主導權，按市場狀況適時調整供應，便可維持樓市穩定、健康。倘若政府手上沒有足夠土地，怎去保證土地供應？

面對複雜局面，特區政府不忘初心，根據內外因素變化而適時調整，正如甯漢豪所言，能「認清方向及向前走」，這是正確的做法。