

洪水橋匯都減價推63伙 339萬入場

折實均呎1.18萬 較首兩批降逾14%

本周新盤動向

樓盤	消息	發展商
元朗洪水橋匯都	公布第3批63個單位的售價，平均折實呎價11797元，與前兩批售價後相若	泛海國際
黃大仙薈鳴	周六公開發售165個單位，折實價由338.8萬元起	宏安地產
油塘親海	周六以先到先得及招標方式賣12個單位	長實
黃竹坑晉環	即日起至下月18日止，凡分別經中原，及美聯買入指定3房單位的首5名買家，各可獲8兩千足金磚	路勁及港鐵等
旺角Elize PARK	最快下周上載樓書資料及公布售價	樂風
啟德海灣	周六以先到先得及招標發售217伙貨尾單位	嘉華、會德豐及中海外



元朗洪水橋匯都3批單位資料

批次	單位數目	折實價	折實呎價	折實平均呎價
第1批	125伙	440.92萬至705.97萬元	12688至15082元	13747元
第2批	63伙	452.7萬至714.4萬元	13392至15774元	13857元
第3批	63伙	339.7萬至643.73萬元	10288至13573元	11797元

▲關堡林（右二）表示，第3批單位的最低折實呎價約10288元，已差不多是同區新盤9年前的水平。

市場憧憬加息周期已過，加上特區政府近期為樓市減辣並暫停出售商業及住宅地等消息，然而面對前景未明下，發展商繼續以減價來散貨。其中泛海國際（00129）昨日公布的元朗洪水橋匯都63伙的售價，便直接下調定價，平均折實呎價降至1.18萬元水平，較去年所推首兩批單位降逾14%，折實入場價低於340萬元。

大公報記者 林志光

泛海於去年7月推售元朗匯都，當時已因應樓市下跌，及適逢屯門新盤低價推售而以貼市價開盤，平均折實呎價約1.38萬元，惟當時市場氣氛已轉弱，首輪公開發售只售出60多個單位。其後長實（01113）及新地（00016）先後大刀闊斧推售旗下新盤後，泛海在去年底終以增加多項現金回贈方式，變相減價達15%，惟仍未能大幅提升市場購買意欲。

該公司昨日決定推出63個單位，其中首度推售的第2座便佔58個。若以折扣率最高達售價14.5%的120天現金付款計劃計算，該批單位最低入場折實價約339.7萬元，為2座1樓A10室1房單位，實用面積327方呎。最高折實價約643.73萬元，是3座7樓A09室3房單位，實用面積503方呎。該批單位的平均折實呎價約

11797元，較首兩批單位的平均折實呎價各低約14.2%及14.9%；不過，若計及去年底發展商增加現金回贈作變相減價，令首兩批單位實際的平均呎價已降至約1.17萬元，彼此相若。

呎價重返9年前

泛海執行董事關堡林表示，第3批單位的最低折實呎價約10288元，已差不多是同區新盤9年前的水平，為2座1樓A09室2房單位，實用面積440方呎。該批單位稍後會有銷售安排。而該盤去年中開售至今，暫累售92個單位，套現約5.2億元。

仲量聯行資深董事李遠峰認為，由於憧憬本港息口有機會回落，樓價漸回穩，不少買家及投資者對樓市信心逐漸加強，該批單位價錢算吸引，料可獲買家捧場。

至於今年首個開售的全新盤薈鳴，宏安地產（01243）昨日再公布第5批23個單位的售價之餘，亦落實於本周六以登記抽籤方式公開發售該5批合共165個單位，本周四截止認購登記。第5批單位的平均折實呎價達19037元，較首批高逾24%。而165個單位的折實價由約338.8萬至744.5萬元不等。

親海親周六標售5特色戶

此外，因去年勢價賣油塘親海親而帶起減價潮的長實（01113），昨日安排該盤12個單位，於本周六以先到先得及招標方式發售。7個以先到先得發售的單位為1個1房及6個3房單位，1房單位的售價略上調約2%，折實價約414.3萬元。5個招標單位是連花園的複式、或頂層連天台單位。

藍塘道洋房2.3億沽 創項目新低

【大公報訊】樓市持續下滑，不單一手市場中小型單位要減價，連豪宅也要割價求售。其中落成多年的跑馬地藍塘道23至39號豪宅，發展商恒隆地產（00101）昨日以2.3億元售出33號B洋房，呎價略高於5萬元，是該盤自2016年發售以來，最低成交價及呎價的單位。

該豪宅屋苑共有18座洋房，實用面積由4571至4605方呎不等，昨日售出的33號B洋房，實用面積4599方呎，連1325方呎平台、131方呎天台及393方呎庭院。買家須於今年3月26日或之前完成交易，成交價雖為2.3億元，呎價約50011元；但交易條款中，還包括發展商送出的印花稅等現金回贈，金額共達3000萬元，若扣去該筆回贈，實際成交價更低至2億元，呎價低至不足4.35萬元。



▲藍塘道23至39號豪宅項目自2016年開售至今，共售出15座洋房。

恒隆對藍塘道23至39號豪宅項目一向惜售，由2016年開售至今，共售出15座洋房，之前的14座洋房成交價約由2.88億至近3.4億元，呎價由逾6.3萬至近7.4萬元不等，換言之，今次成交單位，呎價已下跌約20%至32%。

ONE SOHO連賣4伙 套2600萬

另信置（00083）等合作發展的旺角ONE SOHO，昨日售出4個1房貨尾單位，總成交金額逾2600萬元。

此外，由五礦地產（00230）發展的油塘蔚藍東岸，在即將入伙前夕，最近連環出現買家撻訂的情況，昨日便錄5宗撻大訂的個案，當年買樓花時的成交價由約893.67萬元至950.41萬元之間，估計發展商今次共錄訂逾660萬元。

該盤去年底至今暫已錄27宗撻訂個案。

會展廣場銀主盤估值2.5億 半年貶19%

【大公報訊】原由中國生態旅遊集團（01371）持有的灣仔會展廣場辦公大樓33樓7至9室，早前被銀行接管淪銀主貨，銀行委託代理招標出售，市場料物業最新市值約2.5億元，較半年前撻訂價低約6000萬或19%。

世邦魏理仕指，獲接管人委託以公開招標方式放售灣仔道1號會展廣場辦公大樓33樓7至9室，截標日期為今年3月6日。據悉，物業建築面積約9000方呎，享維港景，樓底3.2米，將以「現狀」出售。

資料顯示，上述物業被接管前，為中國生態旅遊集團持有自用，於2007年以逾1.02億元購入，去年6月以約3.098億元售出，呎價約3.44萬元創大廈去年呎價新高，買家為香港影像有限公司，公司董事為郭龍及李之林，不過買家購入後撻訂，遭殺訂3098萬元，物業最終被接管。

世邦魏理仕香港資本市場及私募投資部董事黃懿誠表示，參考2023年會展廣場辦公大樓之2宗成交，分別為銀建國際以2億元出售

49樓1、2及9號單位，呎價約2.9萬元；及一名台灣商人以約2.55億元出售27樓2、8至12號單位，呎價約3.1萬元。

廣汽AION斥18萬租九龍灣地舖

此外，新能源汽車市場急速發展，內地品牌近年更積極開拓業務，第一集團旗下九龍灣宏照道23號第一集團中心，新近獲廣汽AION新能源租用地下1號商舖，作為該品牌香港首個展銷廳，舖位樓

層高度約6米，月租18萬元。

廣汽AION新能源汽車提供世界級的移動智能新能源產品和服務，主要生產新能源汽車，今次開設展銷廳，可展示各款嶄新電動汽車，以擴充業務發展。

第一集團董事魏深儀表示，第一集團中心樓高21層，設有3層地庫停車場、5個商舖及81個寫字樓單位，樓層之間約高4.75米，中高層單位可享啟德體育園及啟德發展區景觀。



▲灣仔會展廣場辦公大樓三十三樓7至9號單位景觀開揚。

逾千萬元住宅買賣266宗 逆市升6%

【大公報訊】二手交投持續淡靜，但樓價1000萬元以上的住宅買賣逆市增加，上月錄266宗註冊登記，按月升6%，表現跑贏大市。

香港置業研究部董事王品弟表示，據土地註冊處資料顯示，2023年12月二手住宅錄2154宗註冊，較11月的2202宗減少2.2%；當中逾

1000萬元二手住宅錄266宗註冊，較11月的251宗則增加約6%，表現跑贏大市。

逾1000萬元二手住宅註冊量佔整體二手住宅註冊量比率，由11月約11.4%，反彈至12月約12.3%，按月升約0.9個百分點，創4個月新高。鑒於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，12月註冊

個案一般主要反映11月市況。

若以港島、九龍及新界三區劃分，九龍區上月錄81宗註冊，較11月的57宗增加約42.1%，帶動整個逾1000萬元二手住宅註冊量按月錄升；相反，港島區錄89宗註冊，較11月的98宗則減少約9.2%；而新界區錄96宗註冊，按月持平。

臻環1000萬易手 13年蝕9%

【大公報訊】二手蝕讓潮加劇，西半山臻環有業主持貨長達13年仍要蝕，項目有1房戶剛以1000萬沽出，較2010年造價貶值約1成。

中原地產副分區營業經理姚文龍表示，成交為臻環中層E室，實用面積449方呎，採1房間隔，以1000萬元成交，實用呎價22272元。據悉，新買家在無睇樓的情況下購入單位，原業主則於2010年以約1104萬元一手入市，持貨超過13年，賬面虧損約104萬元，單位期內貶值9.4%。

萬景峯累減207萬沽出

中原地產高級資深分區營業經理陳麗嫦表示，荃灣萬景峯今年首宗成交即損手，為6座中層F室2房戶，實用面積508方呎，累減20%或207.81萬，獲上車客以842.19萬元購入，呎價16597元，造價創屋苑5年新低。據悉，原業主於2020年1月以930萬元購入，賬面蝕87.81萬元，單位4年貶值9.4%。

荔枝角美孚新邨再穿9000元呎，香港置業高級首席聯席董事吳志輝表示，屋苑2期

百老匯街32號極高層A室3房套單位，實用面積902方呎，以800萬元售出，呎價僅8869元，比估值低約14%；原業主持貨逾7年，賬面蝕80萬。

新晉私樓蝕不停，消息指，將軍澳日出康城MALIBU第2B座高層D室，實用面積546方呎，售745萬元，原業主持貨逾5年賬面蝕69.4萬或8.5%。世紀21高級分行經理袁麗詩表示，沙田玫瑰山天璣閣低層F室2房戶，實用面積652方呎，撻價2成終以680萬元沽出，原業主早於2014年底以803.4萬元一手購入，持有約9年，賬面仍虧蝕123.4萬元，單位跌價約15.4%。

此外，中原地產區域營業董事歐陽振邦表示，長沙灣宇晴軒7座中層D室2房戶，實用面積463方呎，減至712萬元沽出，呎價15378元。原業主持貨不足3年，賬面蝕94.5萬元。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山嘉華星濤灣1座高層C室2房戶，實用面積516方呎，以768萬元易手，原業主持貨約4年，賬面蝕52萬元。

港鐵商場新春優惠 派500萬元禮物

【大公報訊】為迎接新春消費檔期，大型商場積極推出優惠攻勢。港鐵公司（00066）旗下九龍灣德福廣場、青衣城、將軍澳PopCorn、The LOHAS康城及大圍圍方，於新春期間推出「賀年即抽即中獎」及「新春捉到寶」兩大推廣活動，大派超過500萬元禮物之餘，於大年初一起連續7日更可免費獲得電子優惠券。

由2024年1月12日起至2024年2月29日期間，港鐵商場推出「賀年即抽即中獎」，派出總值約港幣500萬元電子優惠券，MTR Mobile登記用戶只要消費滿港幣500元即獲「即抽必中獎」機會2次，獎品接近7萬份，盡享快樂購物的新春假期！



▲港鐵公司旗下商場在新春期間，推出「賀年即抽即中獎」及「新春捉到寶」兩大推廣活動。