

# 減辣帶旺 豪宅連錄兩宗六億元成交

## 緹外創九龍分層新高 MOUNT NICHOLSON呎價逾13萬



▲緹外頂層複式大宅客廳寬敞，擁7米特高樓底。

近期逾2億元豪宅成交個案			
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
山頂盧吉道25及26號*	11487	9億	約7.8萬
石硤尾緹外第1座6至7樓複式B室	8583	6.19億	約7.2萬
山頂MOUNT NICHOLSON	4579	6億	約13.1萬
西半山大學閣2座16樓A室	3237	2.543億	約7.86萬
石硤尾緹外第3座5樓B室	4557	2.45億	約5.4萬
石硤尾緹外第1座3樓B室	4436	2.4億	約5.4萬
尖沙咀凱旋門2座77至79樓複式B室	2682	約2.2億	約8.2萬
馬鞍山泓碧3號屋	3310	約2.14億	約6.5萬
九龍塘禮善2號屋	5183	2.1億	約4.05萬

註：\*市傳成交

大公報記者整理



▲MOUNT NICHOLSON分層單位連雙車位的成交價達6億元。

本港經濟復甦不似預期，整體樓市近期才反覆回穩，然而最近豪宅市場卻頻出現逾億元貴價成交，最新是山頂MOUNT NICHOLSON及石硤尾緹外，各錄1宗達6億元的一手成交，緹外的頂層複式單位，更料創九龍區分層單位新高價。

大公報記者 林志光

發展商最近一方面減價推售大眾代的中小型單位樓盤，另一方面則以招標方式出售豪宅單位。其中由嘉里建設(00683)發展的石硤尾緹外，昨日便以招標方式成交，售出第1座6至7樓頂層複式B室，成交價達6.19億元，應是九龍區分層住宅單位的新高紀錄。該單位實用面積8583方呎，連2777方呎天台及423方呎前庭，連傢俬裝修等，成交呎價7.21萬元，於去年12月底完成交易。不過，買家可獲發展商代繳最多4.25%或7.5%的印花稅，及提前入住優惠，另又有認購兩個車位的權利，每個車位售價達600萬元。

### 盧吉道洋房傳9億賣出

緹外由5座分層住宅及3幢獨立屋組成，共64個單位，實用面積由3466至11692方呎不等，已為現樓。發展商自去年11月至今，已售出4個單位，每個均逾2億元；而由前年底正式推盤至今，暫

只售出7個單位，套現逾20億元。在緹外附近的緹山，亦是由嘉里發展，彼此屬姊妹盤，於2019年中樓市高峰期推售時，其第2座7樓頂層A室單位，當時連雙車位的成交價逾3.07億元，成交呎價達10.18萬元，料創當時九龍區新高呎價，不過，隨樓市逆轉，兩盤之後所售的單位，呎價均未能再更進一步。

另會德地產與南豐合作發展的MOUNT NICHOLSON，昨日亦以招標方式售出15樓D室分層單位，連雙車位的成交價達6億元。單位實用面積4579方呎，呎價約13.1萬元，買家採90天成交期付款辦法，若能提前於簽臨時買賣合約後45天內完成交易，可獲現金回贈達樓價5.2125%，即約1151萬元。該盤曾於2021年底以招標方式，售出16樓D室單位，連3個車位的成交價達6.4億元，呎價達14.08萬元，創亞洲一手樓的呎價新高。

市場人士指，自去年10月特區政府

施政報告內，將買家印花稅及新住宅印花稅減半後，貴價豪宅成交漸見增多，逾億元的成交也不時出現，至目前止，以山頂盧吉道25號及26號屋地的傳聞成交價最高。該豪宅物業由詹氏家族持有，去年底委託代理以交吉方式於市場放售，當時意向價約13億元，本月初市傳業主最終以約9億元售出。

### 天瀧4房5690萬易手

除逾億元成交外，更不乏數千萬元的成交個案。其中恒地(00012)等發展的啟德天瀧，剛以招標方式售出第1座18樓A室4房單位，實用面積1428方呎，成交價5690萬元，呎價約39846元。買家採180日成交期，且獲車位優先認購權。另會德地產及信置(00083)等合作發展的長沙灣維港匯，剛售出第1A座8樓A室及第3A座3樓D室，實用面積各977方呎及790方呎，成交價各約2750萬元及1950萬元。

## 山頂及南區豪宅去年成交81億 歷來最少

【大公報訊】樓市去年交投疲弱，據代理統計，山頂及南區豪宅去年成交量約75宗，總金額只約81.29億元，應是有紀錄的新低。

中原地產統計顯示，去年山頂及南區所錄成交，絕大多數是二手豪宅，總成交量約75宗，雖與前年相若，惟總成交金額卻較前年的107.81億元，下跌約24.6%至約81.29億元，且是連跌兩年。其中逾億元的成交個案只有14宗，涉及金額約52.55億元，各較前年下跌約33.3%及

10.6%。該高級資深營業董事何兆棠表示，去年樓市受高息環境影響，經濟復甦不似預期，環球經濟疲弱，豪宅交投受拖累，加上九龍有豪宅新盤推售，搶去部分客源，導致山頂南區豪宅買賣未有大幅。

### 多個項目應市 交投料回升30%

不過，他認為，隨着中美關係漸回暖，美國今年更有機會減息，加上山頂及南區今年會有多個新盤包括赤柱One Stanley、赤柱村道52至54號、山頂種植道1號及盧吉道29A等項目應市，相信成交量會有改善，料可回升約30%，然樓價則約有5%至10%波幅。

◀去年受高息環境影響及環球經濟疲弱，拖累本港豪宅交投。



## 匯璽開放式455萬沽 7年蝕14%

【大公報訊】樓市交投回穩，惟個別高價入市的業主，仍未擺脫損手命運，尤其納米樓蝕幅驚人。南昌站匯璽有開放式單位剛以455萬元易手，為項目首次失守500萬元，單位樓價不足7年蒸發14%。

消息透露，南昌站匯璽2A期2B座極低層H室，實用面積267方呎，以455萬易手，實用呎價17041元，為匯璽系列首次跌穿500萬，原業主2017年4月以530.1萬元一手購入，賬面蝕75.1萬或14.2%。匯璽對上低位是3期5B座中層E室開放式戶，於去年10月以505萬元易手。

美聯物業助理區域經理張國成表示，元朗Yoho Town 5座低層B室，實

用面積393方呎，以496萬元沽出，為屋苑2房戶罕有失守500萬元，呎價12621元，原業主持貨6年，賬面蝕104萬元。

利嘉閣地產聯席董事張金祥稱，紅磡昇御門1座中層B室連車位，實用面積1262方呎，屬4房套間隔，以1838萬元成交，呎價14564元，原業主2014年合共斥2011萬元入市，賬面虧損173萬或8.6%。

此外，中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山新港城N座中層1室3房單位，實用面積512方呎，以675萬元易手，呎價13184元，原業主2021年斥830萬元購入單位，持貨僅3年，賬面蝕155萬元，單位貶值18.7%。

## 1881商場申翻新 增商店餐廳

【大公報訊】長實(01113)持有的尖沙咀1881商場及古蹟酒店項目，現向城規會申請作大規模翻新，特別在項目東邊增設商店及餐廳，和古蹟中心，以提升項目的商業價值，及歷史味道。

1881原屬活化古蹟項目，前身是尖沙咀前水警總部及九龍消防局等歷史建築群，長實多年前投得此活化項目，全幢水警總部保育作古蹟酒店。不過，當2018年「山竹」襲港時，觀景台上的1棵古榕樹被吹倒後，長實便開始構思重新規劃項目的整體布局，提出拆去觀景台，增加地下廣場空間。

長實現再提出新方案，在拆卸及重建觀景台，設計上令行人更容易步行至時間球塔之餘，也加植樹木以增加綠化地方。此外，項目東邊現時面向九龍公園徑一面，屬酒店入口，現建議重新設

計，在此增設商店、露天餐廳及古蹟中心，並設行人過路設施，更便利市民到達項目商場及酒店。

不過，長實強調，新方案在東邊所增加的商业樓面，其實是來自放棄現時地庫的商业樓面，以達至整個項目的總可建樓面及高度等參數不變。



▲長實向城規會申請大規模翻新1881商場及古蹟酒店。

## CCL反彈0.24% 終止七連跌

【大公報訊】美國聯儲局上月鴿派言論，提高市場對今年減息的憧憬，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，報147.57點，按周升0.24%，為連跌7周後反彈，數字主要反映去年12月18日至12月24日市況，即美國12月14日宣布暫停加息後首周，由於市場憧憬最快今年上半年減息，對樓市帶來正面支持。

本周CCL八大指數有六項報升，以大型單位升幅最大，按周漲0.68%至154.34點；中小型單位升幅僅0.15%，但結束7周連跌。

九龍二手指數亦終止7連跌，按周升0.24%；新界西二手報138.16點，按周升0.12%。不過，港島二手指數按周再跌0.25%，連跌3周共削4.41%，重返2016年8月底水平。新界東指數按周跌0.1%，連跌8周共挫5.01%，重返2017年3月底水平。

樓市曙光乍現，個別二手單位造價谷底反彈，消息指，荃灣西海之戀2期愛炫美3A座極高層B室，實用面積1163方呎，屬4房套間隔，剛以2200萬元沽

出，實用呎價18917元，原業主2017年以2424.9萬元一手買入，賬面蝕224.9萬元或9.3%。不過，同座高層B室於去年1月曾以2000萬元沽，蝕逾400萬離場，事隔1年，今次成交單位高八層，樓價反彈200萬元或10%。

### 映日灣兩房重上800萬

荃灣西映日灣3座高層G室2房戶，實用面積445方呎，上月曾以788萬元易手，賣方損手67萬元，惟樓上高一層G室剛以830萬元沽出，售價重上逾「8球」，原業主持貨4年只微蝕20.5萬元，比樓下單位上個月成交價反彈42萬元，樓價升幅達5.3%。

樓齡約7年的油塘Peninsula East錄賺錢個案，消息指，該屋苑2座極低層D室，實用面積870方呎，屬3房套間隔，剛售980萬元，實用呎價11264元，原業主2015年4月斥811.1萬元買入，賬面賺168.9萬元，賺幅20.8%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，最近市場氣氛開始好轉，

二手成交逐漸增多，相信整體樓價走勢將由連跌轉為反覆，未來數周樓市跌勢有機會減慢。

香港置業首席分區董事劉浩勤說，將軍澳Savanah 1座高層A室4房套單位，實用面積1048方呎，減價逾200萬以1783萬成交，今次是屋苑入伙逾6年來第2宗4房戶成交，因單位面積更大，故造價創屋苑新高，帶挈原業主賺285.6萬，賺幅約2成。

CCL八大指數變化		
指數	最新數字*	按周變幅
CCL	147.57	+0.24%
大型屋苑	147.34	+0.03%
中小型單位	146.21	+0.15%
大型單位	154.34	+0.68%
港島	145.3	-0.25%
九龍	142.12	+0.24%
新界東	161.14	-0.1%
新界西	138.16	+0.12%

註：\*數字主要反映2023年12月18日至12月24日市況

## 農曆年前趕入市 十大屋苑睇樓量續升

【大公報訊】個別買家趕於農曆年前入市，刺激二手睇樓活動回暖，本港兩大龍頭代理統計的十大屋苑周末預約睇樓量均見反彈。

中原地產指，十大屋苑本周末睇樓量錄約403組預約，按周升2.5%，連升5周，創出10周新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期市場正面消息增多，入市氣

氛趨正面，加上部分業主擴大議價空間，不少準買家亦希望趕在農曆新年前入市，趁周末物色筍盤入市，預期可帶動二手成交上升，新春前有機會迎來成交量小陽春。

此外，據美聯物業分行統計，本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約339組，按周續升約4.3%，連升3周。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布

少明表示，今日有全新盤應市，預期反應不俗，加上不乏大型新盤部署短期內出擊，勢將繼續搶佔二手購買力。然而，隨着農曆年臨近，近期漸見一手買家回流各區二手市場，冀趕及在農曆年前入市。同時，鑒於不少二手業主放盤有一定議價空間，吸引準買家趁低在市場吸納筍盤，帶動本周末預約睇樓量連續3周錄得增長。