

9個鐵路新盤今年登場 涉8384伙

長實黃竹坑站項目已取售樓紙 擬季內開賣

今年最少60個潛在新盤涉4.5萬伙部署出擊，當中供應罕有的鐵路盤，今年料有9個涉約8384伙準備就緒。貴為歷年最貴重鐵路項目的長實(01113)黃竹坑站第3期，已取得售樓紙，落實周三(21日)命名，意味季內有望上陣，為龍年鐵路盤打頭陣。長實去年頻頻向樓市空投「深水炸彈」，其開盤舉動備受注目。

大公報記者 梁穎賢

今年有9個鐵路盤登場，涉及8384伙，其中6162伙(佔73%)已取得售樓紙，意味可隨時候命。今年鐵路盤重鎮為供應罕有的港島區黃竹坑站上蓋項目，該鐵路盤項目將有4個新盤排隊出擊，提供近3000伙，佔年內鐵路盤供應超過三分之一。其中長實旗下港島南岸第3期，明天進行命名，先為開售鋪定後路。

上述項目分3B及3C期，合共1200伙已取得預售樓花同意書，是整個黃竹坑站上蓋發展中，規模最大的一期，總樓面超過150萬方呎，特區政府批出項目補地價也接近130億元，是歷來鐵路項目中最貴，每呎約8614元，市場早已預計總發展成本會高逾300億元。長實於2018年投得上址時，市場估算日後落成賣價每呎要3萬元，然而如今市況低迷，毗鄰兩個新盤晉環及揚海也要劈價散貨。故觀乎長實去年連環向樓市空投「深水炸彈」並成功震散樓市，市場觀望長實會否再照辦煮碗，倒模去年油塘親海馱的炸彈式開賣襲擊樓市，再掀起另一高潮。

恒地上半年推兩盤

發展商陸續公布新一年度推盤計劃，恒地(00012)旗下恒基地產代理營業(一)部暫定上半年先

推兩盤。該部總經理林達民表示，上半年擬推售大埔美新里及長沙灣巴域街第1期兩期，分別120伙及約700伙，合共約820伙，最快次季登場。美新里有機率先披甲上陣，涵蓋開放式至兩房戶型。

全城靜待財政預算案減辣，林達民直言，特區政府宜應適時調整辣招，否則錯過黃金時機效果不彰。林倡議可降低首次置業人士的印花稅階，加快上車盤流轉，以及放寬按揭壓力測試，有助解決供應龐大的燃眉之急。

展望後市，林寄望若落實撤辣及息口回落，有望提升市場消化能力，樓價喘定及整固後，冀明年或重拾升軌。相信樓市最壞的時間已過，料今年一手成交量按年有30%升幅。

何文田豪宅沽出1伙

市場觀望財政預算案為樓市帶來喜訊，紛紛押後置業靜待佳音，以致近日一手成交疏落，惟大碼成交則此起彼落。信置(00083)等旗下何文田加多利山超級豪宅ST. GEORGE'S MANSIONS，剛以7200萬元售出3座8樓B單位，實用面積1839方呎，三房雙套大宅間隔，呎價39152元。項目累售42伙，總套現逾47億，當中5伙為特色戶，亦錄得8組大手客。



▲恒地林達民(左)稱，該部門安排兩盤次季出擊。

今年可售鐵路新盤一覽			
樓盤	伙數	發展商	備註
黃竹坑站3期	1200	長實	已批售樓紙
黃竹坑站4B期	368	嘉里夥信置及太古地產	已批售樓紙
黃竹坑站5期	820	新世界夥帝國、資策及麗新	—
黃竹坑站6期	610	會地	—
元朗錦上路柏瓏III	680	信置夥嘉華及中海外等	已批售樓紙
油塘通風樓項目	792	信置	待批售樓紙
何文田站朗賢峯	990	鷹君	已批售樓紙
元朗站The YOHO Hub第C期	939	新地	已批售樓紙
日出康城第12期	1985	會地	已批售樓紙
總數			8384伙

珺瓏灣開放式233萬沽 4年蝕42%

【大公報訊】二手交投疏落，市場單日連錄5宗蝕逾「一球」買賣，其中以納米樓蝕幅最驚人。祥益地產高級分行經理龍超君透露，恒大·珺瓏灣1期1座低層G室，實用面積229方呎，去年6月放盤開價350萬元，劈價逾百萬以233.8萬沽出，實用呎價10210元。原業主於2020年以404.8萬元一手入市，4年賬蝕171萬元，贬值達42.2%。龍超君透露，買家一筆過付款入市自住。

將軍澳日出康城亦有業主蝕逾百萬。美聯物業高級分區營業經理黃麗貞說，成交為Marini第3A座中低層A室2房戶，實用面積545方呎，3個月內減價130萬，終以790萬元易手，原業主持貨4年，賬面蝕129.8萬元或14.1%。

香港置業首席分區董事劉浩勳透露，將軍澳峻瀝2期1座中層H室2房戶，實用面積513方呎，劈價逾百萬以594.7萬易手，原業主持貨約3年半，賬面損失135.3萬元。香港置業高級首席聯席董事吳志輝表示，荔枝角盈暉臺1座高層A室2房戶，實用面積452方呎，以575萬元賣出，較2018年買入價低25萬元。

利嘉閣助理分區經理朱偉雄表示，青衣青華苑A座中層6室，實用面積415方呎，以388萬元連地價賣出，原業主2019年以505萬元買入，賬蝕117萬元。



▲屯門恒大·珺瓏灣開放式戶4年賬蝕逾四成。

盛滙6300萬購尖沙咀兩舖

【大公報訊】基金看好今年香港舖市前景，計劃大舉掃貨。「小巴大王」馬亞木家族放售的尖沙咀金馬倫道2個相連地舖，獲盛滙商舖基金以6300萬元承接，基金創辦人李根興預期，今年舖市「先苦後甜」，計劃斥資8億至10億元入市。

李根興透露，上述舖位為金馬倫道17號A舖及B舖，建築面積1950方呎，成交價6300萬元，呎價32308元。該舖鄰近加拿芬道最旺段，現時由麵店及壽司店承租，每月租金合共26.2萬元，租金回報近5厘。

據悉，上述孖舖最初開價9000萬元，累計減價3成終獲承接，原業主馬亞木於2004年9月以5370萬元買入，持貨逾19年，賬賺930萬，賺幅約17.3%。

李根興表示，春節期間訪港內地旅客數字破疫前紀錄，雖然港人北上消費不會逆轉，但南下旅遊經商只會愈來愈多，期望落實「一簽多行」，配合特區政府各區夜繽紛活動及盛事經濟，將帶動大灣區融合經濟發展。該基金今年租出的4間舖，3間都是內地背景，相信內地過江龍租客及買家只會愈來愈多。

責任編輯：許偉生

全力支持23條立法 落實特區憲制責任 維護香港繁榮穩定



香港溫州同鄉會



香港溫州工商會

會長 陳 瑛

同鄉會常務副會長：王同俊 余路遠 阮棉社 周建雲 姜 忠 胡 敏 奚德平 張秀釵 張積江
曹 眾 陳 斌 陳哲敏 黃雲章 葉國美 諸樂為 繆維綬 蘇孝鋒

工商會執行會長：王真雲 王曉敏 王爵勤 朱建道 周建雲 邵 武 奚德平 孫宏建 張德勝
曹 眾 梅蘇林 陳 勇 陳春平 陳哲敏 陳時升 陸建林 彭 原 廖 躍
潘建國 賴飛虎 戴其豐 姜 忠 瞿成竑 蘇孝峰

香港鹿城同鄉會
香港樂清同鄉會
香港平陽同鄉會

香港龍灣同鄉會
香港瑞安同鄉會
香港泰順同鄉會

香港甌海同鄉會
香港永嘉同鄉會
香港蒼南同鄉會

香港洞頭同鄉會
香港文成同鄉會
香港龍港同鄉會

