

長實黃竹坑站新盤擬下月賣 涉1200伙

項目每呎成本2.8萬 市場關注開盤售價

龍年鐵路新盤磨刀霍霍。近年投地取態貴精不貴的長實(01113)，今年安排3盤候命，其中貴為黃竹坑站頂最大規模的第3期上蓋項目，正式命名Blue Coast，涉及1200伙可望下月為集團打頭陣。全城關注該盤開價會否重施「深水炸彈」故伎，長實執行董事趙國雄化身金句王不置可否：「項目每呎成本2.8萬元，食幾深蝕幾深，到時你就知」。似暗藏玄機。

大公報記者 梁穎賢

趙國雄表示，Blue Coast暫定最快3月推售，具體時間表視乎財政預算案措施對香港有何指引，相信特區政府會採取適當措施加快經濟復甦，令市民安居樂業，若然落實撤辣，料大部分市民都會開心。

被問及Blue Coast會否以「深水炸彈價」推售，趙國雄突然化身金句王，不置可否表示：「項目現階段每呎成本暫為2.8萬元，隨着息口上升成本可能更高，食幾深蝕幾深，到時你就知」。

該盤細分兩期發展，共涉及1200伙。會否一口氣全數推售，趙未有正面回應，強調該盤隨時可開賣，絕不囤積居奇。他又指，置業及擁有自身居所是不少市民的最大心願，只要樓盤位置及質素優勝，以及開價合適，市民仍會積極入市，亦對香港樓市絕對有信心。

命名會北上廣深同步直播

長實營業部首席經理郭子威表示，受惠於政府的吸納人才措施，已部署連串推廣活動，在香港以外多個城市進行。並率先於昨日進行熱身，首次將樓盤命名記者會同步網上直播至北京、上海、廣州、深圳及新加坡，超過200位傳媒及地產中介透過視像會議參與是次活動，積極吸納非本地客源。

長實營業部助理首席經理楊桂玲說，該盤涉及3A、3B及3C三個部分，3A正是現時試業中的商場THE SOUTHSIDE，其餘為住宅部分Blue Coast，是整個黃竹坑港鐵站上蓋最具規模及最接近港鐵站的一期，



▲林達民稱，巴域街為集團今年頭炮。

並獨享專屬電梯直達商場一樓港鐵站入口樓層。項目第3B期提供642伙，設兩座住宅大樓，並劃分為第1A，1B，2A及2B座，提供的戶型涵蓋兩房至四房間隔，預計關鍵日期為2025年12月。

趙國雄指，除Blue Coast以外，今年尚會推出啟德跑道區第4E區2號項目、安達臣以及紅磡鶴園街13號商業項目。

恒地巴域街項目下月開售

恒地(00012)加快推售節奏的長沙灣巴域街項目，鐵定為集團龍年頭炮，下月開售，今天命名。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，項目示範單位可趕及月內開放，下月發售，定價參考同區新盤。

該盤分兩期發展，提供約1000伙，率先披甲上陣的第1期佔714伙，戶型由開放式至3房，佔80%為1房及2房，實用面積分別約260及350方呎；至於3房面積約430方呎，另設3伙特色戶。項目關鍵日期為2025年7月31日。林達民表示，該盤會佔地約1.9萬方呎，設施包羅萬有；另提供約2.8萬方呎商業面積，作商店等用途。



港島南港鐵站全新地標住宅項目

Blue Coast小檔案

| | |
|---------|---------------------------------------|
| 地址 | 黃竹坑香葉道11號 |
| 座數 | 4座 |
| 單位總數 | 1200伙 |
| 間隔 | 多元化 |
| 賣點 | 位於商場 THE SOUTHSIDE 之上，獨享專屬電梯直達商場港鐵站入口 |
| 預計開賣時間表 | 下月 |
| 預計關鍵日期 | 2025年12月31日 |

▲趙國雄(中)、郭子威(左)及楊桂玲一同公布黃竹坑站項目命名為Blue Coast。

會地今年擬推5新盤 目標銷售逾百億

【大公報訊】發展商陸續公布今年推盤大計。會地今年部署5盤出擊，涉約2200伙，目標銷售金額逾百億元，日出康城第12期涉逾1300伙規模最大。

身兼地產建設商會執委會主席的會地主席梁志堅，昨日出席公司團拜時表示，本港經濟復甦步伐不似預期，地產市道也不能獨善其身，呼籲政府全面撤辣，以穩定樓市發展。梁志堅又指，現時本港多達200萬名私樓業主，大部分仍背負按揭貸款，亦有不少物業抵押品，儘管特區政府表明銀行不會單因抵押品價值轉變而Call Loan(提前償還按揭貸款)，不過負資產個案呈上升趨勢，假如樓價再跌20%，不排除銀行會採取行動。

去年銷售161億涉1038伙

會地副主席兼常務董事黃光耀表示，期望財政預算案能進一步減辣，吸引投資者、海外買家及公司買家重投市場。亦期望預算案推出措施刺激本地需求，鼓勵首置，如進一步寬減首置印花

稅、把600萬至900萬物業(上車類物業)首置印花稅調低等。

總結集團2023年總銷售金額逾161億元，包括1038伙單位、152個車位及電單車位及商貿組合，比2022年增加67.7%。去年受加息、股市波動等因素影響下，樓市有所調整；但整體幅度不大，可見樓市基調良好。梁志堅表示，去年為集團項目「收成期」，逾2400個單位交樓。

至於今年推盤大計，黃光耀稱，上半年部署推出日出康城第12期項目，分

兩期發展，第1期佔650伙，第2期有685伙，為公司於區內壓軸一期，主打1房及2房單位。灣仔春園街項目(88伙)亦安排季內上陣，主打1房及2房，是區內近年罕有的住宅供應。

黃續指，下半年擬推啟德承豐道19號第1期，涉及361伙；黃竹坑站頂第6期的第1期，涉約463伙，以及山頂種植道1號，首階段先推5座洋房。全年可推銷售逾2200伙住宅單位，部署及步伐將視乎預售樓花同意書的審批進度及市況而定，目標銷售金額逾百億元。



▲梁志堅(右)及黃光耀向市民拜年，冀財政預算案為樓市帶來喜訊。

會地5新盤資料

| 推售時間 | 項目 | 伙數 |
|------|-------------|------|
| 上半年 | 日出康城第12期項目 | 1335 |
| | 灣仔春園街項目 | 88 |
| 下半年 | 啟德承豐道19號第1期 | 361 |
| | 黃竹坑站頂6期的第1期 | 463 |
| | 山頂種植道1號 | 5 |

豪景花園連錄兩宗「2字頭」交易

【大公報訊】二手入市氣氛改善，惟樓價未止跌，青龍頭豪景花園的2房單位，連錄2宗樓價僅「2字頭」交易，重返10年前價格水平。

中原地產首席分區經理譚榮輝表示，豪景花園本月錄3宗成交，佔2宗屬「2字頭」，其中6座低層C室，實用面積365方呎，作價290萬元，實呎7945元，較原業主2014年買入價只高2萬元，意味造價重返10年前。另一宗「2字頭」成交為3座低層E室，實用面積364方呎，減至296萬元易手，呎價8132元；原業主持貨16年，賬面獲利198萬元。

美孚新邨585萬沽 9年蝕8.6%

新界西上車盤頻頻跌穿8000元呎。美聯物業區域營業董事梁浩文表示，憧憬財政預算案撤辣，用家偷步入市平價盤，屯門海翠花園5座低層E室，實用面積609方呎，以480萬元沽出，實呎7882元。美聯物業營業經理王亦倫透露，天水圍嘉湖山莊美湖居2座高層A室3房套單位，實用面積629方呎，獲分支家庭客以468萬元承接，

實呎7440元。

荔枝角美孚新邨呎價再穿9000元，利嘉閣地產高級聯席董事郭永峰稱，成交是8期百老匯街114號極高層D室，實用面積680方呎，售585萬元，呎價8603元；原業主2015年以640萬元購入，9年跌價8.6%。

南昌站匯豐連錄2宗蝕讓。消息指，匯豐3B座低層J室1房戶，實用面積352方呎，於剛過去的週日以693.8萬賣出，實呎19710元，賣方2021年8月斥850萬入市，單位2年半貶值18.4%。事隔3日，同座低層B室剛以710萬蝕沽，單位實用349方呎，實呎20344元，原業主持貨逾2年，賬蝕170萬或19.3%。

此外，利嘉閣地產聯席董事郭敏輝表示，粉嶺御庭軒6座中低層D室，實用面積420方呎，成交價462萬元，較原業主3年前買入價低133萬或22.3%。香港置業高級聯席董事唐榮花說，將軍澳新都城2期3座高層F室，實用面積363方呎，售548萬元，原業主持貨逾3年賬蝕97萬元。

消息指，東涌昇薈5座高層A室4房

海景樓王，實用面積1263方呎，僅以1475萬元沽，較2020年5月購入價損手75萬元，4年貶值5%。

二手跌勢蔓延至港島東，世紀21聯席董事蔡嘉駿表示，北角富雅花園4座高層H室，實用面積427方呎，成交價548萬元，原業主持貨4年，賬面損失100萬元。

利嘉閣地產分區董事梁啟豪稱，北角半山海景台低層B室連車位，實用面積920方呎，望維港景，獲專業人士以1400萬元購入，呎價15217元，原業主2011年以1385萬元入市，料蝕使費逾60萬元。



▲青龍頭豪景花園2房單位連錄2宗樓價「2字頭」交易。

松柏新邨3100萬易手 20年勁賺3倍

【大公報訊】豪宅交投量回升，有老牌發展商家族伺機沽樓止賺。由協成行董事總經理方文雄及相關人士持有的東半山松柏新邨單位，以3100萬元沽出，持貨20年賬面勁賺逾3倍。

市場消息指，上址為F座中層1室，實用面積1525方呎，採3房套間隔，早前以3100萬元易手，折合實用呎價20328元。資料顯示，同座低層1室於2017年以3000萬元連車位易手，計及樓層因素，今次造價重返7年前水平。

不過，方文雄等早在1994年以744萬元連車位購入物業，未計車位價值，現沽樓賬面已賺2356萬元，賺幅超過3倍。

此外，世紀21灝天地地產董事徐錦鴻表示，大埔滙濠山單號屋，實用面積2717方呎，屬4房雙套間隔，連花園約2800呎，獲換樓客以4618萬元承接，實用呎價16997元。原業主於2003年以1443萬購入上址，持貨21年，賬面獲利3175萬元，物業期內升值2.2倍。

新地元朗新商場下季落成

【大公報訊】新地(00016)宣布，旗下新界西北元朗的全新商場項目命名為「YOHO MIX元點」及「YOHO PLUS加點」。位於元朗全新商場YOHO MIX元點，將於第二季落成，貫穿YOHO MALL I形點I和YOHO MALL II形點II，連同由交通廣場翻新重組的YOHO PLUS加點，合組成總零售面積達120萬方呎的大型零售版圖，升級打造YOHO品牌都會圈。

YOHO系商場將雲集逾410間商戶，各以獨有定位及地標式設施，聚焦

不同客群，勢成新界西及北部最大的零售據點，發展成未來北部都會區的地標項目。

新地代理租務部副總經理(租務)黃佩玲表示，YOHO品牌發展多年，結集住宅及零售部分。當中旗艦商場YOHO MALL形點一直打造新界西及北部消費商圈據點為發展策略，鮮明的定位和形象重塑區內面貌，緊貼配合區內成熟的市場發展及需求。全新商場項目正式命名為「YOHO MIX元點」，將貫徹品牌理念，並進一步帶動社區連結，更提倡回歸自然及激發地區文創特色，打造元朗成為傲踞新界西及北部、未來北部都會區內最大的購物消閒地標，迎合年輕一族的消閒生活互動體驗。翻新項目「YOHO PLUS加點」，其中文名字「加」是指併入YOHO版圖，推動地區文創特色與新生代創意基地之融合，凝聚YOHO快樂社區。

三個商場項目合組成面積達約120萬方呎的零售消閒版圖，全面加強協同效應，進一步迎合市場對高質素及個性化的消閒購物體驗的渴求。



▲黃佩玲表示，YOHO品牌發展多年，結集住宅及零售部分。

買家加快入市 嘉湖一周錄7宗交投

【大公報訊】市場憧憬下周財政預算案全面「撤辣」，不少睇樓客把握時機偷步入市，平價盤成入市目標。「上車樂園」天水圍嘉湖山莊，短短1周已錄7宗買賣，當中逾7000元呎交易佔5宗。

中原地產高級區域營業董事王樹明表示，嘉湖山莊交投有所加快，年初五迄今僅一個星期，屋苑已錄7宗買

賣成交，2月累計錄得13宗，當中呎價逾7000元佔5宗，導致本月平均實用呎價下跌至7854元。

投資者388萬購兩房戶

王樹明表示，嘉湖山莊最新交易包括麗湖居9座高層F室2房戶，實用面積442方呎，減價12萬元，以388萬元沽出，實用呎價8778元。新買家為投

資者，認為屋苑租金回報吸引，遂趁低吸納，參考同類單位市值月租約1.1萬元，預計回報約3.4厘。原業主於1998年以155萬元買入單位，持貨26年，賬面獲利233萬元，升值1.5倍。他稱，樓價已大幅回落，租金回報提升，嘉湖山莊最新租金回報已逾3厘，甚至貼近4厘，因此，除了用家外，亦吸引投資者吸納收租。