

長沙灣新盤首推148伙 316萬入場

均價不足1.6萬同區七年最平 最快下周開賣

甲辰龍年頭炮搶開於財政預算案前以造價低開。恒地(00012)加速出擊的長沙灣Belgravia Place,昨日一口氣上樓書、開示範單位及公布售價,首張價單推出148伙,折實平均呎價15902元,較系內一街之隔的曉柏峰去年11月賣平近一成,為同區7年來首批呎價最平新盤。折實入場費近317萬元,亦為半年來最平新盤。項目今日收票最快下周開賣。

大公報記者 梁穎賢



Belgravia Place外觀

樓價 **\$3,168,000**

選用(A1)付款計劃 減10%售價折扣,扣除優惠之折實價

▲林達民以「釋放潛能價」形容Belgravia Place開價。

恒地營業(一)部總經理林達民表示,Belgravia Place入場單位為1B座3樓16室,實用面積199方呎,開放式間隔,折實售價316.8萬元。折實呎價最平為第1A座6樓3室,實用面積425方呎,3房間隔,折實價約630.6萬元,折實呎價約14838元。

示範單位今日對外開放

林達民形容開價屬「釋放潛能價」,比預算每呎約1.7萬至1.8萬元有所折讓,刻意低開旨在引起市場關注,讓市場購買力釋放。選擇於財案前開價,皆因相信特區政府會回應市場撤辣訴求,收票反應可反映減辣效果。示範單位今日正式對外開放及同步收票,最快下周發售。

價單顯示,首批單位實用面積199至457方呎,包括6伙開放式、66伙1房、66伙2房及10伙3房,價單定價352萬至811.9萬元,呎價16487至19238元,扣除最高10%折扣後,折實316.8萬至730.71萬元,折實呎價14838至17314元,折實平均呎價15902元。

翻查資料,項目首批均價不足1.6萬元,為同系南昌一號於2016年10月首推呎價15482元,Belgravia Place成為長沙灣區內逾7年最平新盤。至於過去7年開售的同區新盤,呎價逾2萬元比比皆是。最貴為恒大·睿峰(現已改名為睿峰),於2019年底推出首

批86伙,折實均價高達22309元,Belgravia Place較之低三成。同區對上推出的新盤同系的曉柏峰,去年11月推出首批100伙折實平均呎價約17602元,Belgravia Place開低一成。

若以入場費計,Belgravia Place最平單位售價316萬元起,為去年8月油塘親海軒首批290萬元起後,半年來最平市區盤,亦屬市區盤5年來第三低。再對上為2019年2月推出的長沙灣AVA 228,首批入場費280.3萬元,屬面積151方呎開放式單位。

預料出租回報可逾3厘

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,Belgravia Place訂價較同系同區一手貨尾及區內新晉二手苑苑低約10%,已計算減辣因素,屬減辣價,登記反應可反映減辣成效,開放式單位折實入場316.8萬元,屬九龍市區新盤近5年第三低,料可吸引大批上車客進駐。區內新晉屋苑租市一向有價有市,平均實用呎租普遍45至55元,部分更高見66元,回報可逾3厘,料該盤成新一代「收租王」。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,Belgravia Place首張價單訂價具競爭力,並趁財案前公布訂價,吸納一眾憧憬撤辣的準買家,項目主打1房及2房戶型,料吸引年輕上車客追捧,料佔用家約八成。

過去7年長沙灣新盤開價參考

新盤	折實平均呎價	日期	發展商
Belgravia Place	15602元	今年2月	恒地
曉柏峰	17602元	2023年11月	恒地
連方I	19188元	2022年11月	萬科
佳悅	19493元	2022年6月	佳寧娜聯宏達
喜·揚	20509元	2022年6月	喜僑發展
映築	21379元	2022年1月	恒地
弦雅	19658元	2020年12月	佳兆業
THE CAMPTON	16411元	2020年5月	萬科
海珀	20201元	2020年9月	德祥聯市建局
恒大·睿峰	22309元	2019年12月	恒大
愛海頌	18688元	2019年10月	長實
家壹	20850元	2019年3月	恒地
AVA 228	19700元	2019年2月	盧華家族
悅雅	20627元	2018年1月	雅仕圖
傲凱	19794元	2017年12月	遠展
AVA 61	20282元	2017年6月	盧華家族
南昌一號	15482元	2016年10月	恒地

資料來源:中原地產



▲樓外頂層買家需要繳辣稅9540萬,金額足夠買恒地新盤開放式單位30伙。

縵外特色戶買家嗜辣稅9540萬

【大公報訊】財政預算案前夕新盤特色戶錄錄成交。嘉里(00683)九龍縵外2座7樓頂層相連大宅,面積8495方呎,連5633方呎天台及1168方呎平台,5房加4間工人房間隔,上月底以6.36億元售出,呎價約74868元,創九龍分層住宅歷史新高。

雲海洋房逾6600萬賣出

買家身份曝光,土地註冊處資料顯示,買家以海外公司(BVI)名義入市,需食15%辣稅,涉款約9540萬元,夠買昨日開價的恒地(00012)長沙灣Belgravia Place的30間開放式單位(入場近317萬元)。

新地(00016)旗下馬鞍山白石雲海別墅,昨日標售Plumeria Avenue的2號洋房,實用面積2837方呎,3房2套間隔,連920方呎花園,成交金額6606萬元,呎價23285元。項目開售至今已累售共62棟洋房,套現近39億元。

嘉華國際(00173)啟德嘉峯匯,短短10日內售出第2間特色單位。成交為第1B座40樓及41樓B頂層複式戶,連2個車位作價5428萬元,單位為4房間隔設計,面積1588方呎,連418方呎平台及688方呎天台。項目累售1005伙,連車位合共套現約127億,現僅餘最後1個頂層特色戶待售。

五指標屋苑市值齊跌穿千億

【大公報訊】樓價下跌,拖累資產價格大縮水。反映大型屋苑樓價走勢的中原城市領先指數(CCL),高位累跌約24%,最新已有5個指標屋苑的總市值跌穿1000億元大關。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,特區政府去年10月減辣對市場所得效應緩慢,樓市走勢持續疲弱,抗跌力強的藍籌屋苑也紛紛失守。CCL樓價指數由138個成份屋苑組成,合共提供36.8萬伙單位,佔全港私樓數量126.99萬伙的29%,對樓市走勢具指標性。

2021年8月,CCL刷新191.43點歷史新高,138個成份屋苑市值一度逼

近4萬億元而至3.99萬億元,是打工仔強積金(MPF)總資產的2.6倍,業主身家水漲船高。當時,市值達千億的屋苑,多達6個。

陳永傑分析稱,近年樓價回落,CCL總市值拾級而下,截至上周已跌至3.12萬億元,2年多蒸發8676億元或21.7%,平均每單位售價亦由1083.23萬元,跌至847.67萬元。

目前全港市值最大的10個「巨無霸」中,剩下1個市值達千億,有5個已跌穿1000億元大關,包括荔枝角美孚新邨、鴨洲洲海怡半島、紅磡黃埔花園、薄扶林貝沙灣及天水圍嘉湖山莊。當中以美孚新邨跌幅最大,總市

值由2021年最高1363.47億元,跌至898.91億元,勁跌34%。

太古城市值守住1290億

屬全港伙數最多屋苑、多達15852伙的嘉湖山莊,近期呎價跌穿7000元,總市值亦大幅插水,由2021年1032.4億元跌至最新728.59億元。至於能保市值千億元的鯪魚涌太古,仍能保持目前全港市值最大的藍籌屋苑,以上周成交呎價14389元計算,總市值達1290.9億元。但翻查紀錄,於2021年8月,該屋苑呎價高達21292元,總市值曾逼近2000億元,達1910.3億元。

新財案前夕 CCL按周回升

【大公報訊】市場憧憬今年減息,樓市氣氛略為回穩,反映新春前夕市況的中原城市領先指數(CCL),最新報145.82點,按周升0.48%。中原指,農曆新年期間二手成交淡靜,加上財政預算案下周三公布,市場觀望氣氛濃厚,相信短期樓價走勢仍反覆向下。

本周指數主要反映今年1月29日至2月4日時市況,是美國聯儲局及本港主要銀行維持利率不變當周。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出,息口見頂,憧憬年內減息,加上人民銀行降準及傳平準基金救市後,股市止跌,市場氣氛短暫回穩。惟農曆新年期間二手淡靜,加上市場觀望預算案公布,預料短期樓價走勢仍反覆向下,CCL第一季目標維持141點。

財政預算案前夕,二手豪宅錄錄大額成交,九龍站君臨天下1座極高層A室4房戶,實用面積1713方呎,連2個車位,消息指開價1.15億元,本月減至1.06億元沽出,實呎61880元,持貨近13年,賬面賺1400萬元。據悉,該業主持有的毗鄰B室4房戶,實用面積1667方呎,去年先以9580萬元賣出,持貨16年賬賺4880萬元或逾1倍,意味此業主短短5個月內連沽2伙,套現逾2億元。

此外,豪宅成交資料顯示,東半山曉麗高層A室,實用面積2739方呎,最近亦以9880萬元連車位沽出,實呎36072元,較2009年買入價升值3400萬元或52%。

申請酒牌續期公告 和居和居

現特通告:梁文偉其地址為香港灣仔駱克道395號金禧大廈地下,現向酒牌局申請位於香港灣仔駱克道395號金禧大廈地下和居和居的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期:2024年2月24日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE WAI WAI JAPANESE RESTAURANT

Notice is hereby given that LEUNG Man-wai of G/F Golden Jubilee House No.395 Lockhart Road Wan Chai H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of WAI WAI JAPANESE RESTAURANT situated at G/F Golden Jubilee House No.395 Lockhart Road Wan Chai H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 24-2-2024

申請新酒牌公告 樂酒場

現特通告:胡麗君其地址為九龍尖沙咀麼地街32-48號麗東大廈地下H後舖及閣樓H舖,現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀麼地街32-48號麗東大廈地下H後舖及閣樓H舖樂酒場的新酒牌。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2024年2月24日

廣東省陽江市中級人民法院公告

(2024)粵17民終120號

香港周六福珠寶金行國際集團有限公司:本院受理上訴人深圳市維理珠寶有限公司與被上訴人廣東銘珠寶有限公司、香港周六福珠寶金行國際集團有限公司商標使用許可合同纠纷案(案號:(2024)粵17民終120號),現依法向你公告送達傳票(定於2024年6月12日第九審判庭上午9:00開庭),應訴通知書、上訴補充意見、證據材料應按粵督督、陽江市中級人民法院「三個規定」廉政監督卡、提供類案告知書。自公告之日起,經過90日,即視為送達。

特此公告。

陽江市中級人民法院
二〇二四年二月二十一日

申請新酒牌公告 薩莉亞意式餐廳

現特通告:范淑梅其地址為九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心914-917室,現向酒牌局申請位於新界大埔汀角路10號大元都大商場平台F11及F12號舖薩莉亞意式餐廳的新酒牌。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期:2024年2月24日

廣州市天河區人民法院公告

(2023)粵0106民初14009號

株式會社SCENE STEALER(Scene Stealer CO.,Ltd.):本院受理的原告廣州光動信息技术有限公司訴被告株式會社SCENE STEALER(Scene Stealer CO.,Ltd)、金哲計算機軟件著作權許可合同纠纷案,因無法向你方送達,現本院依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百零三條之規定,向你方公告送達本案民事起訴狀副本、證據須知、應訴通知書、舉證通知書及開庭傳票等訴訟材料。本公告自發出之日起,經過六十日,即視為送達。提出答辯狀的期限和舉證期限均為公告送達期限滿後三十日內。本案定於2024年6月20日上午9時15分在本院第九法庭公開開庭審理。逾期不到庭,將依法缺席審理。

特此公告。

廣州市天河區人民法院公告
二〇二四年二月二十一日

申請新酒牌公告 皇埔聚餐廳

現特通告:楊祖國其地址為九龍紅磡德豐街8號黃埔花園第9期地下8舖,現向酒牌局申請位於九龍紅磡德豐街8號黃埔花園第9期地下8舖皇埔聚餐廳的新酒牌。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2024年2月24日

廣州市天河區人民法院公告

(2024)粵0106民初3156號

株式會社SCENE STEALER(Scene Stealer CO.,Ltd.):本院受理的原告香港超越科技有限公司訴被告株式會社SCENE STEALER(Scene Stealer CO.,Ltd)、金哲計算機軟件著作權許可合同纠纷案,因無法向你方送達,現本院依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百零三條之規定,向你方公告送達本案民事起訴狀副本、證據須知、應訴通知書、舉證通知書及開庭傳票等訴訟材料。本公告自發出之日起,經過六十日,即視為送達。提出答辯狀的期限和舉證期限均為公告送達期限滿後三十日內。本案定於2024年6月24日下午14時15分在本院第九法庭公開開庭審理。逾期不到庭,將依法缺席審理。

特此公告。

廣州市天河區人民法院公告
二〇二四年二月二十日