

康城旺角兩盤將開價 月內對撼

SEASONS PLACE上載樓書 利奧坊·首隅周末開放示範單位



▲黃光耀（左二）表示，SEASONS PLACE可望短期內開價。

新盤動態		
新盤	動態	發展商
日出康城SEASONS PLACE	日內開價月內賣	會地
旺角利奧坊·首隅	日內開價月內賣	恒地
黃竹坑Blue Coast	月內發售4房樓王招標	長實夥港鐵
九龍灣泰峯	暫收3500票短期加推	王新興
洪水橋匯都 I	加推全新價單涉63伙 周六售147伙	泛海
Belgravia Place第1期	昨日再售17伙	恒地
黃大仙薈鳴	加推23伙周六發售	宏安地產



▲韓家輝（左二）指，利奧坊·首隅最快周末開放示範單位及收票。

樓市火熱，新盤加快推售步伐。會地旗下日出康城第12A期SEASONS PLACE，以及恒地旺角利奧坊·首隅，有機會在日內「撞期」開價，月內短兵相接，成為撤辣後首次兩新盤同場對壘。

大公報記者 梁穎賢

會地副主席兼常務董事黃光耀稱，SEASONS PLACE曝光後市場反應正面，一周內收約1000個查詢，擬加快推售，樓書昨午上架，示範單位率先予傳媒預覽，周內開價，定價參考區內新盤價格，貼市價出擊，料首批單位不少於130伙，主打1及2房戶，有機會周末收票及同步對外開放示範單位。該盤由3A座及3B座組成，提供650伙，涵蓋1房至3房間隔。1房佔240伙，實用面積322至338方呎；2房337伙，實用面積437至495方呎；3房佔48伙，實用面積665方呎。另有25個平台或頂層特色戶。

黃光耀料本月一手成交3000宗

黃光耀表示，撤辣後會地售出約100伙，套現近17億元。不少定存資金流入，本月一手成交料3000宗，樓市小陽春好大機會延續至第2季。

會德豐地產助理董事兼總經理（商務）余麗珠指出，SEASONS PLACE會所連園林共佔地9.8萬方呎，有8大主題的水上設施，包括約50米室外游泳池、兒童嬉水園、戶外風呂等。該公司助理總經理（項目設計及商務）潘鴻文表示，會所設3大主題宴會廳，包括居酒屋主題、池邊主題、音樂主題等。其他設施包括室內童遊區、健身室及四季水療等。

此外，恒地新盤一浪接一浪。繼開賣中的石硤尾巴域街Belgravia Place第1期外，再有新盤接力上陣。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，按照集團推盤時間表，利奧坊·首隅如期於月內登場，示範單位今日開放予傳媒，最快周末對外開放，短期內開價，月內發售。項目共234伙，涵蓋1至3房間隔，1房標準單位164伙、2房標準單位56伙及14伙特色戶。預計項目的關鍵日期為2025年6月。

恒基物業代理營業（二）部副總

經理李菲茹稱，項目設雙會所，連園林面積約1.19萬方呎，共提供17項設施，頂層設有宴會廳及燒烤樂園，基座部分則設健身室及燒烤區等。

利奧坊系列首4期共2050伙，暫售約94%單位，套現約120億元，僅餘約120伙未售，第4期將於下半年入伙。韓家輝補充，集團於撤辣後售出800多伙，佔市場交投逾45%，套現約50億元。

薈鳴周六推售23伙

Belgravia Place昨日進行第三輪銷售推出68伙，發展商公布售出14伙，連同即日招標出售的3伙，昨日共賣17伙。項目過去三輪共售387伙，套現逾20億元。

細價樓爭崩頭，個別發展商加價。宏安地產黃大仙薈鳴加推23伙，實用面積200至261方呎，折實406.63萬至559.93萬元，折實呎價20059至22041元，折實平均呎價約20838元，較兩個月前5號價單實價貴約9%，更出現低層貴過高層。

薈鳴7樓J室為例，實用面積200方呎，開放式戶，折實416.8萬元，較兩個月前5號價單10樓J室，同則同積，折實價387.9萬元貴7%。該盤23伙落實本週六發售。宏安地產執行董事程德韻表示，項目於月內共售35伙，吸金近1.5億。全盤共沽出135伙，套現接近6.5億。

泰峯累收3500票 超額20倍

泛海旗下元朗洪水橋匯都 I，加推全新價單涉及63伙，折實350.72萬至597.38萬元，折實呎價11233至14501元，折實平均呎價約11888元。項目落實周六發售147伙。

王新興集團旗下九龍灣泰峯，截至昨日累收逾3500票，按首張價單168伙計，超額近20倍，發展商計劃短期內加推應市。

撤辣後大手掃貨92宗 涉275伙

【大公報訊】樓市撤辣，投資者及「西餅客」重出江湖。上月28日財政預算案宣布全面撤辣後，中原住宅部據市場統計，撤辣至今不足兩星期（2月28日至3月11日），一手市場錄最少92組大手客於全港新盤共掃入約275伙，佔同期整體一手成交量約1909宗的近15%，涉資金額逾22.7億元，平均每組大手客涉資2467萬元。

大手客亦以市區4、5百萬細價樓為掃貨目標，包括開放式及1房單位，這類單位細銀碼，方便轉售，回報亦較高，可謂進攻退可守。大手客掃入的275伙中，樓價1000萬元以下佔224宗或81%，700萬元內佔194宗或70%。

若將大手客再細分，可分成8個群組；一次過買2個單位的買家，俗稱「一客二食」，多達63組客；買入3個或4個單位買家有12及8組客。1997年

樓市大時代曾見過大批「西餅客」入市，「半打半打、一打一打咁掃」，此現象相隔廿年後再現。撤辣後共有3組客各購6伙，至於「一客8食」、「一客9食」的買家，涉及4組客。市場更傳出有富貴買家一次過買約「兩打」。

1.6億購24伙最矚目

恒地旗下長沙灣Belgravia Place，前日發售的24伙頂層戶，據悉由同組買家購入，涉資逾1.66億元，屬撤辣至今市場最大宗「西餅客」入市個案。以總樓面7852方呎計，平均呎價21233元。

恒地除上述新盤外，系內主打細銀碼的新盤如鯽魚涌THE HOLBORN、紅磡必嘉坊系列、大角咀利奧坊系列等，撤辣後共錄得約52組大手客入市，涉及162伙，涉資逾9.3億元，是撤辣後

吸引最多大手客掃貨的一家發展商。

過往內地客或公司客在港買樓，需支付15%辣稅（買家印花稅BSD及新住宅從價印花稅NRSD），但撤辣後，現只需付稅4.25%，慳稅逾70%；而投資者在買入第二間物業需繳付的7.5%新從價印花稅，往後也不再需要繳付，等於取消限購，可盡情掃貨。所以，非本地客及投資者成為撤辣最大贏家，造就近期新盤「一客多食」湧現的樓市新常態，為樓市增添動力。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本港樓市告別辣招時代，購買力隨即大反彈，新盤交投急增。本月首11天，一手市場錄得大約1828宗成交，單計過去周末（3月9日及10日）已佔約335宗，相比2月全月約280宗，即是一個周末已成交撤辣前一個月的成交量。

航空業回暖 映灣園租客斥785萬上車

【大公報訊】住宅租金持續上揚，陸續有租客遲遲買會貴，索性果斷入市。其中，東涌區有租客被業主大幅加租約2成，決定以785萬買入同區映灣園套3房單位自住。

利嘉閣地產聯席董事劉景駿表示，映灣園剛錄租客入市個案，單位是16座中層G室，實用面積756方呎，獲同區租客以785萬元承接，實呎10384元。據悉，該名租客兩年前租住同區屋苑，隨著航空業回暖，機組人員對租盤需求反彈，租客被業主加租，參考其租住單位市值月租，業主有意加租約2成，買家遂決定租轉買，最終買入上址上車。

深井租客睇樓後3小時拍板

二三線屋苑亦錄租客入市。晉誠地產分行經理鄧錦雄表示，深井麗都花園5座中層A室，實用面積579方呎，屬2房海景戶，成交價506.8萬元，實呎8753元。他稱，買家為同區租客，上月開始

物色單位，見樓市突轉勢向上，遂加快入市決定，睇樓後短短3小時完成交易。

中原地產分區營業經理陳鴻靈表示，馬鞍山海典居7座中層C室套3房海景單位，實用面積1066方呎，開價1700萬元，獲用家零議價買入，實呎15947元，屬近期好價成交，原業主持貨16年，賬面獲利865萬元。

樓市撤辣後，投資者入市個案增加。利嘉閣地產助理分區經理朱子華表示，全面撤辣後，有買家認為可節省購入第2個物業的稅項，遂以463萬入市，購入元朗尚悅11座中層D室，單位實用面積443方呎，實呎10451元。

呂宇健1399.8萬買擎天半島

近年一直看淡本港樓價的投資者呂宇健（Ken Sir），去年底賬蝕60萬賣出九龍站擎天半島單位，相隔3個月再度入市，消息透露，呂宇健剛以1399.8



▲東涌區有租客被業主大幅加租2成，遂以785萬買入映灣園自住。

萬元買入擎天半島6座低層A室2房戶，單位實用面積621方呎，實呎22541元。資料顯示，呂宇健去年底以1820萬元沽擎天半島5座高層A室2房，實呎28797元，持貨3年賬蝕60萬。

另消息指，鯽魚涌太古城富山閣低層F室，實用面積684方呎，以888萬易手，原業主於2021年4月以1130萬買入，賬蝕242萬元，單位不足3年賬值21%。

元朗雨後2房戶租1.7萬 屋苑新高

【大公報訊】住宅租金於需求帶動下持續走好，去年底入伙的元朗雨後，有2房戶剛以1.7萬元租出，創屋苑同類新高。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，租金走勢持續向上，新入伙屋苑表現理想，公司剛促成元朗雨後高層Q室租賃成交，單位實用面積454方呎，

屬2房間隔，以月租1.7萬元租出，創屋苑2房單位新高，折合實用呎租37.4元。

王勤學透露，租客為年輕夫婦，心儀屋苑交通方便，又屬全新樓，所以睇樓後即拍板租入。業主於2023年11月以753.4萬元一手買入，現可享約2.7厘租金回報。

將軍澳租盤同樣搶手，有業主放盤1星期便火速租出單位。世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，剛租出為慧安園4座高層D室，實用354方呎，屬2房戶，以月租1.35萬元租出，實用呎租38.1元。魏仕良透露，業主於2010年2月以185萬購入物業至今，享租金回報達8.8厘。

華懋蔡宏興：今年樓價料升5%

【大公報訊】華懋早前斥逾40億元向新世界購入荃灣愉景新城商場及停車場全部業權，華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興對未來本港經濟及地產市道復甦有信心，今年住宅樓價樂觀預測料上升5%。

蔡宏興表示，大灣區發展帶來動力，本港經濟正加快復甦，旅遊零售業務表現不俗。集團今次購入商場，應是2017年以來最大宗商場買賣，是作為長遠投資，正是集團以香港為家，對前景有信心的表現。他認為今次成交價及投資回報合理，且笑稱「回報好過擺錢嘅銀行收息啦」。由於商場目前的出租率超過9成，短時間內租戶組合上難作變動。

不過，因集團總部就在荃灣區，區內亦有如心廣場1及2期、亦會翻新如心酒店等，所以未來必會將商場重新定位，產生協同效應。照顧本地家庭客戶的消費外，亦為外來旅客體驗區內的地道生活，配合現時流行的深度旅遊。他相信未來在重新定位及重



▲蔡宏興對未來本港經濟及地產市道復甦有信心。

整租戶組合後，可提升商場的潛在價值。

對於樓市的發展，他認為，樓市撤辣後成交量大增，市場信心回升。不過，由於住宅供應充裕，預計樓價不會呈V形反彈，樓市平穩發展；市場憧憬下半年進入減息周期，有助樓價回升，樂觀估計全年樓價上升5%。

愉景商場樓高3層，總樓面面積約63萬方呎，新世界本月初以40.2億元，連1000個車位的停車場，悉數售予華懋，有關交易將於今年4月份內完成。

中原：明年私樓料落成2.4萬伙 啟德佔最多

【大公報訊】差餉物業估價署預測明年的私人住宅落成量約2.55萬個，與中原地產研究部統計有所分別，中原估計約2.4萬個單位。分析指出，九龍區落成量佔比高達46.6%，約有1.12萬個單位，創1973年後的52年新高；港島區落成量佔比升穿1成，約14.3%，有3443個單位，料創2005年後的20年新高；新界區落成量佔比則跌破四成，只錄39.1%，有9377個單位。

中原揀選62個可望於2025年落成

的項目，合共提供24007個單位，按年減少1056個，下跌4.2%，數字輕微回落，但連續兩年高企2萬個水平，將為2004年後的21年次高；新樓供應由2018到2023年以往6年平均的1.7萬個水平，上升40%，2024、2025年平均逾2.4萬個。啟德多個樓盤相繼落成，將推高九龍區住宅落成量。

九龍區料有30個項目，合共有11187個單位。數字按年增加1792個，上升19.1%，連升3年。包括啟德在內

的黃大仙區，落成量進入高峰期，明年約有5600個，之後是觀塘及長沙灣區，各有2485個及2175個。

新界區有15個項目，合共提供9377個單位，下跌32.3%。落成量較多的地區包括將軍澳、屯門、大埔，分別有4535個、2092個、1130個。

至於港島區的17個項目，共有3443個單位，按年上升約90.1%。其中以香港仔、筲箕灣佔較多，各有2265個及748個。