

# 首批130伙均呎14188元 最快下周末賣

# 康城新盤入場費447萬 區內六年低

撤辣後第三個新盤加入戰團。會德豐地產旗下將軍澳日出康城第12A期SEASONS PLACE，首推130伙，折實平均呎價14188元，較去年8月毗鄰新盤凱柏峰III首批低約16%，為同區4年最平，折實入場費447萬元，創康城上蓋項目6年新低，項目於本周末收票，最快下周末發售。地產代理指價錢具競爭力，勢掀新一浪搶購潮。

大公報記者 梁穎賢

會德豐地產主席梁志堅表示，全面撤辣後，樓市逐漸回復。隨著經濟復甦的支援，樓市會慢慢拾級而上，估計今年樓價有望上升5%至7%。

被問及近日重現炒風，梁志堅指，現時大部分香港人已「學精」，即使手持資金，亦未必會全數投資物業，不像昔日的大旺市，料樓市炒風難成氣候。對於SEASONS PLACE的開價，他認為價錢合理及具競爭力，相信銷情理想。

## 周六開放示範單位兼收票

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀公布，SEASONS PLACE首張價單涉130伙，包括38伙一房、87伙兩房及5伙三房戶，實用面積323至665方呎，扣除即供12%折扣優惠，折實447.2萬至979.3萬元，折實呎價13576至14757元，折實平均呎價14188元。較2022年中凱柏峰I首批折實17888元，折讓逾兩成，該盤作為集團在康城的壓軸一擊，黃光耀形容為「壓軸起勁價」。

黃光耀表示，若以折實價細分，5%單位低過450萬元、30%單位低於500萬元，整體96%「7球」有找。示範單位周六對外開放，同日收票，最快下周末開賣。該盤一如以往設立大手時段，針對撤辣後投資者東山復出，購買單位伙數上限由以往最多4伙

增加至6伙。

會德豐地產助理董事兼總經理（商務）余麗珠補充說，該盤首批價單最平為3A座9樓F室，實用面積323方呎，折實價447.2萬元，折實呎價13845元；呎價最低為3A座9樓C室，實用面積453方呎，折實價615萬元，折實呎價13576元。

## 較毗鄰新盤逾半年平16%

資料顯示，日出康城對上一個推售新盤為凱柏峰III，去年8月推出首批130伙，折實平均呎價約16938元，SEASONS PLACE相對實平16%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，SEASONS PLACE訂價克制，折實平均呎價重返2019年6月同系GRAND MONTARA首張價單水平，創同區4年新低。以折實入場價計，亦創康城站上蓋項目6年新低。

陳永傑補充說，撤辣後新盤成交加快，本月暫錄逾2000宗，比上月全月270餘宗急升超過6倍，隨着多個全新盤以克制價推售，預計本月一手成交有機會突破5000宗，挑戰2013年一手新例後新高。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，SEASONS PLACE定價較同區目前餘貨盤有明顯折讓，料吸引年輕上車客及至投資者追捧，預計用家約佔七成，投資客約佔三成。



▲梁志堅（右一）、黃光耀（右二）及余麗珠一同公布SEASONS PLACE首張價單。

## SEASONS PLACE折實價參考

單位	戶型	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
3A座9樓F室	一房	323	447.2	13845	銀碼最平
3A座9樓C室	兩房	453	615.0	13576	呎價最平
3B座15樓A室	三房	665	979.3	14726	銀碼最貴
3B座38樓B室	兩房	449	662.5	14757	呎價最貴
3A座9樓D室	兩房	437	602.3	13783	兩房銀碼最平
3B座9樓A室	三房	665	971.5	14609	三房銀碼最平

大公報製表



▲SEASONS PLACE為日出康城第12A期，預計2025年10月底入伙。

## SEASONS PLACE小檔案

地址	將軍澳康城路1號
座數	1座
單位總數	650伙
戶型	一房至三房
首張價單	130伙
實用面積	323至665方呎
即供折扣額	12%
價單定價	508.1萬至1112.8萬元
折實定價	447.2萬至979.3萬元
呎價	15426至16768元
折實呎價	13576至14757元
平均呎價	16162元
折實平均呎價	14188元
預計關鍵日期	2025年10月底

# 長實黃竹坑項目將登場 三房呎價料3萬

## 密鑰緊鼓

港島鐵路上蓋大盤醞釀登場。長實(01113)黃竹坑站上蓋Blue Coast前期銷售部署近尾聲，有待落實推售時間表，市場初步對三房較感興趣，不排除首張價單會包含該類戶型，首批市場合理呎價為3萬元。

## 4部專屬電梯直通商場

長實營業部首席經理郭子威指出，Blue Coast前期銷售籌備妥當，稍後落實開賣安排。初步收到超過500個查詢，本地客佔逾六成，相信非港人士比例會逐步增加，集團會針對相關買家推出優惠或安排。

郭子威強調，該盤每呎成本價2.8萬元，參考鄰近新盤近期三房成交呎價高約3.2萬元，考慮調高首批

單位的合理市場呎價至約3萬元

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，Blue Coast設有4部專屬電梯直通基座商場THE SOUTHSIDE，是眾多期數中最近港鐵黃竹坑站，而其中兩部可直達地面接駁公共交通，專屬電梯名



▲郭子威（右）及楊桂玲表示，Blue Coast設4部專屬電梯直通商場。

為BLUE STAR。商場第一階段試業已有30間商舖進駐，屈臣氏亦於今年正式加盟。

楊桂玲續說，初步收到的查詢中，不少對三房戶感興趣。而實用面積逾938方呎的大三房戶，只限3B期有提供，3C期不設供應，有機會納入首張價單。

此外，恒基地產(00012)旗下旺角利奧坊，首隅，料成為撤辣之後第四個開售新盤。恒基物業代理營業(二)部副總經理李菲茹表示，該盤可望本周末公布首張價單。另外，項目引入由兩大知名藝術家的作品，分別為日本花藝家東信及羅馬尼亞視覺藝術家Andreea Braescu，作品於住宅入口大堂及會所展示，讓藝術融入生活日常。

# 泰峯超額15倍 銀行設即供按揭

## 收票理想

王新興集團的九龍灣泰峯周日進行首輪銷售，以價單形式推出336伙，消息指，截至昨日黃昏6時，項目累收逾5500票，超額逾15倍。

早前有媒體報道指，該盤因即供風險問題，未獲銀行承造即時按揭。不過發展商最新公布，該盤已獲多家銀行包括中銀香港、恒生銀行、東亞銀行及交通銀行承造按揭，當中包括90天即供按揭計劃。

現場所見，中銀香港已派出按揭專業團隊在展銷中心向意向買家提供置業諮詢服務。另外，中銀香港更為該盤買家提供多項服務，包括派出按揭專業團隊，專人提供置業諮詢服務、尊享特惠按揭利率及現金回贈，以及其他銀行服務優惠。

## 內地客9000萬買碧麗軒兩伙

其他新盤成交方面，大碼豪宅備受追捧。華懋旗下薄扶林碧麗軒獲一組內地客斥資逾9000萬元買入兩伙複式連花園戶，其中一伙為三房三套間



▲中銀按揭部職員在泰峯樓處提供置業諮詢服務。右為王新興集團董事總經理王惠貞。

隔，實用面積1818方呎，私人花園面積約145方呎，成交價5220萬元，呎價28713元；另一伙為三房一套間隔，實用面積1545方呎，以3800萬元成交，呎價24595元。項目4日內售3伙，套現逾1.4億元。

嘉里建設(00683)旗下龍駒道緹外2座3樓A室分層大宅，實用面積4557方呎，四房四套房加雙工人房間隔，以2.25億元招標方式售出，呎價49375元。上述成交價包括2個住宅停車位。項目累售10伙，總成交金額逾31億元，平均成交呎價約6萬元。

# 歌手方皓玟560萬買旺角新樓 擬作收租



▲方皓玟（左）親身支持自己代言的樓盤。右為馮允謙，中為樂風集團創辦人及主席周佩賢。

## 藝人入市

撤辣後市況持續熾熱，全城掀搶樓潮，藝人也加入戰團。曾擔任樂風集團旗下旺角新盤Elize PARK代言人的唱作歌手方皓玟（小明），斥資560萬元購入一個中層單位，擬作收租用途。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，今次協助方皓玟入市完全是「無心插柳」，較早前向她提及Elize PARK於新春後推出優惠，而方皓玟亦喜愛花墟附近的地

段，結果一拍即合，以560萬元購入一房戶。

## 曾為樓盤代言 創作主題曲

方皓玟與另一歌手馮允謙曾擔任Elize PARK代言人，不但為樓盤拍攝微電影，並親自創作主題曲。

另外，Elize PARK受惠撤辣，銷情理想。據成交紀錄冊顯示，該盤截至周三(13日)售出25伙。

# 海灣軒酒店申改住宅 今城規闖關

【大公報訊】長實(01113)在疫期間積極申請旗下一酒店改為住宅用途，其中城規會今日審議紅磡海灣軒海景酒店的改建申請，規劃署在綜合部門及公眾意見，以及之前有類似申請成功闖關後，不反對該改建計劃，相信獲批



▲海灣軒於2007年開業，長實一直以中長期住宿出租房間。

機會極大。

海灣軒是長實旗下Horizon Hotels & Suites品牌的4間酒店之一，所有房間附設傢俱、裝修及備餐間，建築面積647至724方呎，兩房及三房間隔。酒店於2007年開業，提供1662個房間，長實一直以中長期住宿出租房間，基本上與出租住宅單位相若。

2020至2023年疫情期間，酒店業陷入低谷，長實便將旗下酒店逐一向城規會申請改建作住宅用途，海灣軒是其最後一個申請。

## 內部改建 提供1665伙

資料顯示，海灣軒地盤面積21.92萬方呎，劃作「商業(2)」用途，現申請作分層住宅與商店及服務行業/食肆用途，提供住宅樓面近109.3萬方

呎，涉1665伙，另有約2.18萬方呎非住用樓面和385個私家車車位。因項目主要作內部改建，只是增加地庫停車場層數，故能保持項目的高度及體積不變。

過去幾年，城規會已通過4宗酒店改建住宅用途的申請，長實佔其三，分別為紅磡海韻軒、馬鞍山海澄軒及天水圍海逸酒店，若今次再獲批，長實4個酒店改建項目料提供約5000伙。另一個獲批改建的酒店，為新地(00016)汀九帝景酒店，提供約660個單位。

不過，有業界人士表示，本港旅遊業在疫後復甦情況理想，入住率及房價持續上升，加上供應不足，反而本港住宅樓市卻仍處下跌軌道，因此，或會減低發展商改建酒店的意欲及速度。

# 嘉湖買賣46宗兩年最旺 呎價彈一成

【大公報訊】樓市交投轉旺，部分屋苑樓價也隨之反彈。天水圍嘉湖山莊不足半個月錄46宗成交，平均呎價按月升一成至8507元。

中原地產區域營業董事伍耀祖表示，嘉湖山莊自年初至今錄約46宗成交，創近兩年的單月新高，平均實用呎價8507元，按月反彈約一成，他樂觀估計，本月全月成交量或衝上100宗。新近成交中，嘉湖山莊麗湖居7座低層C室三房單位，實用面積546方呎，售458萬元，實用呎價8388元。原業主持貨逾7年賬面賺約28萬元。

中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，鯽魚涌太古城本月暫錄20宗成交，上月全月只得9宗。該盤海棠閣中低層H室三房單位，實用面積1114方呎，以1930萬元易手。

該行分行經理蔡聖濤表示，粉嶺

牽晴間本月暫錄約12宗成交，上月全月只得1宗。該屋苑8座中層F室兩房戶，實用面積428方呎，獲上車客以512.8萬元購入，實用呎價11981元。原業主約8年賬賺132.8萬元。他補充，粉嶺及上水區本月暫錄約81宗成交，已超出上月全月逾50%。

## 公屋天平邨連錄兩蝕讓

其他成交方面，市場人士透露，上水公屋天平邨連錄兩宗自由市場蝕讓，包括天怡樓高層15室，實用面積381方呎，可作兩房間隔，以282萬元成交，實用呎價7402元，原業主於2018年以375萬元買入，持貨6年賬面蝕93萬元或24.8%。另一宗為天喜樓高層6室，實用面積443方呎，售315萬元易手，實用呎價7111元，原業主2018年持貨至今賬面蝕70萬元。