



黃竹坑新盤首推138伙 878萬入場

折實均呎2.19萬平絕港島南岸 今日收票料下周開賣

繼油塘親海駅後，長實（01113）相隔7個月再推出新盤。長實夥港鐵（00066）合作的黃竹坑站港島南岸第3期Blue Coast，首推138伙，折實平均呎價21968元，較去年7月鄰盤賣平近22%，入場費低見近878萬元，呎價及銀碼均平絕港島南岸。今日收票最快下周開賣。

大公報記者 梁穎賢



◀趙國雄（右二）稱，Blue Coast以折讓價開售，期望能刺激換樓鏈。



長實執行董事趙國雄形容，首批開價屬「撈底價」，甚至平過九龍城新盤，較第1期新盤首批折讓最多26%，反映期內樓市有25%至30%的調整。他又指，未見樓市短期內會大幅飆升，輕微折讓價開售，期望刺激換樓鏈。

近千呎3房戶 呎價2.1萬

集團營業部首席經理郭子威稱，Blue Coast首批單位涉138伙，大3房戶銀碼最平為1B座7樓A室，實用面積958方呎，折實2026萬元，折實呎價約21148元。入場銀碼最平為2B座6樓D室，實用面積452方呎，折實877.9萬元，折實呎價約19425元。呎價最低單位為2B座6樓E室，實用面積813方呎，折實價1544.5萬元，折實呎價約18998元。

集團營業部助理首席經理楊桂玲指，首張價單包括22伙2房戶及116伙3房戶，即供折扣額15%，折實878萬至2313萬元，折實呎價18998至24072元。按定價計，首批單位市值約27億元。今日起收票及對外開放示範單位。

楊桂玲補充，項目除提供即供付款外，另有輕鬆建期計劃，總折扣為11.5%，簽署臨時買賣支付5%訂金，簽約後每60天繳付0.5%樓

價，90%樓價於收樓時繳清。若以即供折扣計算，首批有11伙折實價低於1000萬元，其中兩伙低見「8字頭」；另有9伙的呎價低於2萬元。

翻查港島南岸過去開售新盤，嘉里（00683）夥信置（00083）及太古地產（01972）合作的港島南岸4A期海盈山，去年7月推出首批88伙，折實平均呎價27989元。嘉里及信置也有份發展的第2期揚海，2021年8月推出首批120伙，折實平均呎價30800元，最平1房單位（面積341方呎）折實1080萬元起。至於港島南岸首個新盤、路勁地產夥平安不動產發展的晉環，則於2021年4月推出首批160伙，折實平均呎價29689元，當時售價最低的一個1房單位（面積386方呎），折實要1146萬元起。

這意味着Blue Coast首批單位折實平均呎價，較同區新盤低開22%至28.7%不等；而2房入場費比上述3盤的1房入場費亦賣平兩成，項目呎價及銀碼均平絕港島南岸。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，Blue Coast開價低絕港島南岸，較2021年第1期造價有約26%折讓，折扣更高於

樓價跌幅，料項目的搶鏡程度勢成親海駅的翻版。配合大型商場THE SOUTHSIDE亦已開始首階段試業，該區已升格為高級住宅區，料買家中投資者佔三成，租金回報可達3厘至4厘。

首日料沽清 有加價加推空間

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目定價震撼，較目前同區單位有明顯折讓，勢受歡迎，料首批單位即日沽清，並有加價加推空間。隨着全面撤辣，預計項目內地客佔比將約達四成，投資客佔比料高達三至四成，不乏大手「西餅客」，呎租可達60至65元水平，租金回報約有3厘。

Blue Coast小檔案

地址	香葉道11號
座數	2座
單位總數	642伙
戶型	2房至4房
首張價單伙數	138
實用面積	452至972方呎
即供折扣額	15%
價單定價	1032.9萬至2721.5萬元 (折實877.9萬至2313.2萬元)
呎價	22349至28320元 (折實18998至24072元)
平均呎價	25845元(折實21968元)
預計關鍵日期	2025年12月底
示範單位地址	紅磡置富都會
開放日期	即日

大公報記者整理

港島南岸新盤首批賣價參考

項目	首批日期	伙數	平均呎價(元)	入場(萬元)
1 海盈山	2023年7月	88伙	27989	966.7(1房)
2 揚海	2021年8月	120伙	30880	1080.0(1房)
3 晉環	2021年4月	160伙	29689	1146.1(1房)

註：以折實價格計算

大公報記者整理

呎價低於成本 趙國雄：蝕少當賺

話你知

長實(01113)夥港鐵(00066)的黃竹坑Blue Coast，市場期待已久的價單經已曝光，首批折實平均呎價2.2萬元有找，比其早前透露的每呎成本2.8萬元低21%。對於項目首批會否蝕本，該公司執行董事趙國雄沒有否認，坦承今次開價屬「蝕少當賺」。

翻查資料，長實於2018年8月奪得上述項目發展權，為黃竹坑站第三期的住宅項目，商住總樓面約150萬方呎，當時市傳補地價約129.71億元，金額是歷來補地價最高的港鐵項目，每方呎樓面補價8614元。據了解，分紅比例為25%。

項目分3A、3B及3C三部分。第3A期為約50萬方呎商場，長實須於物業建成後交還港鐵營運。其餘兩期則屬住宅部分，建有1200個單位。

近5萬伙私樓兩年內落成 九龍城佔1/4

【大公報訊】差餉物業估價署預測今明兩年分別有22270個及25530個私樓單位落成，較去年分別增加逾60%及84%。兩年共約4.78萬個落成單位，九龍城區今明兩年均居首位，分別為5736個及6971個，兩年合共1.27萬個單位，主要來自啟德區，較位列次席的元朗區多1.1倍。元朗區兩年內共有5920個單位落成，主要是來自新地的NOVO LAND大型住宅項目及泛海的洪水橋滙都。另屯門區則排第3位，兩年共有5377個單位落成。

至於落成量最少的地區為葵青區，去年至2025年的3年間，均無新單位落成，荃灣及北區，則各只得1個單位。根據差估署昨日公布的《香港物業

報告2024》顯示，去年私人住宅整體落成量13850個，較去年年初的預測量少逾30%，較前年則減少約35%。落成量主要集中在包括啟德在內的九龍城，多達3437個單位，佔比約25%，其次是屯門區，約有2136個落成單位，佔比逾15%。

中小單位空置率4年最低

整體私樓空置量和空置率方面，由前年的54970個單位及4.4%分別降至去年的52150個及4.1%。在去年5.21萬個空置單位中，約5040個為取得入伙紙，但未獲批滿意紙或轉讓同意書的單位，所以未能交樓入伙。

中小型住宅單位空置率下跌較多，由前年的4.1%降至去年的3.6%，

是4年低位。反而實用面積逾1076方呎的大型單位，其空置量及空置率都有增加，由前年的7890個單位及8%增至去年的9870個單位及10%，去年大型單位的空置率，更創2012年後的11年新高。



▲九龍城今明兩年共1.27萬個單位落成，主要來自啟德區。

天璽·海單日沽4伙 套2.95億

【大公報訊】新地（00016）旗下豪宅成交暢旺。啟德天璽·海昨日再以招標形式售出4伙單位，套現約2.95億元。其中第1座17樓A單位，實用面積2192方呎，4房3套間隔，成交金額逾1.19億元，呎價5.43萬元。另外一組大手客買入2伙相鄰4房雙套單位，分別為第5座23樓A單位和B單位，成交價6760.67萬元和6591.77萬元；第3座19樓A單位則以4238萬元沽出。

同系旗下馬鞍山白石的洋房項目雲海別墅，昨日售出Jasmine Avenue的5號別墅，實用面積2151方呎，3房2套間隔，連602方呎花

園，成交金額4624.6萬元，呎價2.15萬元。

佳寧娜地產等發展、中原地產獨家代理的長沙灣佳悅，自撤辣後成交轉旺。項目早前更新銷售安排，新增11伙今起發售，包括6伙開放式及5伙1房，折實301.36萬至438.58萬元。

九龍建業（00034）旗下將軍澳海茵莊園加推價單6號推出183伙單位，實用面積204至428方呎，折實392.4萬元起，呎價19235元起。項目周六（30日）公開發售22伙，折實平均呎價約19279元。項目撤辣後已沽154伙，套現近7.9億元。

撤辣交投增 二手樓價連升兩周

【大公報訊】特區政府撤辣後，樓市交投增加，樓價漸穩，由中原地产研究部編製的中原城市領先指數CCL，連續兩周反彈共約1.99%，最新報145.86點，按周升1.36%，是去年2月後的最大升幅。

該行指出，CCL現徘徊於2017年1月中水平，較2021年8月的191.34點歷史高位，仍低約23.77%，亦較2023年4月168.4點高位低約13.38%。若下周CCL再升，或可確認樓價見底回穩，展望第二季可重上去年12月的148點水平。

各類別指數中，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報145.68點，按周升0.94%。CCL（中小型單

位）報144.69點，按周升1.14%。CCL Mass及CCL（中小型單位）齊升兩周，分別累升1.8%及2%，今周升幅亦同樣擴大，為44周及57周以來最大。CCL（大型單位）報151.68點，按周升2.34%，是連跌4周後反彈，升幅是54周以來最大。

四區樓價方面，九龍CCL Mass報143.66點，按周升1.62%，連升2周共4.28%。新界西CCL Mass報133.16點，按周升1.26%，連升2周共1.72%。港島CCL Mass報143.81點，按周升0.45%。新界東CCL Mass報157.8點，按周跌0.13%，連升2周後輕微回軟。

甲廈空置率升至16% 創歷來新高

甲級寫字樓空置情況

年份	空置量（萬方呎）	空置率
2014	489.76	6.4%
2015	600.63	7.8%
2016	637.23	8.0%
2017	784.70	9.6%
2018	725.49	8.7%
2019	775.01	9.0%
2020	1027.96	11.8%
2021	1101.16	12.5%
2022	1377.79	15.1%
2023	1482.20	16.0%

【大公報訊】差餉物業估價署公布的《香港物業報告2024》內指出，雖然本地經濟有明顯增長，但利率相對偏高和地緣政治緊張局勢加劇，導致去年寫字樓市場需求疲弱、氣氛偏軟。其初步統計數字顯示，本港整體私人寫字樓去年落成量約171.15萬方呎，較前年跌約54.7%，然過去兩年落成量卻接近550萬方呎。供應量多，但需求卻因經濟未復原而疲弱，導致去年整體空置量增加至約2110萬方呎，空置率達14.9%，是1998年15.9%後的25年新高位。

受挫最深的應是甲級寫字樓市場，去年落成量達155萬方呎，連同前年，

兩年共有476.8萬方呎落成，兩年的使用量卻只93.6萬方呎，因此，去年甲廈的空置率超過1482萬方呎，按年再添逾百萬方呎空置樓面；去年空置率也由前年的15.1%升至16%，創有紀錄新高。

至於該署預測今明兩年的整體寫字樓落成量分別約167.92萬方呎及146.39萬方呎；其中今明兩年甲級寫字樓各達157.15萬方呎及136.7萬方呎，中西區是甲廈落成供應的主要地區，今明兩年佔比各約43%及40%。有業界指出，今年中西區落成量主要來自長江集團中心第二期、The Henderson，及市建局嘉咸街重建項目中的商業部分。