

會地康城盤首推138伙 入場費454萬

折實均呎14488元 較同系上月貴2%

新盤趁旺密集式搶攻。會地夥港鐵(00066)的日出康城第12B期PARK SEASONS, 公布首張價單涉及138伙, 折實平均呎價14488元, 較系列上月推出的SEASONS PLACE首批賣貴約2%, 折實入場454萬元。最快下周末發售, 本周末收票。

大公報記者 梁穎賢

PARK SEASONS個別單位折實價

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
2A座11樓C室	2房	453	632.72	13969	呎價最平
2A座11樓E室	1房	322	454.10	14102	銀碼最平
2A座35樓B室	2房	496	734.30	14804	銀碼最貴
2A座40樓A室	2房	448	676.28	15096	呎價最貴

會地豐地產副主席兼常務董事黃光耀稱, PARK SEASONS首張價單涉及138伙, 包括45伙一房及93伙兩房, 單位集中第2A座, 實用面積322至496方呎, 即供折扣額維持最高12%, 折實454.1萬至734.3萬元, 折實呎價13969元至15096元, 折實平均呎價14488元。按定價計, 首批單位市價約9.3億元。

黃光耀表示, 今批平均呎價與SEASONS PLACE第4張價單水平接近, 屬原價推出, 形容今批單位屬「壓軸復活價」, 維持吸引水平, 期望為樓市帶來復活生氣。強調價錢與市場合理價有5%至10%距離, 單位具加價空間, 必定收窄差距。

翻查資料, 該系列的12A期SEASONS PLACE, 上月首張價單推出130伙, 折實平均呎價14188元, 折實入場447.2萬元, 意味PARK SEASONS呎價不足一個月賣貴2%。

明日收票 最快下周賣

會地豐地產助理董事兼總經理(商務)余麗珠稱, 入場單位為2A座11樓E室, 實用面積322方呎, 折實售價454.1萬元, 呎價約14102元。呎價最平單位為2A座11樓C室, 屬兩房連開放式廚間, 實用面積453方呎, 折實價632.72萬元, 呎價13969元。

黃光耀補充, 周六(13日)起正式對公眾開放及收票, 最快下一個周末開售。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示, PARK SEASONS定價克制, 折實平均呎價與上月推售的同系新盤相若, 屬原價加推, 而且全數單位折實售價低於800萬元, 相當吸引, 料可吸引上一期的向隅客, 以及年輕中產家庭進駐。

根據中原地圖數據顯示, 康城片

區住戶以年輕中產家庭為主, 家庭月入中位數約6萬元, 反映康城屬將軍澳區最高收入的一個片區, 甚至高於傳統藍籌屋苑鯉魚涌太古, 而且該片區的住戶平均年齡約38歲, 當中4成人口均為學生, 相當年輕, 相信該片區的租務需求龐大, 回報穩健, 料PARK SEASONS成為長線投資收租客追捧項目, 投資客比例逾3成。

4月一手料成交3500宗

樓市零辣招, 交投氣氛轉旺, 一手新盤百花齊放, 上月一手成交量更高約4200宗, 按月反彈超過14倍, 創2013年一手新例實施後新高, 反映市場購買力正不斷釋放, 而且撤辣令客源變回多元化, 長線投資者亦陸續重返市場, 相信PARK SEASONS可吸引大手客及家庭群入市, 料一手交投持續暢旺, 本月交投以中價樓為主, 預計本月全月一手成交量可達3500宗, 按月成交額有機會創新高。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示, PARK SEASONS首張價單定價亦保持吸引, 未見大幅提價, 平均呎價相若, 料項目備受市場追捧, 由於項目位處港鐵上蓋, 並有大型商場, 投資及租務潛力優厚, 料受投資客歡迎, 落成後呎租可達40至50元, 租金回報約有3.5厘至4厘。

布少明稱, 4月份有多個一手盤推出市場, 而購買力持續釋放, 相信一手盤繼續成為市場焦點, 預期全月一手交投可錄得3000宗水平。

二手市場方面, 由於普遍業主叫價溫和, 雖然不少筍盤被市場消化, 但買家入市意欲仍見理想, 故仍會積極在市場尋寶, 預計二手交投可維持活躍水平, 全月將錄得約4000宗, 相信樓價於4月可升2%。

偉華匯招租 意向每呎28元起

【大公報訊】近年不斷有新建商廈落成的黃竹坑, 其中由偉華置業發展的黃竹坑香葉道36號偉華匯, 於年初獲批入伙紙, 現正式推出招租, 意向呎租約28至36元, 其中兩全層樓面已成功租出。

偉華置業執行董事蔡敬業表示, 偉華匯是公司第3個發展項目, 總投資約40億元, 會留作長線收租之用, 傾向先以全層或多層樓面的洽租為先。預計全數獲承租後, 每月租金約900萬元, 每年則約1億元。至於另兩個項目分別是香葉道44號, 及觀塘敬業街41號, 前者已出售, 後者屬意以全幢出售。

仲量聯行香港商業部業主代理部

主管嚴威程表示, 已有1家原租用中環寫字樓的金融公司, 以及1家區內租客的科技公司, 已各落實承租1層全層樓面, 建築面積均約1.2萬方呎。現時垂詢租賃的客戶中, 部分欲承租1層至6層, 個別更有意租用最多約10層樓面, 另業主也接受洽租半層樓面。該廈的意向呎租約28至36元。

偉華匯為1幢樓高27層甲級商廈, 另有3層地庫停車場, 全幢的建築樓面約30萬方呎, 每層的建築面積約1.16萬至1.29萬方呎不等。

另市傳有中資上市公司董事斥約4230萬元購入長沙灣南商金融创新中心高層A1及B12室, 總面積約2754方呎。



▲偉華匯招租, 意向呎租28至36元。圖為蔡敬業(左)與嚴威程(右)。



▲黃光耀(右)及余麗珠稱, PARK SEASONS首批138伙, 周末收票。

PARK SEASONS小檔案	
地址	將軍澳康城路1號
座數	1座分AB兩翼
單位伙數	685
首張價單伙數	138
實用面積	322至496方呎
即供折扣額	12%
價單定價	516至834.4萬 折實454.1至734.3萬
呎價	15872至17154元 折實13969至15096元
平均呎價	16462元(折實14488元)
預計關鍵日期	2025年11月底
示範單位地址	尖沙咀港威大廈
開放日期	已開放

Blue Coast次輪明開賣 大家族擬1.5億掃4伙

【大公報訊】打響本月頭炮的長實(01113)夥港鐵黃竹坑站頂Blue Coast, 市傳有大家族擬動用1.5億元掃該盤4伙四房戶。

收1.3萬票 超額70倍

該盤本週六進行次輪銷售, 以價單形式推出184伙。消息指, 5日內共收逾1.3萬票, 超額約近70倍。同時有傳本地大家族準備於週六開賣當日, 擬斥約1.5億元大手購買該盤4伙四房大單位。

長實營業部助理首席經理楊桂玲稱, 次輪銷售登記當中香港居民佔八成, 非港居民佔兩成。長實營業部首席經理郭子威表示, 項目將於週六公開發

售184伙。該盤下周一(15日)起以招標形式推售36個4房戶, 市場消息指出, 將參考18樓單位即供呎價約2.7萬至2.8萬元。

另外恒基地產(00012)旗下啟德THE HENLEY, 昨日向傳媒開放全新三房現樓示範單位, 三房一套連衣帽間及工作間, 實用面積888方呎, 開則方正, 層與層之間高度更達約3.31米(約10呎10吋), 客飯廳及睡房均可望及啟德體育園, 享有維多利亞港景致。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示, THE HENLEY 3期項目累計售598伙, 套現逾65億元。



▲郭子威(右)及楊桂玲表示, Blue Coast次輪準買家佔八成為本港居民。

朗賢峯閃電上樓書 下周開放示位

【大公報訊】港鐵新盤兵分三路出擊。夥鷹君的何文田站朗賢峯, 樓書閃電上架, 意味銷售駛入直路, 可望下周開放示範單位。

鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示, 項目至今收逾3000個查詢,



▲陳淑儀(左)表示, 朗賢峯樓書昨日上架, 旁為Miele香港及澳門區行政總裁林祖勳。

銷售步伐已經進入直路, 位於旺角朗豪坊的示範單位及售樓處已達最後準備階段, 預計最快下周開放示位。

朗賢峯為何文田站頂壓軸住宅項目, 設有專屬升降機直達何文田站, 分兩期發展, 由5座共990個單位組成, 標準單位除1房、2房及3房戶型外, 特設站頂獨有標準4房2套加工作間連洗手間, 實用面積由1271至1433方呎, 層與層之間高度達3.3米, 全盤僅設60間, 分布第1座及第2座16樓以上單位, 廳房一律同向, 位於單邊的主人套房以L形觀景窗設計, 部分單位更可享維港煙花海景。梁淑儀續稱, 該類型

單位初步不排除招標發售, 意向價參考同區豪宅及鐵路盤最近成交, 同類型單位平均呎價3萬元以上。

朗賢峯全數單位備置Miele廚房家電, 更選用Miele Generation 7000廚房家電系列, 整個項目總零售金額高達1.4億。最小單位都有至少4件該品牌家電。全數標準4房2套採用高級Miele廚房家電, 平均每戶價值30萬元。

此外, 嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示, 夥拍會地及中國海外合作的啟德海灣, 3月份至今暫錄得23宗成交, 套現逾2.2億, 全數均為兩房單位, 反映兩房單位備受追捧。近月錄得的成交中, 逾80%買家為內地客或剛取得本港永久居民身份證人士。另外該公司今年至今售逾200伙, 涉及金額約35億元。

甲廈空置新高 租金跌幅料擴至6%

【大公報訊】本港近年甲級寫字樓供應充裕, 在經濟環境未有大幅好轉的情況下, 空置率創新高, 高力最新一份市場報告, 預測甲廈全年的租金跌幅由年初只約2%, 擴大至6%。另工廈全年租金表現也由平穩改為預測下跌約5%。

該份《2024年市場季度》報告指出, 整體甲級寫字樓今年首季租金表現, 按季下跌2.5%, 其中中環/金鐘傳統核心商業區的租金, 更按季下跌2.6%。現時企業租賃策略以保持質量及同時優化成本為重要目標, 多家律師事務所和銀行趁機優化或重組位於核心商業區內的辦公空間。該行預計, 隨着

新增的寫字樓供應量持續大於需求, 今年空置率料將繼續上升, 整體租金於年內將進一步下跌至約6%。該行香港企業客戶服務主管顏慧萍表示, 為應對現有及新落成寫字樓供應所帶來的激烈競爭, 業主往往會提供租金優惠, 以吸引及挽留租戶。另內地企業對甲級寫字樓的需求料於未來數個季度會出現增長。

工廈租金料下降5%

工廈市場方面, 首季達成的多宗大型工業物業租賃交易, 皆以具競爭力的價格成交, 導致一般工業物業租金按季下跌0.7%。顏慧萍表示, 工業物業租

賃市場慢熱, 租戶在審視租賃決策時採取審慎態度, 業主亦相應提供具吸引力的租金及租賃方案, 以維持市場競爭力。該行預料工廈市場在未來數個季度內可能出現超過100萬方呎的空置空間, 故預測全年租金將由平穩, 轉為顯著下降5%。

據差餉物業估價署最新統計顯示, 去年甲級寫字樓的空置量超過1482萬方呎, 空置率達16%, 創有紀錄新高。而今明兩年甲級寫字樓預測落成量達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, 今明兩年佔比約43%及40%。

玖瓏山銀主盤1620萬沽 三年跌價34%

【大公報訊】政府撤辣雖已穩住樓市, 但部分業主仍繼續蝕讓套現。其中已為銀主盤的沙田九肚玖瓏山一個3房大單位, 日前以1620萬元沽出, 原業主賬面要蝕約840萬元。中原地產高級分行經理姚枝榮表

示, 玖瓏山月瓏閣2座中層A室銀主盤, 實用面積1490方呎, 以銀主盤方式放盤, 成交價1620萬元, 呎價約10872元。據了解, 原業主於2021年以2460萬元購入單位, 持貨約3年, 賬面蝕讓約840萬元離場, 蝕幅達34.1%。

該行副區域營業經理王勤學表示, 元朗世宙本月暫錄4宗成交, 半數要蝕, 其中2座高層H室兩房單位, 實用面積428方呎, 剛以612萬元成交, 呎價14299元。業主於2021年中以約760萬元購入, 持貨不足3年, 賬蝕148萬元。