

撒辣近3個月 新盤熱賣7270伙

4鐵路項目成大贏家 佔整體銷情31%

自特區政府全面撒辣後，新盤市場交投氣氛即時急升，至今84天共賣出約7270伙，成交額逾800億元。當中鐵路盤成為撒辣大贏家，期內4個鐵路項目共錄逾2220宗成交，涉及金額近254億元，各佔期內整體31%。其中，受惠撒辣的會德豐地產日出康城SEASONS系列，落實PARK SEASONS周六推出154伙進行全新一輪銷售。

大公報記者 梁穎賢

撒辣至今已84天，新盤市場期內累售約7270伙，平均每日成交達86宗，涉及成交金額逾800億元，平均每宗逾1100萬元，與去年全年共1.05萬成交及近1100億元，僅相差30%及27%。當中逾5000萬元豪宅成交錄逾130宗，較撒辣前79日僅26宗大幅上升約3.85倍，直接推升每宗新盤平均成交金額。

Blue Coast套現106億稱王

撒辣後8個新盤接連開賣，由恒基地產(00012)長沙灣Belgravia Place打開新盤混戰序幕，其後多個新盤陸續加入戰團，最經典是港鐵(00066)旗下上蓋項目連環推出，4個項目於3月尾左右開弓，會德豐地產旗下日出康城SEASONS PLACE率先登場、長實(01113)黃竹坑站Blue Coast、鷹君(00041)何文田

站朗賢峯、新地(00016)元朗站The YOHO Hub II接力出擊，4個新盤共6個物業(包括SEASONS PLACE第2期PARK SEASONS、朗賢峯II A及II B期)於期內共售2224伙，吸金約253.7億元，各佔期內整體成交的31%。

其中Blue Coast套現106億元膺吸金王；SEASONS系列累售722伙成交樓王；至於The YOHO Hub II於月內售出417伙，暫是本月售出伙數最多新盤。至於朗賢峯月內套現近32億元，則暫屬本月套現王。

康城項目周六發售154伙

SEASONS系列熱銷，會德豐地產落實周末進行全新一輪銷售。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，SEASONS系列自推售以來銷情持續熾熱，至今售出722伙，佔可售



▲黃光耀(右)稱，PARK SEASONS落實周六推出154伙。左為會德豐地產助理董事兼總經理(商務)余麗珠。

單位逾88%，套現逾45.7億元。當中PARK SEASONS早前加推3號價單後，昨日落實於本週六(25日)進行新一輪銷售，推出154伙發售。

黃光耀續指，該154伙涵蓋79個一房及75個兩房戶，實用面積283至496方呎，折實454.6萬至777.9萬元，折實呎價14018至18840元，折實平均呎價14997元。若以折實價計，約49%單位折實後低於500萬元，約88%單位低於700萬元，全數單位低於800萬元。整批單位折實約值8.97億元。

不過，撒辣的效力漸散，近月新

盤成交似有後勁不繼的跡象。綜合市場消息，主要新盤昨日錄得約16宗成交，與每日平均84宗大幅萎縮，發展商為求盡快清貨，無可避免擴大優惠促銷。

信和置業(00083)旗下馬鞍山Silversands早前將6個兩房戶明加暗減，調高定價但同時擴大總折扣及回贈優惠，變相減價最多約30%清貨。市場消息透露，項目昨日暫售5伙，其中5A座1樓G室，實用面積448方呎，成交價約767.04萬元，呎價約17121元，買家仍享最多16%各式現金回贈優惠。

撒辣後鐵路盤銷情



黃竹坑站 Blue Coast
售出單位 564伙 套現金額 106億元



日出康城 SEASONS系列
售出單位 722伙 套現金額 45.7億元



何文田站 朗賢峯系列
售出單位 522伙 套現金額 逾65億元



元朗站 The YOHO Hub II
售出單位 417伙 套現金額 37.5億元

鴨脷洲凱玥四房售5561萬 呎價2.8萬

豪宅成交 一手成交突然回落，個別豪宅新盤仍受到買家追捧。由龍光集團(03380)與合景泰富(01813)合作發展的鴨脷洲凱玥，一個四房雙套單位以5561.3萬元沽出，呎價逾2.8萬元，僅較「麵粉價」每呎地價2.2

萬元略高29%。每呎僅高地價三成 凱玥1座15樓A室，實用面積1956方呎，四房雙套間隔，擁全海景，連一個車位作價5561.3萬元，呎價28432元，買家成交40天。

項目重推前售出5伙，成交呎價介乎4.75萬至5.08萬元。當中3座23樓B室，實用面積3635方呎，於去年4月以逾1.84億元售出，呎價5.08萬元，創鴨脷洲標準分層新高；至於上月重推至今售出的15伙，吸金約8.7億元，平均每伙售價約5800萬元，平

均呎價27835元，較重推前售出5伙的平均呎價達4.8萬元，平逾四成。凱玥地皮於2017年由龍光及合景泰富聯手以168.55億元投得，每呎樓面地價高達逾2.2萬元，創當時本港歷來呎價紀錄，成為最貴地王，建成後提供295伙。

美麗臺批入伙 提供172單位 屋宇署於3月份批出多個商業及住宅項目的入伙紙，以港島區兩個大型重建項目最矚目，分別是西半山美麗臺住宅項目及灣仔合和中心二期。由恒基地產(00012)及新世界發展(00017)收購的美麗臺舊樓，位於衛城道8號，總建築樓面約22.22萬方呎，已建成兩幢44層高住宅，提供172伙，實用面積料全為逾千方呎，而2000方呎以上單位佔逾半，當中兩伙的實用面積更料達1萬方呎。至於由合和實業收購至重建歷經30年的合和中心第二期，終獲批入伙紙，為一幢51層高商業及酒店大廈，總樓面約109.43萬方呎。據利嘉閣統計顯示，屋宇署3月共批出6份私人住宅的入伙紙，共提供1381伙；而今年首季則有4977個單位落成，較去年同期減近27%，為近3年同期最少。3月份落成的項目除美麗臺外，還有屯門凱和山、飛揚第2期、元朗大旗嶺226號，以及淺水灣南灣道39號。

長實西營盤項目獲准建38層商住

而屋宇署於3月份共批出15份建築圖則，住宅及商住項目佔4份，包括長實(01113)及市建局合作發展的西營盤皇后大道西重建項目，批建一幢連5層地庫及平台等共38層高商住大廈，可建樓面約12.91萬方呎；由伍氏家族收購的大坑道58號舊樓，獲批建一幢18層高住宅大廈，可建樓面約1.6萬方呎。

嘉湖山莊短炒 三個月速賺60萬

【大公報訊】樓市於撒辣後交投回升，天水圍嘉湖山莊有買家今年初僅以320萬元執平貨，持貨3個月即短炒賣出，賬面極速獲利60萬元或19%，扣除雜費料淨袋48萬元，足以抵銷4年租金開支。



▲嘉湖山莊有兩房單位以380萬元成交。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，嘉湖山莊有買家於撒辣前低價入市，現見市況轉旺，決定沽貨獲利，單位為樂湖居9座極低層E室，實用面積448方呎，兩房間隔，已交吉，叫價390萬元，放盤僅10日以380萬元沽出，實用呎價8482元，造價與銀行網上估值384萬元相若。原業主於今年2月以320萬元低價買入，持貨僅約3個月，轉售賬面獲利60萬元，賺幅近19%。

翻查資料，同層毗鄰F室，同屬兩房單位，實用面積449方呎，今年2月撒辣前以368萬元易手。由於今次轉售的單位當時僅以320萬成交，屬低市價，可見業主眼光獨到，造就短炒獲利良機。

代理透露，原業主購入單位原意自住，

但見短短3個月即賺60萬，所以先行賣樓，扣除蓋印費等支出淨賺約48萬元，現計劃租樓，按同類市值月租約1萬元計，足以抵銷4年租樓開支。

黃大仙下邨三年升值2.9倍

此外，有屋住戶3年前向房委會買入單位，持貨至今獲利近2.9倍，大幅跑贏私樓。富誠地產高級物業顧問李志揚表示，黃大仙下邨龍榮樓低層6室，實用面積241方呎，開放式間隔，望樓景，第二市場開價120萬元，放盤不足2個月，獲白居二買家以108萬元承接，實用呎價4481元；原業主於2021年2月斥28萬元向房委會購入，持有單位逾3年賬面獲利80萬元，期內升值近2.9倍。

太古城又見損手 三房戶七年蝕26%

【大公報訊】儘管撒辣後新盤旺銷，惟二手市場仍現蝕讓成交。藍籌屋苑鯉魚涌太古城有三房戶以1168萬元易手，原業主持貨7年賬面損手412萬元，貶值26%。

消息指，太古城銀星閣高層D室，實用面積749方呎，成交價1168萬元，實用呎價15594元，較估價低約80萬元。資料顯示，原業主於2017年7月以1580萬元購入，持貨不足7年，賬面蝕412萬元或26%。翻查資料，太古城今年已錄多宗蝕幅逾兩成的交易，其中彩天閣中層H室三房戶，以1280萬元沽出，原業主3年賬面虧損430萬元。最近頻錄損手的何文田豪宅再添一宗蝕讓，消息指，天鑄5座低層C室，實用面積1723方呎，採四房間隔，以4290萬元沽出，

實用呎價24898元，原業主於2016年5月斥5279.3萬元一手買入，現轉售賬面輸989.3萬元，單位8年貶值18.7%。

海怡銀主盤580萬沽 返十年前

銀主也加快出貨，中原地產首席分區營業經理盧鏡豪稱，鴨脷洲海怡半島27座極低層C室兩房銀主盤，實用面積516方呎，劈價138萬元，以580萬元沽出，較估值低4%，實用呎價僅11240元，重返十年前價位。元朗單日錄4宗成交，惟蝕讓個案佔半。中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗漆柏5座低層B室，實用面積598方呎，兩房間隔，成交價575萬元，實用呎價9615元，原業主持貨3年，賬面蝕163萬元或22%。

利嘉閣地產分區董事蔡庭勇稱，將軍澳天晉6座極高層D室，實用面積536方呎，獲投資者以923萬元購入，實用呎價17220元，原業主6年前以1092萬元買入，最新造價回落169萬元或15.5%。



▲太古城有三房戶以1168萬元易手，原業主蝕412萬元。

港島洋房租值去年升1.5% 壽臣山跑贏

【大公報訊】住宅租賃暢旺，港島豪宅洋房租值亦回升。去年整體港島洋房租值按年升1.5%，以壽臣山/黃竹坑的租值升幅最大，按年上漲3%，創2019年後的4年新高。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指

出，在居家剛需支持下，整體租金向上，該行選取2578座港島洋房的差餉租值統計，去年整體洋房租值升1.5%，惟較10年前(2013年)水平仍低約12.6%。在9個主要港島洋房分區中，有8區租值

上升，僅大潭區下跌。當中，壽臣山/黃竹坑租值按年升3%，創4年新高；山頂升幅2.8%居次，第三為貝沙灣/薄扶林升2.5%。然而，大潭租值去年挫0.7%，連跌兩年累挫4.3%。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE PICI

Notice is hereby given that GURUNG, DIPAK of 16C, Lee & Man Commercial Center, 169 Electric Road, North Point, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of PICI situated at SHOP 10, 11 AND 12B, G/F, BLOCK A, WINDSOR MANSION, 29-31 CHATHAM ROAD SOUTH, TSIM SHA TSUI, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 22 May, 2024

申請酒牌續期公告 PICI

現特通告：GURUNG, DIPAK 其地址為香港炮台山區電氣道169號理文商業中心16C，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀漆咸道南29至31號溫莎大廈A座地下10,11及12B號舖 PICI 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5月22日

申請新酒牌公告 玊

現特通告：陳梁其地址為新界元朗鳳翔路2-6號加點地下C028舖，現向酒牌局申請位於新界元朗鳳翔路2-6號加點地下C028舖 玊的新酒牌。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5月22日

申請新酒牌公告 天祥美食

現特通告：謝潤儀其地址為九龍深水埗石硤尾街2D號利德昌大廈地下4號舖，現向酒牌局申請位於九龍深水埗石硤尾街2D號利德昌大廈地下4號舖 天祥美食的新酒牌。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1字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年5月22日