

紅磡新盤傳本周開價 黃金海灣參戰

8盤部署下月推售 涉2600伙



▲黃文華（左二）及林達民（右二）宣布，THE HADDON獲得香港科技园公司策略夥伴副總監余綺文（左一）拉線，與一隅千象聯合創始人Mae Yuan合作，為樓盤引入裸眼3D全像XR體驗技術。

6月有機會推售新盤

新盤	單位總數	發展商
屯門NOVO LAND 3B期	769	新地
屯門黃金海灣意嵐第1期	692	旭日
紅磡THE HADDON	450	恒地
啟德柏蔚森第1期	291	新世界夥遠展
堅尼地城吉喆	173	上海商業銀行附屬公司
中環ONE CENTRAL PLACE	121	信置夥市建局
灣仔春園街項目	88	會地
灣仔ONE WOOD ROAD	42	盈信控股
總計	2626	



▲辜錦波（右）及林敏卿表示，黃金海灣已取得預售樓花同意書。

隨着5月即將進入倒數，發展商積極為下月新盤備戰，估計約8盤涉逾2600伙隨時候命。其中恒地紅磡THE HADDON市傳本周開價，料為6月新盤戰掀序幕；另旭日國際屯門黃金海灣兩期已於上周五取得售樓紙，第1期意嵐可望下月參戰。

大公報記者 梁穎賢

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，THE HADDON最快下周開價及開放示範單位，不排除6月開售。據市場消息指，發展商已通知前線代理周四就樓盤進行誓師，是恒基慣常於樓盤當日開價的運作，故有理由相信項目極大機會周四公布首張價單。

恒地引新科技 向買家展示項目

恒基地產營業部高級總經理黃文華稱，集團一向支持創新，是次更屬全港首個發展商引進裸眼3D全像XR體驗技術，無需穿戴任何裝置，即可通過虛擬空間，向買家預先展示項目日後商業街的模擬情況。

THE HADDON提供450個單位，包括1房至3房戶型，另設特色戶，主

打1房及2房戶型，部分單位預料可享海景。

黃金海灣1期意嵐共692伙

旭日國際旗下屯門新盤亦籌備6月參戰。旭日集團地產開發部銷售及市場策劃經理辜錦波表示，旗下黃金海灣兩期已於上周五獲批預售樓花同意書，資料顯示，兩期合共1323伙。第1期意嵐提供692伙，戶型涵蓋開放式至3房單位，另提供少量特色戶。樓書準備工夫已近尾聲，計劃下月應市。而2期推售時間表視乎意嵐銷情再定。

旭日國際集團地產開發部董事林敏卿表示，黃金海灣佔約七成單位可享海景，項目坐擁南北通行的地理優勢，

駕車約半小時即可直達中環，經屯赤隧道更可直接往來新界西北與大嶼山，只需約21分鐘便可到達港珠澳大橋香港口岸及香港國際機場，穿梭內地與本港非常便捷。

「月月有樓賣」的新地，繼早前推售元朗The YOHO Hub II後，系內屯門NOVO LAND第3B期將接續下月上市。該期提供769伙，為下月有機會推售的8盤中最具規模，戶型由開放式至3房不等。

柏蔚森1305伙季內登場

市場焦點的啟德跑道區再有新盤登場。新世界夥遠展合資的柏蔚森，早前已預告季內出場，全盤提供1305伙，發展商分3期發展，第1期291伙率先披甲上市，主打2房戶。

其餘新盤銷情方面，昨日一手成交持續疏落，但當中不乏專才入市個案。長實沙田名日·九肚山剛剛沽出第2座15樓B單位，實用面積1053方呎，作價1783萬元，呎價16932元。

市場消息指，買家為專才人士。名日·九肚山自從5月減價以來，連售16伙，套現超過3億。

本港上季豪宅租金升0.7%

【大公報訊】差餉物業估價署編製的私人住宅租金指數在過去一年有顯著反彈，但萊坊所統計全球15個城市的豪宅租金走勢，香港今年首季的豪宅租金，按年下跌約0.2%，是3個下跌城市中，跌幅最溫和，若按季則反升約0.7%。

萊坊公布今年首季的《全球豪宅租金指數》中所追蹤的15個城市豪宅市場，平均按年租金從2022年第1季最大按年增長的12.4%，過去兩年升勢逐步放緩，至今年首季只按年上升3.7%，去年第四季的按年升幅則為5.3%。該15個城市中，有12個的租金錄得按年上升，只香港、加拿大多倫多及新加坡錄得下跌。其中新加坡跌幅最大，達2.3%、多倫多跌0.7%、香港跌0.2%。若以季度計，香港首季則按季回升0.7%。新加坡及多倫多仍各跌1.6%及3.9%。

悉尼豪宅租金年升17.3%

至於租金走勢表現較好是澳洲悉尼，指數按年上升17.3%，按季也達4.5%。英國倫敦按年升5.6%，按季升0.4%。日本東京按年及按季的升幅各



▲本港豪宅租金在首季回升0.7%。

約4.5%及3.6%。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，在高收入海外人才湧入香港的帶動下，豪宅租賃需求不斷增加。因不少人才未熟悉本港環境，以及在高息環境下，會傾向租樓，該行預計今年本港豪宅租金將上升3%至5%。

另該行全球研究部主管Liam Bailey指出，在經歷了一段時期的租金大幅增加後，政策制定者都傾向研究解決租金高企問題，如英國工黨便有意考慮重設租金上限的政策。不過，在全球主要城市豪宅持續需求的推動下，相信豪宅租金今年稍後時間恢復增長速度。

維港頌4房3028萬 7年貶值12%

【大公報訊】多個新盤低價出擊，二手價受壓，港島大單位亦難幸免。北角維港頌有4房戶以3028萬蝕沽，樓價7年貶值427萬元；另外鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES有4房銀主盤更劈價4成賣出，較2015年造價蒸發22%。

入伙約5年的維港頌連錄2宗損手，代理指，其中3座極高層B室，實用面積1038方呎，成交價3028萬元，實用呎價29171元；原業主於2017年4月以3455萬元一手購入，持貨7年，賬面虧損427萬元，蝕幅12.4%。

中原地產資深區域營業董事林龍南表示，維港頌6座低層B室1房戶，實用面積438方呎，新近以938萬元成交，實用呎價21416元，比同類單位於1年前造價回落逾1成。據了解，原業主2017年4月以約1050萬元一手購入，賬面蝕112萬元離場。

鰂魚涌豪宅銀主盤累劈1680萬

銀主割價沽貨，消息指，鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES中層



▲北角維港頌連錄2宗損手成交。

C室銀主盤，實用面積1353方呎，銀主開價4180萬元，一度減至2800萬元，近日劈至2500萬元易手，累減1680萬元即約40%，實用呎價18477元。資料顯示，原業主於2015年以3194.2萬元一手購入，持貨期間曾至少8度押借單位，銀主沽貨價較當年貶值694.2萬元，樓價蒸發21.7%。

另鰂魚涌南豐新邨1座低層H室，

實用面積570方呎，消息指以569.5萬沽出，實呎9991元，為近半年再次失守1萬元呎，代理指物業屬遺產盤。

何文田新盤低開，同區二手持續受波及，消息指，天鑄錄本月第3宗損手，為2座低層C室，實用面積1428方呎，成交價2868萬元，較2016年一手買入價貶值541.4萬元，樓價8年蒸發約16%。

美聯物業助理區域經理楊浩然表示，大埔天鑽17座高層D室，實用面積761方呎，售923萬元，較原業主在2019年一手買入價下跌183.1萬，跌幅達16.6%。

大型屋苑造價調整，美聯物業區域聯席董事黃錦瀚透露，沙田第一城45座高層F室，實用面積284方呎，剛以438萬賣出，單位4年貶值67萬元。

美聯物業營業經理黎志榮表示，鑽石山星河明居E座低層2室3房戶，實用面積517方呎，獲家庭客以758萬元承接，實用呎價14662元，原業主3年前以938萬元購入，賬蝕180萬元或19.2%。

陽明山莊大單位月租8.8萬 回報4.4厘

【大公報訊】大潭陽明山莊日前錄得一宗大單位連1車位的租務成交，月租約8.8萬元。美聯物業助理區域經理楊家俊表示，該單位為陽明山莊環翠軒9座中層3房雙套單位，實用面積約2049方呎，呎租約42.9元。據了解，業主於1996年底斥約2400萬元購入，現租金回報約4.4厘。

另該行高級營業經理謝國安表示，北角港運城3座低層G室3房單位，實用面積約794方呎，獲同區租客以月租3萬元承接，呎租約37.8元。業主於2020年9月以約1328萬元購入物業，現租金回報約2.7厘。

此外，中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗The YOHO Hub第2座低層A室2房單位，實用面積477方呎，租約將於今年7月完結，日前已獲教師租客以月租1.85萬元預租，呎租約38.8元。業主於2022年初以約998.82萬元一手買入單位，新租金回報約2.2厘。

香港置業營業經理周栢達表示，大角咀利奧坊·凱岸第2座極高層開放式單位，實用面積約193方呎，業主約於10日前以1.2萬元放租，經租客討價還價後，落實以月租約1.15萬元承租，呎租約59.6元。業主於2018年中以約529.3萬元購入單位，現租金回報約2.6厘。



▲陽明山莊環翠軒一個實用面積約2049方呎雙套單位，呎租近43元。

AVA 228有1房戶淪銀主盤 半價拍賣



▲長沙灣單幢樓AVA 228有1房戶淪銀主盤，開拍價僅298萬元。

【大公報訊】樓市表現反覆，納米樓首當其衝，除業主大劈價求售外，銀主也加入劈價行列，入伙不足3年的長沙灣單幢樓AVA 228有1房戶淪銀主盤，拍賣開價僅298萬元，較買入價低約一半。

據忠誠拍賣網資料，該行將於下周三推出39項物業拍賣，其中以首度登場的長沙灣AVA 228單位較矚目，物業為21樓H室，實用面積248方呎，採1房間隔，拍賣開價298萬元，比銀行估價390萬元低逾2成，拍賣開價每呎約12016元。

資料顯示，原業主於2020年以591萬元一手買入上址，按最新拍賣開價計，較當年入價低出293萬元或約49.6%。

信德中心西座低層放售 意向3.8億



►信德中心西座作為上環指標甲級商廈，一向受優質商戶追捧。

【大公報訊】美聯工商舖商業高級區域營業董事周晉旭表示，上環干諾道中168至200號信德中心西座低層單位，建築面積約12793方呎，業主現以意向售價約3.8億交吉放售，呎價約3萬元。該單位間隔均方正實用，實用率約8成。

他指出，上環為本港傳統商業區之一，信德中心西座為上環指標甲級商廈，一

向受優質商戶追捧，租客包括上市公司、國企及各國領事館等。資料顯示，該廈有一個中層單位，面積約1440方呎，去年底以呎價約3.1萬元售出，故是次業主叫價屬市價水平。

信德中心位於上環干諾道中200號，底層基座設有9層高的商場，物業樓高40層。信德中心東翼為招商局大廈。