

中西區8年最平新盤 折實均呎21380元

吉喆首推50伙 開放式389萬入場

新盤6月排山倒海般出場，上海商業銀行附屬公司發展的堅尼地城吉喆，首推50伙，折實平均呎價21380元，為中西區8年最平新盤，折實入場費近389萬元；本月最大規模新盤的新地屯門NOVO LAND 3B期擬定48小時內上樓書；恒地紅磡THE HADDON日內落實銷售安排，很大機會成為本月頭炮。

大公報記者 梁穎賢



▲陳漢麟（中）稱，NOVO LAND 3B期樓書可望48小時內上架。旁為新地代理工程管理部策劃總監伍則堅（左）、WeSpire Living Limited副董事總經理朱啟明。



▲林達民（左）指出，HADDON有機會日內加推及上載銷售安排。

吉喆首推50個單位，40伙為開放式戶型，一房及兩房分別有6及4伙，實用面積211至524方呎，價單定價392.7萬元至1461.1萬元，呎價18591元至27884元。發展商提供兩種付款方式，分別為90天即供及建築期付款，即供可享樓價1%折扣，折實388.8萬元至1446.5萬元，折實呎價18405元至27605元。折實平均呎價約21380元。

入場單位為7樓J室，實用面積211方呎，屬開放式設計，折實388.8萬元。至於呎價最低為7樓H室，實用面積252方呎，折實呎價約18405元。

投資客料佔半 呎租達80元

該盤獨家代理美聯物業住宅部行政總裁布少明形容，項目開價屬「報沽價」，平均呎價為該區8年最平，並較7年前開價的新盤有約兩成折讓。資料顯示，以堅尼地城樓盤計，對上推出新盤為KENNEDY 38，項目2021年11月公布首張價單，折實平均呎價約26888元。

項目展銷廳今日（5日）對外開放，周五（7日）接受認購登記，盡快發售，預計投資客比例將佔約一半，項目日後落成呎租料可達約80元。

港島單幢盤輪流搶攻之際，佳寧娜夥宏達

控股合資的單幢盤長沙灣佳悅，突擊加推以低價截擊。項目剛上載全新價單涉及7伙高層單位，包括4伙開放式戶及3伙一房戶，實用面積介乎199至289方呎，扣除最高4%折扣後，折實價介乎341.76萬至462.72萬元，折實呎價約15945至17608元，折實平均呎價約16656元。發展商同步上載銷售安排，本週六（8日）發售上述7伙單位，同時推出10伙連平台或連天台特色戶招標。

本月新盤以納米單幢盤為主，當中NOVO LAND 3B期最有睇頭。新地代理總經理陳漢麟表示，項目樓書可望48小時內上架，緊接向傳媒開放示範單位，籌備下周開價，盡快推出應市。至於銷情大熱的第2A及第2B期，已展開交樓程序，超過一半已完成收樓，收樓業主大多感滿意。

HADDON收272票超額2倍

上月尾公布首張價單的THE HADDON，極有機會搶飲本月新盤頭啖湯。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民指出，項目截至昨午累收272票，相對首批92伙超額近2倍，不排除日內加推及落實銷售安排，意向本週末或下周中前推售，首輪銷售續設大手認購組別，不排除同時推出特色戶標售。



單位	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
7樓H	252	463.8	18405	呎價最平
7樓J	211	388.8	18241	銀碼最平
20樓A	524	1446.5	27605	呎價及銀碼最貴

▲布少明（中）指，吉喆呎價為堅尼地城區8年最平新盤。

吉喆小檔案

地址	堅尼地城吉甫街33號
座數	1座
單位總數	173伙
戶型	主打開放式
首張價單伙數	50伙
實用面積	211-524方呎
即供折扣額	1%
價單定價	392.7萬-1461.1萬元 (折實388.8萬-1446.5萬元)
呎價	18591元-27884元 (折實18405-27605元)
平均呎價	21596 (折實21380元)
示範單位地址	中環南源商業大廈3樓
開放日期	即日

緹外大宅2.5億沽 8日售3伙

【大公報訊】貴價一手豪宅成交活躍。嘉里建設旗下九龍龍駒道緹外，再以2.5億元成功標售1伙，為今年第10宗成交。

緹外成交活躍，8日內連售3伙，繼上周售出第1座3樓A室及第6座3樓A室分層大宅後，昨日再售出第3座6樓A室分層大宅，實用面積4378方呎，四房四套房另加雙工人房間隔，成交價2.5億元，呎價



75104元。上述單位成交價包括2個住宅停車位。

項目累售15伙，總成交金額54億元，平均成交呎價約6.4萬元。

緹外由5座住宅大樓及3座院墅組成，提供61個分層大宅及3座院墅。分層大宅實用面積則介乎3466至8583方呎，涵蓋標準分層大宅、花園大宅以及天台頂層特色大宅。3座院墅實用面積11382至11692方呎，每座均特設逾萬呎前後花園、室外游泳池、升降機以及私人停車庫。

此外，新藝控股旗下坪洲寶翠灣1號昨日再沽1伙。單位為H39號兩房特色天台戶，實用面積424方呎，連378方呎天台，成交金額504.9萬元，呎價11908元。據悉買家鍾情清幽的環境，決定買入自用。

▲緹外累沽15伙，套現54億元。圖為嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗（右）與嘉里物業代理銷售及市場策劃副總監王維榮。

鯉景灣兩房683萬易手 七年跌近一成

【大公報訊】撤辣效應漸退，發展商繼續減價賣樓之餘，數年前樓價高峰期入市的業主，現也要繼續「蝕住走」，其中西灣河鯉景灣一個兩房單位，持貨逾7年半，賬面仍蝕約67萬元離場，若連其他費用，賬蝕料逾百萬元。

美聯物業高級區域經理余錦麟表示，鯉景灣本月首宗二手成交為安曉閣高層C室2房單位，實用面積約為520方呎，剛以683萬元成交，呎價約13135元，據了解，業主於2016年底斥約750萬元購入單位，現賬面蝕約67萬元，蝕幅約9%，連連佣金及釐印費等費用，實蝕料逾百萬元。

粉嶺中心細單位7年蝕14%

另外，粉嶺一個細單位蝕幅更大。中原地產分行經理蔡堅濤表示，粉嶺中心H座低層05室2房單位，實用面積約366方呎，業主最初叫價約400萬元放售，日前經與上車客議價後，終以380萬元成交，呎價約10383元。據了解，原業主於2017年約以443.8萬元購入單位，持貨約7年，現賬面蝕達63.8萬元，蝕幅約14.4%。若計及佣金及釐印費等費用，料實蝕逾80萬元。

中原地產高級資深區域營業經理簡英誌表示，近年入伙的西營盤單幢樓盤瑋瑋，其低層A室2房單位，實用面積488方呎，業主原叫價1000萬元放售，日前以888萬元沽出，呎價約18197元。據了解，業主於2016年初斥約949萬元購入單位，持貨約8年，現賬面蝕約61萬元，蝕幅6.4%。該行資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山曉峰灣畔5座中層B室2房單位，實用面積510方呎，日前以680萬元成交，呎價



▲西灣河鯉景灣一個兩房單位，持貨逾7年半，賬面仍蝕約67萬元離場，若連其他費用，賬蝕料逾百萬元。

約13333元。業主持貨約7年，賬面蝕約40萬元，蝕幅近5.6%。

香港置業首席分區董事劉浩勳表示，將軍澳海濱匯3座中層C室2房單位，實用面積518方呎，成交價約808萬元，呎價15598元，業主持貨約5年，現賬面蝕約47萬元，蝕幅約5.5%。

最新二手蝕讓個案

單位	實用面積 (方呎)	買入價 (萬元)	成交價 (萬元)	賬面蝕 (萬元)
西灣河鯉景灣安曉閣高層C室	520	750	683	67
粉嶺中心H座低層05室	366	443.8	380	63.8
西營盤瑋瑋低層A室	488	949	888	61
將軍澳海濱匯第3座中層C室	518	855	808	47
馬鞍山曉峰灣畔5座中層B室	510	720	680	40
元朗尚豪庭1座低層A室	515	569	560	9

南邊圍農地申建17幢洋房

【大公報訊】與南豐集團相關的豐資源所持有的西貢南邊圍農地，申請改變土地用途，建議發展17幢洋房的低密度住宅發展項目，城規會將於本周五作審議，相信能順利獲批。

計劃分兩期發展 料獲接納

該幅地皮除豐資源持有外，還內含政府及其他小業主所持有的土地，位於南邊圍路與新西貢公路迴旋附近，總地盤面積約7.1萬方呎，豐資源持有約77%業權，政府地佔約5600方呎，現規劃為綠化地帶。豐資源早前向城規會申請改劃為住宅丙類用途，建議以0.75倍地積比率，容許在一層停車間之上，興建高層為12米的3層高住宅，或為9米的2層高住宅物業，總可建樓面約4.32萬方呎。不過，基於業權關係，該公司提出可分兩期發展，首期為由該公司所持的土地，興建13幢洋房，及1幢住客會所，可建樓面約3.24萬方呎，餘下土地在日後作第2期發展，料可建4幢同類洋房。

規劃署在諮詢各部門意見以及收集公眾意見後，認為附近土地已多是低密度及鄉村發展，申請內容與周邊環境相融，原則上不反對該申請，故業界相信城規會也接納是次改劃。

其實豐資源除上述土地外，其毗鄰亦擁有一個規劃更大的低密度住宅項目，已於2019年底跟政府達成換地協議，並補地價逾5.8億元。該項目佔地約14.92萬方呎，可建樓面約10.33萬方呎，已獲批准建築圖則，興建51幢2層高洋房，面積約1500至2500方呎，預計明年落成。



▲豐資源持有的西貢南邊圍農地（紅圈內），申請改變土地用途，建議發展17幢洋房的低密度住宅。

5月住宅登記5546宗 減少35%

【大公報訊】土地註冊處公布，2024年5月份整體樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）錄7361宗，總值622.84億元，同步按月回落近26%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，5月樓宇買賣合約登記較4月的9880宗及839.35億元，分別下跌25.5%及25.8%。雖然數字回落，但宗數仍為2023年3月8599宗後近14個月次高，金額仍為2023年4月637.42億元後近13個月次高，反映4月期間樓市成交持續活躍。不過，撤辣後市場購買力迅速被大量消

耗，發展商開始減慢新盤推盤步伐，二手市道亦放緩，加上銀行逐步收緊按揭，相信6月的登記量將繼續回軟。

一手私樓宗數跌46%

5月份整體住宅樓宇買賣登記錄5546宗及533.76億元，較4月的8551宗及774.56億元，分別下跌35.1%及31.1%。宗數及金額仍為2023年3月的6690宗及578.92億元後近14個月次高。

今年首5個月整體住宅樓宇錄23920宗及

2077.82億元，已達2023年全年43002宗及3892.47億元的55.6%及53.4%。

一手私人住宅方面，5月份錄1956宗及277.7億元，較4月的3624宗及424.0億元，分別大減46.0%及34.5%。唯一手交投仍高達近2000宗水平，並連續三個月高企1000宗以上，宗數及金額同為2021年7月的2032宗及284.2億元後近34個月次高。2024年首5個月一手私人住宅登記合共錄8424宗及992.1億元，分別已達2023年全年10682宗及1310.7億元的78.9%及75.7%。