

# 新盤半年吸金1100億 同比大升47%

## 新地套現151億居首 恒地沽逾1450伙數量領先

撤辣後新盤成交絕地反彈，造就上半年一手（截至本月27日）共錄逾8600宗成交，涉及金額約近1100億元，成交量佔去年全年逾八成，金額達到去年全年水平。其中，新地（00016）及恒地（00012）分別以套現逾151億元及售近1450伙，榮登半年吸金及賣樓王。

大公報記者 連風

據美聯綜合一手住宅物業銷售資訊網統計，上半年一手成交迄今達8602宗，較去年上半年6177宗增加接近四成，並已佔去年全年超過八成。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，當中2房單位佔約36.5%（3136宗）最多，該類戶型最多成交的新盤包括日出康城SEASONS PLACE、九龍灣泰峯、何文田朗賢峯II B期及長沙灣BELGRAVIA PLACE第1期。

### 3房單位成交量升1.2倍

至於1房單位期內錄得2445宗，佔比亦達28.4%；3房單位則錄1892宗，佔約22%；開放式及4房或以上單位的佔比相對較少，前者佔約8.7%，而後者僅約4.4%。

值得留意，雖然上半年一手成交中以2房單位最受歡迎，但若與去年上半年相比，宗數按年升幅為各戶型之中最少，只有約11.6%；至於1房及開放式單位成交量按年分別升約29.3%及約101.3%，相信其中原因與撤辣後有部分投資者購入細單位作長線收租所帶動，而開放式單位因去年成交「基數」低，令到今年升幅「顯著」。

### 四家發展商成交額均超百億

大單位方面，成交按年同樣顯著上升，3房單位成交量按年急升約120.5%，升幅急勁其中原因受主打3房單位的黃竹坑BLUE COAST熱賣帶動，另元朗The YOHO Hub II的逾半成交為3房單位亦是動力來源；4房或以

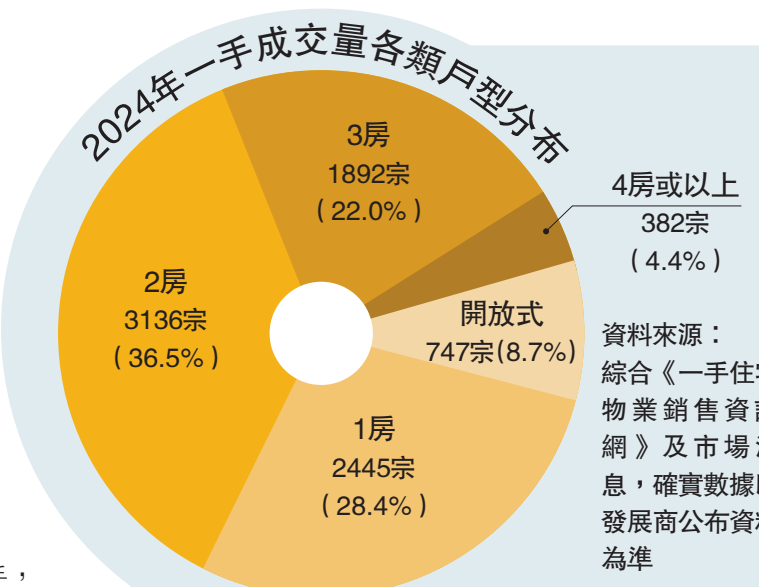
上單位按年亦增加約54%。

據《大公報》統計，上半年售出的8602伙，涉及成交金額高達近1100億元，較去年上半年約684億元勁升約47%，並追平去年全年約1100億元的水平，撤辣造就多個發展商賣樓得心應手，4間地產商吸金額破百億元。長期高踞榜首的新地，上半年推出啟德天璽、海、元朗YOHO HUB II及屯門NOVO LAND 3B期等售近1100伙，吸金逾151億元膺吸金王。NOVO LAND 3B期今晚推出156伙次輪發售，其中118伙以價單形式開賣，相信賣樓數字會繼續上升；至於恒地於撤辣後大爆發，旗下貨尾盤及全新盤均走勢凌厲，於3月狂賣逾1100伙，帶挈公司於上半年沽逾1450伙封王，吸金破百億元。

賣樓王常客的會地及長實（01113），繼續穩坐於四大排行榜。會地期內售約1140伙吸金逾120億元；長實憑着黃竹坑BLUE COAST一錘定音，期內售逾640伙吸金近120億元。

### 下半年料最少20新盤登場

近月一手成交續走下坡。綜合市場消息及一手成交紀錄冊，本月截至昨日僅錄逾570宗交投，按月劇跌60%，暫為上半年第三低的月份，反映撤辣藥力消散，一手逐步打回原形。展望下半年市況，保守估計期內最少20個新盤登場，發展商要決心清貨必需以平取勝，否則難起號召力，料下半年新盤或一浪低於一浪。



資料來源：綜合《一手住宅物業銷售資訊網》及市場消息，確實數據以發展商公布資料為準

### 主要發展商上半年賣樓成績表

發展商	推售新盤	售出(伙數)	套現(億元)
新地	啟德天璽·海、中半山帝景園、元朗YOHO HUB II及屯門NOVO LAND 3B期等	約1082	逾151
會地	日出康城SEASONS PLACE、PARK SEASONS等	約1140	逾120
長實	黃竹坑BLUE COAST、屯門飛揚、中半山21 BORRETT ROAD等	約644	近120
恒地	長沙灣Belgravia Place、旺角利奧坊·首隅、紅磡THE HADDON等	逾1450	約102



天璽·海開賣至今累售47伙，一伙特色戶呎價高見17969元創區內新高。



柏蔚森 I 可下月開賣。何家欣（左三）、遠東發展地產總裁方文昌（右二）及陳富強（右一）合作推銷樓盤。

## 柏蔚森 I 冀下月開賣 1房272呎起

【大公報訊】新盤供應源源不絕，下半年最少20個新盤排隊出爐，其中焦點重鎮的啟德跑道區再有新盤登場。新世界（00017）夥遠東發展（00035）合資的啟德柏蔚森 I，樓書昨日新鮮出爐，標準戶1房至3房面積272方呎起，細絕區內同類戶型，具備競爭力，可望下月開賣。

新世界發展營業及市務（特別項目）及尊貴客戶拓展

宅大樓組成，分別為第5及6座，提供291伙，戶型多元化，包括1房至3房戶型，實用面積234至560方呎。其中1房標準單位實用面積介乎272至288方呎，2房標準單位實用面積374至469方呎，3房標準單位實用面積則為512及560方呎，各戶型均細絕啟德區，屬最具競爭力的間隔。項目主打2房單位，佔全盤逾七成。

遠東發展營業及市務總經理陳富強表示，示範單位接近完工，相信短期內將開放予公眾參觀，預計項目最快可於7月推售。定價參考同區臨海豪宅

宅價。

### 赤柱豪宅推兩幢洋房招標

另外，建源地產旗下港島赤柱 ONE STANLEY 上載銷售安排，推出兩座前洋房招標。建源地產集團投資及銷售部董事鄭智榮稱，推出該盤2號洋房以及5號洋房，面積分別4732方呎及4693方呎，4房間隔。5號洋房設有儲物房、書房套、家庭室，兼附有1624方呎花園及1045方呎天台。招標期由下周二至7月18日。項目至今累售11伙，總成交金額逾9.56億元。

## 2024香港城市規劃發展願景國際研討會

為創造香港城市規劃發展的嶄新方向，借鑒各地成功經驗，採用新思維，廣廈居慈善基金有限公司於6月24日舉辦「2024香港城市規劃發展願景國際研討會」。發展局副局長林智文任大會主禮嘉賓，廣廈居慈善基金有限公司主席關秩安、深圳市城市規劃設計研究院院長司馬曉、新加坡城市規劃之父劉太格、香港大學城市規劃及設計系講座教授葉嘉安、香港浸會大學地理系榮休教授李思名等出席研討會。

研討會即將拉開序幕之際，林智文致辭表示，香港正面臨土地規劃及使用的嚴峻挑戰，特別是在土地供應不足的背景，為了應對這一挑戰，香港發展局已採取一系列措施提高土地利用效率，並加快房屋建設。目前，北部都會區的發展已取得顯著進展。特區政府堅定決心，通過長遠規劃和與各方合作，推動城市規劃與發展，以改善市民生活質素，促進社會經濟的長遠發展。在研討會上，司馬曉深入分享了深圳南山區城市規劃與建設的寶貴經驗。他強調，在精細規劃的引領下，南山區憑借毗鄰香港的地理優勢，通過產業與城市持續的迭代升級，已成功轉型為舉世矚目的創新活力都市區。劉太格則分享了新加坡城市規劃的成功經驗，並從長遠性和可持續性出發，對香港的城市規劃發展提出了獨到見解。

葉嘉安詳細解讀了香港當前的城市規劃及未來發展趨勢。他指出，香港將重點發展北部都會區，並積極推動港深緊密互動圈中創科產業的發展。李思名則分享了他在退休前發表的兩篇文章，其內容分析了香港的地理環境與香港變遷中的土地及住房狀況，為未來城市的規劃發展提供

思路。

關秩安針對當前香港熱議的劃房問題進行了深入探討，並提出了開發大嶼山以增加土地供應的可行方案。構思大嶼山可以發展建造十大項目，包括：1) 建造可泊車一千至二千輛之大型停車場，吸引內地旅遊遊客；2) 建國際賽車場；3) 建新馬場；4) 建造十萬平方呎大型購物中心；5) 建高爾夫球場；6) 建造青年宿舍，安老院及療養院；7) 於山腳平地建公屋/居屋；8) 建生態旅遊度假村；9) 建世界級山頂豪宅群；10) 發展低空經濟。對於增加土地供應方面，他提出

「移山填海」，甚至「移山填山」之最有效省時造地方式。

他最後強調社會發展需求及環境保育之間取得平衡，社會可以持續發展，推行中長期城市規劃大藍圖（master plan），包括離島，讓香港發展成為有一千萬人口之大都會。

### 圓滿舉辦



關秩安提出了開發大嶼山以增加土地供應的可行方案。



劉太格分享新加坡城市規劃的成功經驗。



林智文在研討會開始前致辭。



▲2024香港城市規劃發展願景國際研討會嘉賓合影。

（特刊）

## 啟德道商住項目邀意向 估值20億

【大公報訊】市建局去年放棄招標的九龍城啟德道/沙涌道商住重建發展項目，於今日起再邀請發展商及財團遞交合作發展意向書，於下月12日截止。現時市場估計約20億元，相比去年10月時估值約23至25億元有所下調。

該項目於去年10月首次邀請發展商遞交意向書，當時收到31份意向書後，原定在今年初招標。但樓市環境欠佳，推地步伐因而減慢，加上九龍城盛德街項目被信置財團以低價投得，市建局低調終止招標行動，並將項目撥入本年度才重推。現再招意向，並納入政府下季賣地計劃的其中一幅土地。

去年有意意向書的發展商包括長實（01113）、新地（00016）、恒地（00012）、信置

（00083）、會德豐地產、鷹君（00041）、資本策略（00497）、華懋、中海外（00688）、富豪酒店（00078）、英皇國際（00163）、泛海國際（00129）等。該項目的地盤面積約5.71萬方呎，總可建樓面約51.41萬方呎，料建約810個住宅單位，另會興建一所社區幼兒中心，其淨作業樓面約5382方呎。另項目也會興建一個面積約1.08萬方呎的分層地下廣場，當中設有各類零售店舖，會連接一條由特區政府興建的行人隧道以通往啟德發展區未來的地下購物街。而且，該地下廣場亦將整合該局衙前圍道與寶蓮道發展項目的部分範圍，以形成一個「門戶廣場」，作為具活力的地標，從而提升新舊社區的連接性及行人暢達性。此外，項目亦會興建一個地庫停車場，提供約300個公眾停車位。

### 政府產業署

現招標承投下列為政府產業署提供物業管理服務的合約：

招標編號	招標項目	載標日期及時間
PMA/HK/2024A	提供物業管理服務 - 香港1	2.8.2024 (中午12時)
PMA/KN/2024A	提供物業管理服務 - 九龍1	(香港時間)
PMA/NT/2024A	提供物業管理服務 - 新界2 (合約由服務開始日期起計，為期48個月)	

以紙張格式遞交標書：  
投標者必須填具一式三份的投標書(其中兩份為印文本，一份為可攜式文件格式(PDF)軟副本)，並將填妥的投標書放入密封信封內(一個信封只可用作放一份合約的投標書)，信封註明招標編號、招標項目及「中央投標委員會主席收」。投標者必須於2024年8月2日星期五中午12時前(香港時間)，把投標書放入香港添馬添美道2號政府總部東翼地下公眾入口大堂的「政府總部投標箱」內(簡稱「指定投標箱」)。逾期的投標或未有投入指定投標箱的標書概不受理。

投標文件以光碟形式發出並可於香港灣仔士打道5號稅務大樓38樓政府產業署物業管理處索取(聯絡人：李金成先生(電話號碼：2594 5947；傳真號碼：2596 0859)或楊國華先生(電話號碼：2594 5949；傳真號碼：2596 0859))。

投標者可在載標時間前，透過政府產業署網頁內相關的招標公告 (<https://www.gpaproerty.gov.hk/tender-quotation-notice/management-of-government-properties.html>) 或直連到 ([https://www.ets.gov.hk/tp\\_ext/views/tenderDtlsDirect.zul?token=345d0f0b5d234a401283539a2f55cd134de41cead7052b4ed6d1b14238a689](https://www.ets.gov.hk/tp_ext/views/tenderDtlsDirect.zul?token=345d0f0b5d234a401283539a2f55cd134de41cead7052b4ed6d1b14238a689)) 進入電子投標系統(簡稱「e-TS」)，下載本招標項目的招標文件及/或遞交投標書。

如在2024年8月2日星期五上午9時(香港時間)至中午12時(香港時間)期間的任何時段內，八號或以上熱帶氣旋警告信號懸掛，或黑色暴雨警告信號或政府公布的「極端情況」生效，把標書投入指定投標箱及於e-TS遞交標書的最遲日期和時間將延至下一個工作日的中午12時(香港時間)。

如在2024年8月2日星期五上午9時(香港時間)至中午12時(香港時間)期間的任何時段內，前往指定投標箱所在地點的公眾通道受阻，政府會宣布推遲載標時間，直至另行通知。當通道重開後，政府會盡快公布已推遲的載標時間。上述公布事項會於政府新聞處網頁以新聞稿方式宣布 ([http://www.info.gov.hk/gia/general/20240802\\_1.html](http://www.info.gov.hk/gia/general/20240802_1.html))。

為使投標者清楚了解有關投標及合約的要求，政府產業署安排於2024年7月5日星期五上午10時30分(香港時間)於香港灣仔士打道5號稅務大樓38樓3801室進行招標簡介會。有關詳情，請參閱招標文件。

投標者可競投一份合約、兩份合約或全部三份合約。香港特別行政區政府不一定採納最低價的投標書(如果採用評分制度，則為最高合併得分的投標書)或任何一份投標書，並有權與任何投標者商議批出合約的條款。有關上述招標的結果，將載於香港特別行政區政府憲報及互聯網網址：<https://pcms2.gld.gov.hk/giprod/#scn00101>

是次招標不受世界貿易組織政府採購協定規管。

2024年6月21日 政府產業署署長馮建業

## 奧柏·御峯特色戶 持貨12年蝕22萬

【大公報訊】納米樓失勢，大角咀奧柏·御峯連錄2宗低價成交。

世紀21家天下分行經理黎振傑表示，入伙約12年的奧柏·御峯剛1座連平台特色戶，實用面積284方呎，採開放式設計，另連69呎平台，成交價360萬元，實用呎價12676元，料屬屋苑逾10年呎價新低；原業主早於2012年5月以382.6萬一手買入，賬蝕22.6萬或5.9%。而同座中高層F室開放式單位，實用面積283方呎，亦以360萬元轉售，實用呎價12721元，原業主2012年以324.4萬一手購入，賬賺約11%。

翻看成交紀錄，奧柏御峯1座高層F室，實用面積283方呎，開放式間隔，於2019年10月以600萬元易手，比前連2個單位造價高出240萬元，意味該2名業主賣遲4年，隨着納米樓吸引力大減，樓價差距已達40%。