

# 撒辣旺豪宅 凱玥連沽2伙套2.5億

## 買家選16天現金付款 凸顯對樓市信心

隨着本港全面撒辣，刺激內地客南下掃豪宅意欲，今年本港豪宅表現勇猛。據一手成交紀錄冊顯示，龍光集團(03380)及合景泰富(01813)合資的鴨洲凱玥，昨日以逾2.5億元售出2伙同層毗鄰單位。消息指，疑似是由一內地客大手筆買入，此外，買家選用了16天現金付款計劃，即是須於簽署臨時買賣合約16日後完成交易，如此短的成交期與full pay無異，可見買家對本港樓市充滿信心。

大公報記者 連風



樓盤	面積 (方呎)	成交價 (億元)	呎價 (元)
龍駒道綫外院墅B	11589	10.00	86289
山頂超級豪宅Mount Nicholson 3期15樓D室	4579	6.00	131033
南區壽臣山道15號5號屋	6695	4.98	74400
啓德環VILLA 1號大宅	4837	3.80	78561
九龍塘皇廷匯A屋	10945	3.40	31064

大公報記者整理

▲凱玥售出2伙豪宅，傳買家選用了16天現金付款計劃。

一手成交紀錄冊顯示，凱玥第3座7樓A及B室，實用3316及3627方呎，昨各以逾1.21億及近1.32億元售出，呎價分別36508及36379元，市傳該2伙疑似是一組內地客購入，涉資共逾2.5億元。

### 訂金夠買6伙第一城2房

若對照去年11月同座8樓B室連車位作價逾1.722億元，意味着最新的7樓B室不足1年賣平4000萬元或23%。事實上，樓市過去數年經歷跌宕，新盤愈賣愈平並非新鮮事，最離奇是買家採用16天即供付款計劃，樓價10%分2期於簽署約及正約時支付，單是該筆訂金已達2500萬元，夠買6個沙田第一城細2房。餘款2.25億元須於簽署約起計16日內繳清，以現時銀行按揭及後市的審慎態度，無可能冒險借出該筆貸款，亦不可能在短時間內批出，意味着買家好大機會無需按揭full pay買入，可見該買家對本港樓市充滿信心。

本月豪宅持續活躍，除上述成交外，嘉里(00683)旗下龍駒道綫外第3座6樓B室分層大宅，面積4451方呎，連2個車位沽2.5億元，呎價56167元，屬該盤今年第14宗成交。另新地(00016)啟德天璽·海以3700萬元售出3座10樓B室，實用面積1089方呎，4房間隔，呎價33976元。該盤目前累售48伙，套現逾31.4億元。

此外，建源旗下赤柱ONE STANLEY加推3號洋房招標。建源地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，該洋房實用面積4689方呎，前後花園面積1624方呎，設有私人泳池。

本港於2月尾撒辣後，豪宅表現一枝獨秀，一手市場連錄多宗大額成交。中原地產西半山首席營業董事李巍稱，今年上半年一手市場錄得約232宗樓價5000萬元以上的大碼成交，較去年下半年約72宗急升兩倍，並已超越去年全年約230宗水平。

### 豪宅全年成交料400宗 創新高

李巍稱，雖然6月整體一手成交量回落至約660宗，屬撒辣後新低，但豪宅走勢仍然向好，6月5000萬以上成交有約32宗，與5月相若。自特區政府2月底宣布全面撒辣後，包括內地客在內的非本地買家，已毋須支付任何樓市辣招稅，故撒辣後豪宅新盤買家之中，估計內地客佔近八成。以一個5000萬元豪宅計，內地客於撒辣前入市，須支付15%辣稅，涉及金額750萬元，但撒辣後入市，只須繳付最高4.25%從價印花稅，與香港永久居民繳稅項目一樣，變相輕稅逾七成。

李續稱，下半年有望減息，加上豪宅供應少，本港豪宅物業將吸引海外資金，預計今年全年逾5000萬元一手豪宅成交量可達400宗，料創歷史新高。

## 柏蔚森I今日開價 首批最少60伙

【大公報訊】焦點大型新盤接連上陣。新世界(00017)夥遠展(00035)的啟德跑道區柏蔚森I，鎖定今日開價，首張價單不少於60伙。新世界營業及市務(特別項目)部總經理何家欣昨午表示，首張價單戶型涵蓋1房至3房間隔，主打2房，強調價錢參考同區臨海豪宅新盤。示範單位落實周末對外開放，採用網上收票，預算下周進行首輪銷售。

該盤3房示範單位昨日向傳媒開放，該單位參照第5座28樓C室搭建，實用面積560方呎，層與層之間的高度最高達3.2米。客廳廳長形開則，玻璃趟門連接38方呎的露台及工作平台，廚房則採用開放式設計。遠東發展營業及市務總經理陳富強稱，柏蔚森I的3房戶供應僅得48伙，且屬單邊觀海景，供應珍貴。

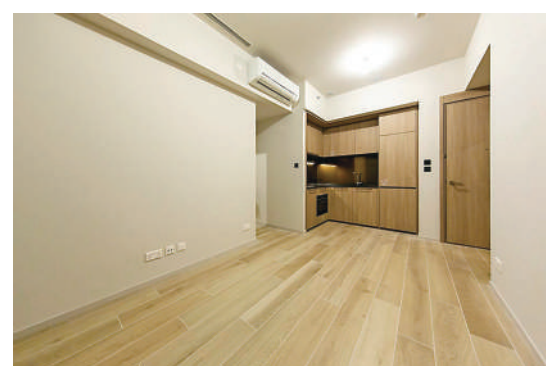
### 意嵐下周推首張價單

另一個規模相當的黃金海灣第1期意嵐，亦緊接下周登場。旭日國際地產開發部董事總經理李炳餘認為，該盤示範單位敲定下周三(10日)開放，首張價單亦同步下周發放。被問及同區新盤同期推售或有競爭，他表示，各盤各有特色，近期多個新盤銷情理想，可見市場仍有購買力及投資者。展望後市，未來息口趨跌的方向不變，相信下半年樓市相對穩定。

該盤昨日向傳媒開放4個示範單位，其中一房連傢俬經改動示範單位以5B座18樓N室作藍本，實用面積316方呎，客廳廳連接戶外露台，採用落地大玻璃趟門連接三合一露台。

其餘新盤方面，中原地產獨家代理的西半山yoo 18 BONHAM，剛沽出12至15樓複式單

位，實用面積2499方呎，4房4套連工人房及儲物室間隔，連車位成交價7300萬元，呎價29212元。項目尚餘一伙頂層31至33樓3複式連天台單位待售，實用面積3721方呎。



▲柏蔚森I的3房示範單位昨日向傳媒開放。



▲李炳餘(右)及地產開發部銷售及市場策劃經理李錦波透露，意嵐將於下周開價。

## 內地家長預繳半年租 搶富健花園3房

【大公報訊】住宅租盤搶手，祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門居屋富健花園2座低層B室3房戶，實用面積592方呎，有內地家長鍾情單位鄰近學校，見區內租盤短缺，故一次過預繳半年租金共7.2萬元承租單位，月租1.2萬元，呎租20.3元。

中原地產高級分區營業經理黃達雄表示，大埔翠屏花園C座高層7室1房戶，實用面積262方呎，以10500元租出，呎租38.2元。據了解，新租客為

一名內地女學生，即使單位舊租客未遷出，未能睇樓，但仍拍板承租單位，並先付1年租金，涉資12.6萬元。

租金持續上升，有租客趁樓價回調「租轉買」。中原地產分行經理梁嘉駿表示，鯽魚涌柏蕙苑祥閣閣低層A室3房戶，實用面積626方呎，降價至750萬元沽出。據了解，買家為上車客，之前一直租樓，見樓價回調遂決定入市。

## 息口未明朗 專家料樓價年跌5%

【大公報訊】受惠樓市全面撒辣，買家入市步伐加快，帶動住宅樓價一度止跌回升，惟美國減息步伐不明朗，新盤亦積極去庫存，拖累二手表現。戴德梁行指，中小型住宅樓價今年累跌3.8%，次季跌幅擴大，因銀行借貸取態審慎，撒辣效應未能持續，遂調低今年樓價預測，由之前估計全年升5%至7%，調整至最多跌5%。

戴德梁行香港估價及顧問服務部高級董事黎劍明指出，撒辣釋放購買力，今年4月份本港住宅交投量突破8500宗，為近10年單月新高，惟5月份回落至5546宗，6月料僅4900宗，雖然仍比撒辣前活躍，但反映市場受制於減息延遲、市況不明朗等因素，預期第二季共錄約1.9萬宗，比首季低基數增長93%。

發展商於撒辣後積極去貨，貼市開價並提供不同優惠，今年首5個月的一手成交佔整體住宅交投約35%。該行料下半年發展商會繼續低價去貨，全年整體住宅交投量料約5萬宗，比去年低位升約15%至20%。

樓價方面，戴德梁行執行董事及香港研究部

主管鄧淑賢表示，該行對今年樓價預測由升轉跌，料全年最多錄5%跌幅。不過，受到專才需求帶動，住宅租金自去年起穩步上升，上半年累漲1.6%，全年料最多升5%。

### 寫字樓待租率微升至19.8%

寫字樓方面，戴德梁行香港董事總經理及項目/企業服務部主管蕭亮輝說，租戶趁甲廈租金回落升級搬遷，帶動甲級寫字樓淨吸納量連續3個季度錄得正數，第二季吸納面積達31.8萬方呎，上半年錄得約58萬方呎的淨吸納量。第二季新租賃面積錄96.45萬方呎，按年升七成，按租賃面積計算，以保險業佔23%最高，其次是專業服務業佔22%。

不過，第二季共有2個新寫字樓落成，使整體待租率微升至19.8%水平，甲廈租金按季跌1.5%，年初至今跌2.1%。展望下半年，他預期寫字樓租賃步伐與上半年相若，新供應需時消化，料寫字樓租金年內仍受壓，維持原本全年租金跌7%至9%的預測。

## 次季物業註冊量飆78% 創3年新高

【大公報訊】樓市撒辣帶動物業註冊量飆升，今年次季整體物業註冊量達22486宗，按季升78.4%，創近3年新高，金額更按季飆1倍至1873億元，創2年新高位。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，據土地註冊處資料，今年6月份整體物業註冊量錄5245宗，金額約411億元，分別按月跌28.7%及約34%，但相比去年平均每月宗數及金額，仍分別高出約8.5%及約3.2%。

若以季度計，受惠於撒辣，次季整體物業註冊「量額」更顯著向上。他指，第二季註冊量主要來自住宅交投，據美聯物業研究中心綜合土地

註冊處資料顯示，第二季一手私樓及二手住宅註冊量共錄19854宗，較第一季升89.7%。

但在高息環境下，上半年工商舖市場疲弱，美聯工商舖行政總裁盧展豪表示，計及逾億元公司轉讓個案，上半年工商舖共錄1646宗買賣，按年減少22.9%，成交總額309億元，按年微升4.9%。

展望下半年，美聯工商舖認為，「以價換量」的趨勢將會持續，下半年工商舖交投量將較上半年升約5%。若美國聯儲局於下半年較早的時間減息，工商舖成交量或錄更大升幅，預料全年3350至3450宗左右。

### NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE THE PIZZA PROJECT - CENTRAL

Notice is hereby given that BORIN, Davide of 16C, Lee & Man Commercial Center, 169 Electric Road, North Point, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of THE PIZZA PROJECT - CENTRAL situated at G/F, 26 Peel Street, Central, H.K. to RICCIARDETTO, Sebastiano of 16C, Lee & Man Commercial Center, 169 Electric Road, North Point, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 4 July, 2024

### 申請酒牌轉讓及續期公告 THE PIZZA PROJECT - CENTRAL

現特通告：BORIN, Davide 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香港中環卑利街26號地下 THE PIZZA PROJECT - CENTRAL 的酒牌轉讓給 RICCIARDETTO, Sebastiano 其地址為香港炮台山區電氣道169號理文商業中心16C及續牌。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年7月4日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 10FOOKWAI

Notice is hereby given that MAK, CHUN LEUNG of SHOP 12, G/F, PEONY HOUSE WEST BLOCK, 12 FOO KWAI STREET, TAI KOK TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 10FOOKWAI situated at SHOP 12, G/F, PEONY HOUSE WEST BLOCK, 12 FOO KWAI STREET, TAI KOK 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, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 4 July, 2024

### 申請酒牌續期公告 拾富貴

現特通告：麥作舟其地址為九龍大角咀富貴街12號富貴大廈西座地下12舖，現向酒牌局申請位於九龍大角咀富貴街12號富貴大廈西座地下12舖拾富貴的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年7月4日

### 申請新酒牌公告 牛湖鍋

現特通告：唐詠森其地址為九龍九龍灣宏照道38號企業廣場5期辦公大樓1座22樓03室，現向酒牌局申請位於九龍黃大仙龍翔道136號黃大仙中心北館1樓N141舖牛湖鍋的新酒牌。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4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年7月4日

### 申請新酒牌公告 海灣酒家

現特通告：鄧作舟其地址為新界元朗流浮山正大街44號丈量約份第129約地段第3388號地下，現向酒牌局申請位於新界元朗流浮山正大街44號丈量約份第129約地段第3388號地下海灣酒家的新酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年7月4日

### 申請新酒牌公告 K CHEF STORY

現特通告：梁凱儀其地址為新界屯門屯盛街1號屯門山廣場1期2樓2037-2040號舖及2037-2040號舖對出單位，現向酒牌局申請位於新界屯門屯盛街1號屯門山廣場1期2樓2037-2040號舖及2037-2040號舖對出單位K CHEF STORY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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年7月4日

### 申請新酒牌公告 容記小廚

現特通告：林容其地址為九龍紅磡崇潔街13號地下，現向酒牌局申請位於九龍紅磡崇潔街13號地下容記小廚的新酒牌。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4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年7月4日

### 申請新酒牌公告 農耕記·湖南土菜

現特通告：李晚艷其地址為新界沙田橫壆街1-15號好運中心3樓3013號舖，現向酒牌局申請位於新界沙田橫壆街1-15號好運中心3樓3013號舖農耕記·湖南土菜的新酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年7月4日