

傲華劈價奏效 即晚沽41伙 售出率87%

發展商趕龍年尾班車 三新盤料下周六混戰

新盤熱鬧

協成行旗下筲箕灣傲華拉開本年新盤戰序幕。該盤月初劈價並於昨晚進行首輪銷售涉47伙，發展商指，截至晚上9時45分即開售近兩小時售出41伙，佔87%，銷售仍在進行中，為今年新盤市場開靚局。

另一方面，嘉里建設（00683）牽頭的黃竹坑海盈山，以及旭日國際屯門黃金海灣·珀岸，各於昨日收票，市傳各錄足額認購及800票，連同會德豐地產日出康城GRAND SEASONS，3個新盤有機會於下周六合演三角大戰，為龍年尾新盤戰上演最後一舞。

大公報記者 梁穎賢

傲華早前劈價最多32%重推，並鎖定昨晚以先到先得形式發售。項目售樓處設於筲箕灣現樓，晚上8時前排隊報到。不少準買家及代理提早到場候輪，代理企滿樓盤兩旁，準買家在門外打蛇餅，一度由大街轉入小巷再排回大街，氣氛熱鬧，目測約50拾客到場。

發展商8時許開始放籠，不消一刻已迫爆售樓處，準買家到齊後，保安即時關上大門進行揀樓程序。

協成行發展物業銷售主管張詩敏表示，傲華已獲認購的單位中，約七成買家來自港島區，主要為筲箕灣區居民，現場氣氛熱鬧。

另一邊廂，嘉里建設夥信和置業（00083）及太古地產（01972）的海盈山，早前劈價重推，並於昨日正式收票，是本月新盤戰主角之一。嘉里物業代理銷售及市場策劃總監盧永俊表示，現樓單位上週六開放至今共錄逾1500參觀人次，大部分為自用人士，當中不乏內地客，短期公布銷售安排。

該盤獲中原按揭提供低息高成數按揭，全期按息低至H加1.3厘，封頂息率低至P（5.5厘）減2厘，實際按息低至3.5厘，計劃設有1%現金回贈，還款期長達30年，可降低每月供樓開支。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，料新的一年減息周期持續，供樓負擔減少，「供過租」越趨普遍，料成交量將穩步上升。

另接連開價的GRAND SEASONS及黃金海灣·珀岸，有機會與海盈山於下周六合演三角大戰，為過去頻頻現戰的龍年畫上完美句號。

珀岸首日收800票 超額5倍

黃金海灣·珀岸昨首日接受認購登記，截至晚上8時共收逾800票，以首張價單128伙計，超額認購逾5倍，現場所見中午及下班時間不少準買家排隊等候進入示範單位。發展商透露，項目最快下周公布銷售安排。

其他新盤方面，宏富遠東興建的元



▲傲華昨晚以先到先得形式發售，售樓處迫滿準買家及代理。

朗朗屏南屏匯洋房部分，命名為駿康園，委託中原地產作獨家代理，率先推出2號及7號屋於下周一（13日）招標。

南屏匯推兩洋房下周一招標

該公司行政總監黃子斌指出，南屏匯洋房部分命名為駿康園，總共8座洋房，已屆現樓，實用面積2393至2643方呎。昨日已上載銷售安排，下周一一起推出2號及7號屋招標。2號屋實用面積2610方呎，四房間隔，連780方呎平台及426方呎花園；7號屋實用面積2393方呎，三房間隔，連717方呎平台及341方呎花園。價錢參考鄰近新盤洋房成交。

買家心聲

350萬買開放式戶投資

頭籌買家黎先生以約350萬元購入傲華中層開放式單位作長線投資，鍾情物業鄰近港鐵站，交通方便，購物設施齊全。他本身已擁有自住物業，金管局放寬按揭成數七成，吸引購置物業收租，並認為後市會平穩發展。



▲何家欣（左二）表示，皇都落實首推12伙招標。

皇都12伙周六招標 設兩付款方案

多個新盤「踩油」出場。新世界發展（00017）今年重頭戲北角皇都，已上載銷售安排，落實本週六（11日）起推出首批12伙招標發售。發展商推出類似推薦獎賞計劃，買家若提名3位親友（可包括買家本人）稍後購買價單單位時，可享優先揀樓及1%售價折扣。

新世界集團營業及市務（特別項目）部總經理何家欣稱，上述12伙包括8伙三房戶及4伙四房戶，實用面積834至1552方呎，以每日截標形式發售。

何家欣補充，展覽廳以貴賓預約形式開放以來，連日反應熱烈，每日預約均爆額，佔約一半為內地客。新世界營業及市務（特別項目）部助

理總經理陳冬陽稱，該批招標單位提供兩項付款方案，包括建築期付款，首期5%。另一項為代繳4.25%的印花稅付款辦法，首期10%，兩項計劃均享最多7%的提前成交回贈。買家可選購車位。此外，買家可獲贈集團旗下中環私人會所的3年會籍，價值約24.8萬至約48.8萬元。

遠展藍地申建1385伙 明日料獲城規會通過

【大公報訊】本港現時聚焦北部都會區發展，不少發展商提出發展要求。其中遠東發展（00035）或有關人士早前向城規會申請將屯門輕鐵藍地站旁的一幅中低密度住宅地，提高1倍發展密度，以興建一個有1385個單位的屋苑。各政府部門對此並無太大異議，規劃署也原則上不反對有關申請內容，相信明日很大機會獲城規會通過。

該地的發展地盤面積約9.58萬方呎，現時的土地現劃為「住宅（乙類）1」用途，地積比率僅1倍，樓高只限4層。遠展曾於2021年成功就此地獲城規會批准將密度增至2.5倍，擬建9幢8層高住宅大廈，提供約307伙。

不過，遠展認為未來都會區的主要基建容量大增後，土地應有更大發展潛力，遂向城規會申請將土地改劃為「住宅（乙類）4」用途，以地積比率5倍發展，總樓面約47.88萬方呎，擬興建5幢14至27層高住宅，提供1385伙，較之前增3.5倍，平均單位面積約346方呎。若一切順利，項目預計可於2030年落成。

合和南固臺擬建28層商住樓

此外，合和實業發展經年的灣仔合和中心2期已落成啟用，該公司繼續為毗鄰南固臺保育及重建計劃，增大地盤面積之餘，更大幅提高密度。該公司去年底向城規會提出將新購入的秀華坊舊樓地盤併入範圍之內，令總地盤面積增至3.4萬方呎之餘，再將總地積比率提升至近9.2倍，總可建樓面逾31.09萬方呎，較之獲批樓面多近1倍。其中住宅樓面約29.95萬方呎，擬建1幢28層高商住大廈，提供312個平均面積約960方呎的住宅單位。雖然有個別政府部門關注新計劃的密度會否過高，但規劃署仍原則上不反對該申請，有機會同在明日獲城規會通過。

甲廈空置率今年或升至18.9% 租金跌逾5%

【大公報訊】儘管甲級寫字樓租賃活動於2024年略有改善，全年淨吸納量近百萬方呎，為2018年以來最高水平。惟租賃活動在第四季呈季節性放緩，加上新供應落成，令整體空置率按年升0.2個百分點至17%，世邦魏理仕預期，今年的新供應或會令空置率繼續升至18.9%，料甲廈租金今年有5%至10%下調空間。

世邦魏理仕指，甲級寫字樓於2024年第四季淨吸納量為負19.15萬方呎，但全年錄得95.6萬方呎正吸納量，為2018年以來最高。全年計，甲廈2024年租賃量達430萬方呎，較2023年的400萬方呎增加7.5%。

2024年甲廈空置率上升0.2個百分點至17%，全年空置量攀升至1520萬方呎，空置率過剩導致全年租金下跌6.3%，較2023年的5.5%跌幅加劇。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務執

董事兼主管馮慧詩表示，新落成項目繼續推動租戶傾向租用優質寫字樓，而寫字樓租金下調使企業考慮升級其空間。

展望2025年，該行預計內地的經濟政策或會刺激香港IPO活動增加，提振本港金融業的發展，料寫字樓新租賃量將按年增加5%，惟新增供應或會令空置率繼續上升，



▲陳錦平（右二）表示，隨著融資成本下降，今年本港房地產需求將改善。左二為溫運強，中為馮慧詩。

預計2025年租金再跌5%至10%。

核心區街舖租金看升5%

商舖方面，較低的租金水平刺激租賃需求，2024年新租賃量110萬方呎，餐飲業為最活躍板塊，在2024年租賃佔37.7萬方呎。受到持續的租賃支持，核心區商舖租金去年第四季按季升1%，全年增幅為5.7%。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務一商舖部資深董事兼主管溫運強表示，展望2025年，香港的盛事經濟將帶動旅客人數持續增長，大多數新開商店將集中於中低檔餐廳、新興時尚品牌及健康相關零售業，但核心區一線街舖空置率預計將保持在相對較低的水平，支持2025年租金看升5%。

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平表示，融資成本下降，今年房地產需求有望持續改善，成交量呈溫和增幅。

75個鐵路盤買賣1596宗 按季升28%

【大公報訊】受惠於去年第四季減息周期啟動，加上內地推出提振經濟政策，疊加施政報告中各項利好樓市措施，帶動去年第四季全港二手住宅註冊量升至10975宗，按季飆升24.3%，而抽取75個大型鐵路沿線屋苑註冊量統計，第四季共錄1596宗二手買賣，按季升幅達28.4%，表現跑贏大市。

至於2024年12月註冊量方面，75個大型鐵路沿線屋苑月內共錄461宗二手註冊，較11月減少約27.7%。

日出康城呎價上月彈5.5%

將軍澳日出康城及天水圍嘉湖山莊於去年12月同樣錄得38宗二手註冊量並列榜首，

當中日出康城按月減少約44.1%，而嘉湖山莊按月跌約15.6%。

樓價方面，上月最活躍10個屋苑中，平均呎價錄得「5升5跌」，升幅最大是日出康城，12月平均實用呎價約12248元，按月反彈5.5%；跌幅最大為紅磡黃埔花園，上月平均實用呎價11489元，按月回落2.7%。

雲滙三房988萬易手 六年貶值30%

【大公報訊】二手續錄蝕讓。大埔白石角雲滙有三房單位穿穿千萬關，僅以988萬元轉售，不足6年貶值逾三成。

入伙逾5年的雲滙再錄巨額蝕讓，消息指，該盤1期3座低層A6室，實用面積732方呎，原業主2019年3月向發展商以1426.91

萬元買入，最近叫價僅998萬元，剛減至988萬元賣出，實用呎價13497元，較一手入價低438.91萬元，不足6年貶值30.8%。

九龍站豪宅亦有業主止蝕，代理指，擎天半島1座低層C室四房戶，實用面積1344方呎，最近以3699萬元賣出，實用呎價27522

元，原業主2021年11月樓市高位斥4238萬元入市，現賬面虧損539萬元或12.7%。

紅磡悅目本年首宗成交即見紅。中原地產副分區營業經理吳國豪透露，悅目中低層G室兩房戶，實用面積429方呎，售640萬元。據悉，原業主持貨6年半蝕195萬元。

申請新酒牌公告
Indigo Coffee

現特通告：TAN Yee-cheng 其地址為香港西營盤高街49號地下，現向酒牌局申請位於香港西營盤高街49號地下 Indigo Coffee 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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年1月9日

申請新酒牌公告
KUCCINA DELLA PASTA

現特通告：DANCEL, Renee Rose Regala 其地址為香港高街48-78號恒隆大樓地下1號舖，現向酒牌局申請位於香港高街48-78號恒隆大樓地下1號舖 KUCCINA DELLA PASTA 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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年1月9日