



新盤趕農曆年前爭客 500單位應市搶購買力

珀岸擬周末開賣 海盈山超購18倍

一手混戰

各發展商在踏入2025年已爭相在農曆年前推盤搶奪市場購買力，本周便最少有約500個全新單位以各種開售方式爭客。其中旭日國際推出的屯門黃金海灣第2期珀岸，認購登記最為熱烈，暫已錄約2800票，發展商更指今日會再公布新一批單位的售價兼落實最快本周末公開發售詳情。而減價推售現樓單位的黃竹坑海盈山，也錄約1250票認購登記，超額認購約18倍。

大公報記者 劉送



▲黃竹坑海盈山將於本周四，以登記抽籤方式發售65個單位。

本周新盤消息

新盤	詳情	發展商
北角皇都	日前首度以招標方式售出4個單位，現有14個單位陸續招標出售	新世界
將軍澳GRAND SEASONS	本周三先先得公開發售138個單位，折實價451.7萬元起	會德豐地產、港鐵
黃竹坑海盈山	本周四公開發售65伙單位，暫收約1250票；另有22伙本周五起招標賣	嘉里、信置、太古、港鐵
元朗#LYOS	本周五起增優惠促銷複式貨尾單位，每個單位直減100萬元	長實
屯門黃金海灣·珀岸	今日公布銷售詳情，最快本周末開售，首兩批216伙單位的折實價由242.2萬元起	旭日國際

大公報記者整理

旭日國際於上周公布珀岸的首批128個單位售價，平均折實呎價只9788元，較去年中推出第1期意嵐首批單位略低2%，入場折實價只242.2萬元起，遂吸引不少投資者及用家入票認購，發展商於上周已即公布第2批共88個單位的售價，平均折實呎價回升至約10088元。

旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘表示，樓盤至今已累收認購登記約2800票，以首兩批共216個單位計，超額認購近12倍。

本月一手成交料升三成

該公司地產開發部銷售及市場策劃經理李錦波補充說，公司今日應會公布樓盤第3批最少65伙的售價，定價應與首批的價錢相若；同時亦會公布銷售安排，料3批共逾280個單位會於本週六（18日）全數發售，屆時應會由大手客優先認

購。至於該盤第1期意嵐至今已累售446伙，套現逾15.3億元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，本港自去年減息周期開始，已作3輪降息，加上特區政府撤辣等利好因素，去年全年一手成交錄近1.7萬宗，為3年新高。今年伊始，發展商已爭先推盤，本月一手成交量料約800多宗，按月升逾30%。

由嘉里(00683)、信置(00083)、



▲陳永傑(右四)預計，本月初一手成交量約有800多宗。

太古地產(01972)及港鐵(00066)合作發展的黃竹坑海盈山，發展商於上周公布新一批65個單位，平均折實呎價約2.18萬元，較前年中賣樓花時所推首批單位的平均呎價約2.8萬元，低約22%，新一批單位的入場折實價只約950萬元。該批單位已安排於本周四(16日)以登記抽籤方式發售，發展商暫已收約1250票，入票者以港島南區及中西區為主，而投資者及用家各佔約半。另發展商同時安排該盤第2B座22個3房連工人房的大單位，於本週五(17日)起以招標方式出售。

會地康城新盤138伙明開售

此外，會德豐地產夥港鐵發展的將軍澳日出康城 GRAND SEASONS，更安排在明日(15日)搶先賣樓，涉138個單位以先到先得方式開售，可見發展商之間爭客戰甚為激烈。

尖沙咀商廈標售估值

16.8億 較前年貶33%

【大公報訊】本港工商市道未完全恢復，不少資深投資者也陸續放售物業減磅，其中吳鎮科家族持有的尖沙咀堪富利士道1號全幢商廈，現再度招標放售，市場估值約16.8億元，較前年貶值約33%。

尖沙咀堪富利士道1號所在原為舊樓物業，由吳氏家族收購重建為1幢25層高新型銀座式商廈，總建築面積高達58591方呎，地下和1樓為零售商舖，樓上商業樓面包括3至23樓可作餐廳用途。現委託戴德梁行及仲量聯行招標放售，下月26日截標。

仲量聯行香港資本市場部執行董事鄧潔瑩表示，該物業處尖沙咀商業中心區，地理位置佳，且該物業還具高廣告效益的價值，租戶可考慮安裝頂層廣告牌，業主亦可獲額外收益。物業以現狀及交吉形式出售，非常合適各大企業品牌自用或投資。隨着內地旅客回升，各旅遊區以尖沙咀的旅客數目增幅最顯著，帶動商業需求，相信該物業的投資價值將進一步釋放，升值潛力及投資價值可看高一線。

戴德梁行香港資本市場部董事楊禮雄表示，物業近港鐵站出口，其地下及1樓舖面更有逾50呎闊，故此基座舖位一直有不同品牌洽租查詢。樓上商業樓面又適合大型企業建立品牌形象或出租各類零售及辦公空間。

醫局街舊樓6500萬易手 作長線收租

此外，深水埗醫局街214至216號舊樓全幢銀主盤早前放售，市場透露，由大生銀行馬氏家族斥約6500萬元購入作長線收租之用。該物業樓高8層，地下有兩個舖位及閣樓，之上便是住宅單位，有業界認為適合作學生宿舍之用。資料顯示，該物業原業主於2016年斥約7519萬元購入，銀主於去年底以意向價約7000萬元放售。

利嘉閣(工商舖)地產董事黃應年預期，若環球經濟在今年有序復甦，本港作為國際金融中心，將吸引更多跨國公司及投資者進駐，並加大在香港的投放力度，從而推動商廈需求。且今年減息周期有望持續，利於商業物業投資，以及刺激相關買賣活動，商廈成交量估計可重上700宗水平，成交額甚至達250億元水平。



▲尖沙咀堪富利士道1號全幢商廈，再度招標放售，下月26日截標。

洪水橋現樓盤推百萬折扣 促銷複式貨尾

【大公報訊】之前出現多宗撻訂個案的元朗洪水橋現樓屋苑#LYOS，發展商長實(01113)現推出新優惠促銷複式貨尾單位，凡於本週五(17日)至下月12日期間，購買該類單位的買家，可獲樓價減100萬元折扣優惠；另若選用360天成交分期付款計劃，提早完成交易可獲高達樓價2%現金回贈。

長實高級營業經理梁焯鏗表示，指定連花園的複式單位，可獲贈30萬元傢具禮券或送全屋傢具。發展商亦為複式單位買家提供120天及360天兩種付款辦法，後者若提前在120天內完成交易，可獲樓價2%現金回贈；若在121至240天內完成交易，可獲樓價1%現金回贈。

資料顯示，該盤自2021年開售至今，累售308伙，套現逾19億元，現尚餘23個複式單位及10個分層單位待售。

天龍4房沽出 套現4140萬

此外，恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，昨日以招標形式售出啟德天龍第7座16樓B室4房單位，實用面積1173方呎，成交價4140萬元，呎價35294元。該盤自去年以現樓形式推售，累售50伙，套現約19.5億元。而該公司同區THE HENLEY II，昨日售出第1座36樓D室2房單位，實用面積476方呎，成交價1505.75萬元，呎價31633元。

另外，泛海國際(00129)發展的元朗洪水橋滙都，今年首13日已售出29個單位，全盤自2023年中開售至今，累售621伙，套現逾30億元。



▲長實剛推出百萬折扣優惠，促銷洪水橋#LYOS複式貨尾單位。

新城市廣場料春節生意雙位數增長

【大公報訊】農曆新年將至，辦年貨、置新衫及聚餐等傳統習俗均會提升香港市民消費意欲，加上深圳「一簽多行」政策，訪港旅客人數持續上升，商場趁機加強推廣。

新地代理租務部副總經理許嘉雯表示，農曆新年是傳統的消費旺季，今年新城市廣場斥資800萬元舉辦新春推廣，在浪接浪的新春禮遇及互動打卡裝置下將進一步推動本地市民及旅客消費，有效提振商戶的生意額，預料農曆新年長假整體人流及消費額較去年同期將錄得雙位數字升幅，當中以餐飲、百貨、時裝及美妆最為受惠。

為進一步鼓勵市民留港消



▲沙田新城市廣場將斥資800萬元推出新春桃花開運主題活動。

費，新城市廣場由即日起至1月31日期間推出「購物消費賞」，於場內以電子貨幣消費滿2800元，即可換領800元商場電子禮券；以電子貨幣消費滿7000元，即可換領2000元商場電子禮券；以電子貨幣消費滿2萬元，即可換領5650元商場電子禮券。

為鼓勵市民到商場聚餐及於Movie Town欣賞賀歲片，由周六(18日)至2月7日期間更會推出「新春限定消費獎賞」，只要以電子貨幣消費滿1500元，即可換領100元指定餐飲現金券，另出示Movie Town電影門票更可額外獲贈20元一田現金禮券。

推多重獎賞 吸深圳居民消費

針對深圳恢復「一簽多行」政策，新城市廣場亦推出旅客多行密賞換領，鼓勵及帶動深圳居民多次往商場消費，以提振商戶的生意額，消費獎賞包括與Alipay合作提供東鐵車費回贈獨家獎賞、憑30日內3張不同日期的電子消費單據累積滿指定金額即可換領萬寧或屈臣氏的禮券等，顧客關注小紅書官方號、點讚及分享，即可換領港式風味棉花糖。

金獅花園錄短炒獲利 3個月賺50萬

【大公報訊】新盤劈價促銷奏效，市場入市氣氛轉熱，加上部分減價盤被消化，令二手樓價跌勢略為喘定，個別去年低價撈底的買家順勢獲利，大圍區新近連錄得2宗短炒賺錢個案，其中金獅花園有



▲金獅花園有1房單位以320萬元轉手，業主持貨3個月勁賺50萬元。

1房單位短短約3個月炒賣50萬元，賺幅近19%。

市場消息透露，金獅花園剛錄短炒賺錢個案，成交是金獅閣高層6室，屬1房間隔，實用面積260方呎，原業主於去年10月施政報告前斥270萬元購入單位，剛以320萬元轉手，實用呎價12308元，持貨只有約3個月，賬面大賺50萬元，單位期內炒賣18.5%。

大圍居屋450萬沽 4個月賺40萬

大圍居屋亦有短線賺錢成交，代理透露，海福花園1座極低層D室，實用面積409方呎，原業主去年9月施政報告前以410萬元連地價低撈買入，剛以450萬元轉手，約4個月速賺40萬元，居屋炒賣9.8%。

不過，數年前高追的業主仍未返家鄉，向來以用家主導的居屋市場連錄2宗損手。

市場消息指，屯門兆禧苑B座低層13室，實用面積363方呎，剛以300萬元連補地價賣出，折合實用呎價8264元。據了解，原業主於2018年以413.8萬元連地價購入上址，持貨約7年，賬面虧蝕113.8萬元，單位期內貶值27.5%。

未補地價居屋亦錄得業主止蝕，地產代理透露，沙田愉翠苑S座中層2室2房單位，實用面積519方呎，原業主透過居二市場放盤，叫價520萬元，放售約3個月，累計減價30萬元，獲綠表買家以490萬元承接，實用呎價9441元。據悉，原業主於2017年12月以510萬元買入單位，持貨約7年，賬面貶值20萬元。

清水灣道獨立屋放售 市值1.5億

【大公報訊】豪宅市場近日表現不俗，業主亦積極放售物業。其中擁有西貢清水灣道887號獨立屋的業主，現以轉讓公司股權方式出售，市值近1.5億元。該物業的地盤面積約7600方呎，另附有約2.7萬方呎花園用地，兼有私家車路連

接清水灣道，現以「現狀」及交吉形式出售。

高力香港資本市場及投資服務部行政高級董事黃國華表示，物業是擁有私家地段的獨立屋，市場放售一向極少。此物業建於2008年，樓高兩層，實用面積約4503

方呎，且擁有私家泳池，樓齡只有約16年樓齡。受惠於特區政府推出的新資本投資者入境計劃及輸入內地人才計劃帶動下，有望吸引更多資金流入，促進豪宅市場之交易量。故預期此物業將受眾多買家及投資者垂青。