

蛇年首新盤 皇都推88伙605萬入場

均呎1.85萬港島東9年最平 最快下周賣

拉開戰幕

蛇年
首個新盤

續以低價作招徠。新世界(00017)旗下北角皇都價單昨日揭盅，首批推出88伙，折實平均呎價18540元，較同區新盤平約一成，並是港島東新盤首批呎價近9年最平，1房入場605.5萬元，發展商強調加推極具提價空間。周六(8日)收票最快下周賣。

大公報記者 梁穎賢

▶頭家欣形容「頭炮喜動價」之後加推單位具開價提價屬



新世界發展營業及市務(特別項目)部總監何家欣指，皇都首張價單涉88伙，包括25伙1房戶、62伙2房戶及1伙3房戶，價單售價776.4萬至2512萬元，呎價21652至34601元；以即供折扣22%計，折實605.5萬至1959.3萬元，折實呎價16888至26988元。當中82伙折實售價全數低於1000萬元，折實呎價低於2萬元。

何家欣形容首批價錢屬「頭炮喜動價」，之後加推單位具提價空間。示範單位周六正式對外開放，及同步收票，最快下周發售。

呎價較去年11月新盤低一成

參考港島東區對上一個新盤，宏安(01243)北角101 Kings Road，去年11月推出首批51伙，折實均價2.08元，皇都賣平一成；同屬宏安去年8月推售的鯉魚涌FINNIE，首批均價19503元。至於上月劈價重推的筲箕灣傲華，首批於2023年6月推出，當時均價高達23042元。

追溯上一個低於皇都的新盤，為新地(00016)筲箕灣形薈，2016年首批單位折實均價18358元，意味着皇都呎價重返9年前水平。皇都提供即供及建期付款方法，其中建期付款方

案折扣額12%，提前還款可獲最高樓價10%回贈。

代理料租金回報達5至6厘

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，皇都較北角海璇呎價折讓約25%，勢冰封港島區二手市場。鄰近的半新樓近月平均呎租約70至75元，部分呎租更高達100元，預計項目呎租可達80元，租金回報達5至6厘，勢成投資客入市首選。他預料，項目的用家、投資客各佔一半。此外，皇都為北角地標物業，對內地客具吸引力，預料內地客佔五成。

陳永傑續指，2月一手市場千帆並舉，多個發展商積極推售，過去5日已錄近百宗一手成交，料全月一手成交可達1000宗成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，皇都開價震撼，發展商積極出售，相信首批單位銷情理想，並有加價加推空間。他估計，項目用家及投資者各佔約五成。

布少明續稱，近期新盤積極去貨，隨着農曆新年後多個新盤亦部署推出，連同餘貨新盤，估計2月份新盤銷售表現理想，全月一手交投有望錄得逾1000宗，按月大升。

會地部署今年推7盤 共2300伙

【大公報訊】特區政府積極開發北部都會區，已於早前招收意向書並於3月底截止。身兼地產建設商會執委會主席的會德豐地產主席梁志堅表示，地產建設商會早前與特區政府會面，並向當局表達對片區發展的關注重點，例如交通開發接駁、地皮平整及配套等問題，相信落實招標時特區政府會在條款中交代清楚，令業界釋除疑慮。

梁志堅：今年樓價料升15%

被問到對即將公布的財政預算案有何期望。梁志堅重申，現時全球經濟不明朗，期望財政預算案會有利好

▲梁志堅(中)估計，今年樓價可錄得約15%增長。

整體經濟措施，帶動百業興旺，同時應着重民生政策。樓價於去年底已止跌回升，估計今年可錄得約15%增長。

會德豐地產副主席及常務董事黃光耀表示，期望財政預算案可再為樓市加熱，例如降低釐印費推動年輕人上車、取消投資移民買樓的投資門檻，以及可優化推地或審批程序，直接減緩發展商的時間成本，加快賣地流程之餘，亦可提升地價收入。

黃光耀補充，集團今年部署推出7個項目共涉2300伙，除了已於1月登場的日出康城GRAND SEASONS，尚有首季推出的山頂種植道1號，先推出其中5座別墅，實用面積5200至6700方呎，部署農曆年後安排貴賓參觀現樓。灣仔春園街項目88伙、啟德崇豐道18號第1期635伙，亦會於上半年登場。

另外，黃竹坑港島南岸第6期項目的第1期涉463伙、上水古洞第24區項目第1期提供457伙、九龍塘龍庭里項目第1期42伙，籌備下半年上陣。全年售樓額目標維持100億元。



▲梁志堅(中)估計，今年樓價可錄得約15%增長。

上月4盤987伙申預售 按月增15倍

【大公報訊】在發展商去年減價去庫存績有改進下，今年首月略為加快申請賣樓步伐。地政總署上月收到來自不同發展商，共提交4份住宅樓花預售同意書申請，共涉987個單位，較去年12月份僅62個，急增近15倍，去年1月份更是零申請個案。

去年一手市場售出近1.6萬個單位，按年急升近50%，發展商的賣樓信心也有所增強，申請賣樓態度轉趨積極。其中，長實(01113)上月一口氣遞交啟德Victoria Blossom第2期及元朗錦泰路18號兩個項目的預售同意書申請，共涉743個單位，樓花期長逾30個月。長實去年11月已獲批Victoria Blossom第1期的預售同意書，涉307個單位，計劃短期內推售。其餘兩份則是會德豐地產的黃竹坑港島南岸第2期及佳明控股發展的粉嶺單幢盤。

地政總署於上月批出1份樓花預售同意

書，為太古地產夥中華汽車合作發展的柴灣常安街99號海德園第1期，涉592個單位，樓花期長約18個月；該盤第2期則在申請預售中，提供258個單位。

去年2.4萬單位獲批入伙

截至上月底止，地政總署正處理22份住宅預售書申請，共涉8922個單位。其中新地(00016)上月份一口氣為延後待批中的西貢西沙海映路項目，及啟德天璽，海第2期共

4個發展期的預計落成日期，海映路第1A(2)期、第1B期，以及天璽·海第2期延後3個月至今年12月，海映路第2B期則延後4個月至明年4月。

此外，差餉物業估價署資料顯示，去年12月有5584個私人住宅單位獲批入伙紙，按月再升38%；而因去年第四季獲批入伙紙的單位達13340個，令去年全年入伙量達24261個，較去年初預測量增約9%，為20年新高。

2025年1月份新申請住宅預售樓盤

樓盤	單位數目(伙)	預計落成日期	發展商
粉嶺聯發街項目	90	14/11/2025	佳明控股
黃竹坑港島南岸第6B期	154	30/07/2027	會德豐地產及港鐵
啟德Victoria Blossom第2期	416	30/09/2027	長實
元朗錦泰路18號	327	30/09/2027	長實

大公報
記者整理

天晉2房868萬沽持貨4年蝕一成

【大公報訊】發展商劈價賣樓，二手業主則蝕讓求售。美聯物業高級分區營業經理黃麗貞稱，將軍澳天晉第1期6座低層D室2房單位，實用面積約536方呎，業主約5個月前放盤。原叫價870萬元，近日有區內客積極洽購下，最終以868萬元成交，呎價16194元。據了解，原業主於2021年初斥約970萬元購入單位，持貨近4年，現賬面蝕約102萬元，蝕幅約10.5%。

該行高級分區營業經理廖煜榮透露，元朗加州豪園B期聖梵哥徑單號屋，實用面積1348方呎，連有約422方呎花

園，一對外區90後夫妻客，因欲趁樓市調整下一嘗住洋房滋味，在過去半個月積極睇樓，終與業主達成以1238萬元承接該洋房，呎價約9184元。資料顯示，原業主於2017年斥約1250萬元買入該洋房，持貨逾7年，現賬面微蝕12萬元。

另外，中原地產副區域營業董事伍耀祖稱，天水圍慧景軒2座高層D室2房銀主盤，實用面積547方呎，銀主早前叫價520萬元放售，近日成功以450萬元沽出，呎價僅約8227元，為過去一年多來同類單位的次低呎價。



港島東一手新盤首批開價參考

新盤	首批折實平均呎價
1 北角101 Kings Road	去年11月首批51伙20800元
2 鯉魚涌FINNIE	去年8月首批30伙19503元
3 筲箕灣傲華	2023年6月首批50伙23042元
4 THE HOLBORN	2021年首批88伙28888元
5 形薈	2016年8月首批143伙18358元
6 遠晴	2014年7月首批330伙17696元

皇都個別單位折實價參考

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
7樓A9	2房	446	753.2	16888	呎價最低
7樓B9	1房	343	605.5	17653	銀碼最低
27樓B2	3房1套連儲物室	726	1959.3	26988	呎價及銀碼最高
7樓A7	1房	359	609.9	16989	1房呎價最平
7樓A8	2房連儲物室	524	890.7	16998	該戶型呎價最平

新地天榮站項目冀月內推售

【大公報訊】海量新盤排隊上陣。新地(00016)旗下天水圍天榮站項目第2期YOHO WEST PARKSIDE，目標月內推售。新地代理總經理胡致遠表示，該盤預售樓花同意書料可於短期內到手，示範單位及樓書的製作近尾聲。

WeSpire Living Limited副董事總經理朱啟明指出，項目會所提供的多項服務，包括提供SkyFarm供住戶短期租借農耕種植、代為設計及籌辦各

類型宴會、舉辦不同興趣班、收購電子郵件服務、家居維修及清潔、租借小電器及小家居等。項目管理費每呎約4.3元。

另外，資本策略地產執行董事何樂輝表示，未來一年集團會繼續透過任何渠道增土儲，除物色重建計劃及官地投標外，亦不排除與其他財團或發展商合作買地。預計今年樓市平穩向好，樓市比2024年樂觀，料樓價有單位數升幅。豪宅市場將看高一線。



▲胡致遠(左)估計，YOHO WEST PARKSIDE快可內獲預售樓花同意書。

信置擬首季推One Central Place 涉121伙

【大公報訊】今年屬多個發展商的賣樓高峰期。信置(00083)年內部署5盤出擊，涉超過4500個單位，中環One Central Place將於本季打頭陣推售，涉及121伙。

信置執行董事田兆源表示，除One Central Place外，下半年將推出油塘通風樓748伙、土瓜灣榮光街項目458伙、日出康城13期2550伙及元朗錦上路站柏瓏III 680伙。至於柏瓏I、II期及日出

康城凱柏峰，則會於今年上半年入伙。

信置聯席董事楊文則稱，政府積極吸引人才來港，加上去年息口三度下調，以及放寬物業按揭成數，三大利好因素將繼續帶動住屋需求，預期今年樓市將健康平穩發展。

►田兆源(前排左)透露，信置今年部署5盤出擊。



園，一對外區90後夫妻客，因欲趁樓市調整下一嘗住洋房滋味，在過去半個月積極睇樓，終與業主達成以1238萬元承接該洋房，呎價約9184元。資料顯示，原業主於2017年斥約1250萬元買入該洋房，持貨逾7年，現賬面微蝕12萬元。另外，中原地產副區域營業董事伍耀祖稱，天水圍慧景軒2座高層D室2房銀主盤，實用面積547方呎，銀主早前叫價520萬元放售，近日成功以450萬元沽出，呎價僅約8227元，為過去一年多來同類單位的次低呎價。