

朗天峰月內賣 首批120伙入場費265萬

均價10658元 較5個月前區內新盤賣貴15%

逆市高開

新盤攻勢浪接浪。嘉里建設(00683)旗下元朗十八鄉路新盤朗天峰,昨日公布首張價單涉及120伙,折實平均呎價10658元,較同區對上一個新盤5個月前首批賣貴15%,近年淡市中罕見逆市高開,折實入場費近265萬元,周五收票,目標月內開賣。

大公報記者 梁穎賢

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示,朗天峰首張價單共120伙,包括67伙的1房及53伙的2房,實用面積286至403方呎,120天即供最高樓價18%折扣,若買家不選擇傢俬優惠,1房及2房可享1.8萬元及2.8萬元現金回贈,扣除即供折扣及現金回贈,售價折實264.87萬至481萬元,折實呎價8898至12534元。

朗天峰銀碼最平單位為2座3樓J室,實用面積286方呎,1房間隔,折實264.87萬元;呎價最平單位為2座3樓B室,實用面積403方呎,2房間隔,折實呎價8898元。

湯耀宗指出,朗天峰首批以優惠價推出,極具吸引力,強調開價有利潤,加推單位有加價空間,周五開放示範單位及收票,目標月內開售。他認為現時經濟正復甦,樓市前景向好。

資料顯示,麗新發展(00488)同區尚柏去年9月開價,首張價單推出50伙,折實平均呎價9278元,相隔5個月,朗天峰開高近15%。

代理料有5%加價空間

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,朗天峰200餘萬元入場實在有驚喜,屬於起動價,相信加推時加價3%至5%,市場亦能承受。區內中小型

單位收租回報佳,租盤十分渴市,估計買家約有三成屬投資者,預計入伙後呎租約40元,租金回報可達5厘水平。

陳永傑指出,一手市況方面,二月份農曆新年後,美國拜登政府對華政策之壓力有所舒緩,市場信心增強,最近樓市有小陽春跡象,一二手成交量增幅約三成,加上期望財政預算案有救樓市救經濟措施,買家偷步入市,相信市況將持續向好。

落成租金回報料逾5厘

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,朗天峰首批單位訂價相當克制及具吸引力,預料有加價加推空間,折實平均呎價雖較去年10月同區的新盤為高,但仍較同區餘貨盤有二至三成折讓,相信受買家垂青。由於項目潛力優厚,故料投資客比例約達三成,而項目落成後租金回報將逾5厘水平。

布少明表示,隨着多個新盤積極部署推售,連同餘貨新盤,相信購買力持續聚焦一手,估計2月份新盤主導,若新盤推售步伐理想,全月一手交投有望錄得逾1000宗水平,3月有望錄1500宗水平。至於2月底財案公布,短期內二手氣氛較為觀望,但若財案有利好市場消息公布,二手交投亦將重現小陽春。



朗天峰小檔案	
地址	元朗十八鄉路39號
座數	2座
單位總數	594伙
戶型	1-3房
即供折扣額	18%
首張價單定價	325.2萬-590萬元 (折實264.87萬-481萬元)
價單呎價	10935-15361元 (折實8898-12534元)
折實平均呎價	10658元
示範單位地址	荃灣PLAZA 88
開放日期	周五
預計關鍵日期	本年底

▼湯耀宗(左)指出,朗天峰首批開價吸引,新貨加推有加價空間。



朗天峰鄰近新盤及二手屋苑呎價參考

屋苑	呎價
①尚柏	去年9月首批50伙折實9278元
②尚悅·嶺	2018年10月首批101伙折實15881元,二手呎價約11601元
③尚悅	二手呎價約9832元
④尚悅·方	2017年12月首批30伙折實14975元,二手呎價約14218元
⑤蝶翠峰	二手呎價約8743元
⑥名御	二手呎價約9051元
⑦譽88	二手呎價約10587元

朗天峰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
2座22H	1房	291	364.740	12534	呎價最高
2座19A	2房	398	481.000	12085	銀碼最高
2座3B	2房	403	358.574	8898	呎價最平
2座3J	1房	286	264.870	9261	銀碼最平

皇都收逾5500票 有大手客計劃買9伙

【大公報訊】新世界發展(00017)旗下北角皇都,市場反應持續踴躍,截至昨晚7時,連日累收逾5500票,相對首批168伙,超額認購近32倍。

新世界發展營業及市務(特別項目)部總監何家欣稱,皇都超額認購近32倍,當中有數組大手客意欲買入多於2伙,亦有準豪客計劃連掃9伙。市場反應持續理想,有機會於周六首輪銷售後隨即加推,而且加推單位極具提價空間。

新世界發展營業及市務(特別項

目)部經理陳詠欣指出,項目昨日開放全新示範單位,參考18樓B8室作藍圖,實用



面積351方呎,1房間隔,買家可以優惠價12萬元享有傢俬套餐,當中包括8件匠心設計傢俬,如餐枱、餐椅等。

此外,南豐集團香港地產處執行董事許謙讓表示,集團現正推出「新春發財大利是」,昨日及3月31日期間經四大地產代理行購買該集團旗下一手新盤,將獲得6.8萬元大利是,總值136萬元,每間代理行首5名買家,共20個名額。

◀何家欣(右)指出,皇都市場反應持續踴躍,連日收逾5500票。

士丹頓街舊樓招標 市值約1.7億

【大公報訊】美國放慢減息步伐,投資者就要加快出貨。其中由資深投資者黎永滔或有關人士持有的中環士丹頓街9至11號舊樓,現以公開招標方式再放售,2025年4月10日截標,市場料現值約1.5至1.7億元。

該幢商住舊樓於1979年落成,樓齡逾45年,地盤面積約1156方呎。現為1幢7層高商住物業,總建築樓面約5742方呎,最低兩層為地舖,1樓為2個寫字樓單位,2至5樓為8個住宅單位。據了解,物業現時出租率約80%,其中住宅單位悉數租出。世邦魏理仕香港資本市場部主管甄浚岷表示,該物業住宅部分可吸引高層專業人士及海外專上學。

清水灣大廈申建兩幢住宅

此外,由已故方逸華旗下公司持有的西貢清水灣大廈G座及H座,早前申請放寬地盤覆蓋率至



▲中環士丹頓街9至11號舊樓在市場招標放售,總建築樓面約5742方呎。

逾34%,及高限至約21.2米,以重建兩幢6層高的住宅大廈,提供14個單位,可建樓面約2.53萬方呎。規劃署不反對該申請內容,相信本周五能順利獲城規會通過。

南首全盤313伙 最快下周開價

【大公報訊】蛇年新盤爭相出籠。恒地(00012)牽頭的九龍城南角道住宅命名南首,最快下周開價,下月初發售。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示,南首開價可謂萬事俱備,示範單位已準備就緒,安排下周末正式對外開放,樓書亦已印製好且可望日內上架,價錢除參考同區樓盤外,鐵路沿線及啟德區亦是參考對象。

韓家輝續說,南首提供313伙,當中包括40伙開放式、178伙的1房、78伙的2房及17伙特色戶。項目基座設1.9萬方呎商場。預計落成日期為今年12月底,樓花

期約10個月。恒基物業代理營業(二)部副總經理李菲茹稱,九龍城正醞釀大變天,市建局



於區內規劃逾245萬方呎涉及百億元發展。而南首位處受家長歡迎的41校網,名校林立,亦有不少知名國際學校。

何文田豪宅沽一伙套8280萬

另外,信置(00083)牽頭的何文田St. George's Mansions,最新沽出1座12樓B單位,實用面積1841方呎,3房間隔,成交價8280萬元,呎價44976元。項目由去年10月1日開始至今售出40伙,套現逾26億元;項目至今已售108伙,總套現近92億元。

◀韓家輝(右)稱,南首最快下月初開價。

去年二手成交2/3有錢賺 十七載最少

【大公報訊】樓市去年全面撤辣後,部分急於套現的「蟹貨」業主趁鬆綁提早止損離場,拖低二手私宅買賣獲利比率,去年全港逾2.3萬宗已知上手買入價的二手私宅買賣中,只有66.8%賬面獲利,連跌六年兼創十七年新低。

平均每宗獲利24.2% 連跌6年

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,綜合土地註冊處資料所得,2024年全港23318宗已知上手買入價的二手私宅買賣登記中,賬面獲利個案共15581宗,佔比達66.8%,較2023年的81.8%再跌15個百分點,連跌6年,創2008年以來的17年新低。至於每宗私宅轉手平均賺幅同步連跌6年,只有約24.2%,按年回落21.9個百分點,為自2010年來的15年最少。

陳海潮認為,近年樓市先後受疫情及高息環境衝擊,去年特區政府全面撤辣,並放寬七成按揭,將樓市及樓價走勢的主導權交回市場自由運作,樓市回復未有辣招政策掣肘下的波動情況。

去年平手登記的買賣個案162宗,佔比按年微降至0.7%;而虧損個案則高達7575宗,佔比由2023年的17.4%大增15.1個百分點至去年的

32.5%,反映蝕讓情況擴大,料與樓市辣招鬆綁後,出現更多蝕讓套現所致;至於獲利1倍或以上者減少7.5個百分點至29.4%,去年共錄得6848宗,但仍是佔比最多的獲利幅度分布。

樓價回落,去年銀碼平均401萬至600萬元的物業共錄4848宗獲利登記,獲利成功率亦達69.4%;在部分換樓客入市支持下,801萬至1000萬元物業獲利比率排第二,達67.5%,共有1796宗;至於1001萬至1200萬元物業則排第三,達67.4%,共有834宗獲利登記。

代理料今年樓價升5%

若以全港三區計算,去年以港島區之獲利比率最高,達68.9%,但按年跌12.7個百分點;而新界及九龍區則分別處於67.2%及64.7%的水平。

踏入2025年,陳海潮認為,樓市走勢仍然波動,樓價表現反覆,業主在沒有辣稅捆綁下,賣樓套現的靈活度大增,故預期今年私宅轉手獲利比率及平均賺幅將維持相應波動的情況,惟冀下半年在市況轉穩及全年樓價仍有機會靠穩微升5%支持下,料2025年轉手獲利比率可以微增至處於70%水平,而平均賺幅也望微升至26%。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
ATMOSPHERE
Notice is hereby given that CHENG, CHEUK HIM of 2/F, KNUTSFORD, 10 KNUTSFORD TERRACE, TSIM SHA TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of ATMOSPHERE situated at 2/F, KNUTSFORD, 10 KNUTSFORD TERRACE, TSIM SHA TSUI, KOWLOON with endorsement of bar. 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: 13 February, 2025

申請酒牌續期公告
ATMOSPHERE
現特通告:鄭卓謙其地址為九龍尖沙咀諾士佛臺10號諾士佛臺2字樓,現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀諾士佛臺10號諾士佛臺2字樓ATMOSPHERE的酒牌續期,其附加批註為酒吧。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字樓酒牌局秘書收。
日期:2025年2月13日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
旺角海鮮菜館
Notice is hereby given that WONG, KA LUN of G/F, 153 SAI YEE STREET, MONG KOK, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 旺角海鮮菜館 situated at G/F, 153 SAI YEE STREET, MONG KOK, 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, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from this notice.
Date: 13 February, 2025

申請酒牌續期公告
旺角海鮮菜館
現特通告:黃家倫其地址為九龍旺角洗衣街153號地下,現向酒牌局申請位於九龍旺角洗衣街153號地下旺角海鮮菜館的酒牌續期。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樓酒牌局秘書收。
日期:2025年2月13日

申請新酒牌公告
老地方燒味茶冰室
現特通告:許志雄其地址為九龍深水埗福華街191-199號福隆大廈地下2-3號舖,現向酒牌局申請位於九龍深水埗福華街191-199號福隆大廈地下2-3號舖老地方燒味茶冰室的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。
日期:2025年2月13日

申請新酒牌公告
安平境內(將軍澳) / 牛大人(將軍澳)
現特通告:劉浩倫其地址為新界西貢將軍澳唐德街3號香港九龍東皇冠假日酒店2樓3及4號舖,現向酒牌局申請位於新界西貢將軍澳唐德街3號香港九龍東皇冠假日酒店2樓3及4號舖安平境內(將軍澳) / 牛大人(將軍澳)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字樓酒牌局秘書收。
日期:2025年2月13日