

最快日內加推 下周進行首輪發售

激晨收近千查詢 大手客擬掃5伙

反應熱烈

新盤低開，號召力強。新世界(00017)夥拍資策(00497)、麗新發展(00488)及帝國等合資的黃竹坑港島南岸激晨，開價平絕港島南岸，初步反應叫好，即日接獲近千查詢，有「西餅客」擬大手掃入5伙，發展商預告最快今日加推。

大公報記者 梁穎賢

新盤動態

新盤	動態	發展商
黃竹坑激晨	反應熱烈，日內加推	新世界牽頭
啟德THE HENLEY	今日推售50伙	恒地
大圍UNI Residence	今日推售55伙	永泰夥萬科
旺角雋薈	連錄14宗捷訂，其中9伙重售，減價最多26%	俊和等
九龍城南首	代理推出置業優惠吸客	恒地

新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，激晨公布首張價單後，市場反應踴躍，即日收到近千查詢，包括早前透過招標買入3房及4房大宅的買家、中高產家庭客及投資者等，當中不乏大手客，有「西餅客」表示有興趣，打算連掃5伙。有見及此，發展商正積極考慮在公開發售當日，增加大手組別比例，同時亦會保留一定比例單位供散戶認購，以平衡各方需求。

今日起接受認購登記

何家欣補充，由於市場反應熱烈，正與合作夥伴積極商討，最快日內加推，下周進行首輪發售。該盤今日正式接受認購登記。

激晨連續6日招標日日有成交。昨日再標售第1A座22樓P2單位，實用面積870方呎，3房1套連工作間及洗手間設計，呎價29070元，售價2529.1萬元。項目經招標累售29伙大宅，合共套現逾15.7億元，每伙平均成交價逾5430萬元，平均呎價近3.9萬元。

該盤前日公布首張價單涉及101伙，折實850.3萬至3724.7萬元，折實呎價18688至29538元，折實平均呎價20932元，無論呎價及售價均平絕港島南岸。當中78伙折實售價全數低於1000萬元，68伙折實呎價2萬元或以下。

激晨搶盡一手風頭，將於下周登

場，勢成為市場焦點。而本周末新盤缺席，一手樓市唯有靠貨尾撐場。據一手住宅物業銷售資訊網顯示，今明兩日只得8個貨尾盤有新銷售安排，涉及136個單位。其中推出最多伙數的新盤，為永泰(00369)夥萬科的大圍UNI Residence，早前加推28伙，並同步上載銷售安排，落實今(7日)次輪銷售，以價單及先到先得形式出售55伙。另外，推出5伙特色戶於下周一(9日)起招標。

此外，恒地(00012)旗下啟德THE HENLEY系列，上週六劈價重售反應熱烈，推出的80伙即日售出78伙，發展商今日再推出50伙劈價單位乘勝追擊。

同屬恒地發展的九龍城南首，夥拍代理提供置業優惠，由即日起至本月16日，經美聯入市的5名買家，可獲8000元商場消費禮券。恒地物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，項目推出以來累售261伙，佔可供發售單位93.5%，套現13.48億元。

6月一手成交料2500宗

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，5月份樓市利好因素增多，折息回落，不少用家「轉租為買」，亦有投資客調配資金入市，造就全月錄約2300宗一手成交，較4月急增1倍。6月份亦有多個新盤開售，估計本月一手成交量可達2500宗。



▲激晨獲中原按揭提供低息按揭，該盤公布首張價單後，即日收到近千查詢。

雋薈連捷14伙 部分減價26%售出



▲雋薈錄14伙連捷，其中9伙減價成功重售。資料圖片

【大公報訊】近期一手市場氣氛升溫，惟個別早年高價開賣的新盤相繼發現大規模跳船逃亡。益兆集團夥俊和合資的旺角雋薈，新近連錄14伙捷大訂，涉及樓價6562.2萬元。發展商收回單位即時擴大折扣額，部分重新售出單位減價近26%。

雋薈一手成交紀錄冊顯示，上述錄得的14連捷，均為開放式的納米單位，該批單位原於2022年售出，買家亦已簽實正式買賣合約，並採用建築分期付款，成交價由363.7萬至611.3萬元。惟最近顯示，該批單位分別於本

月3日及4日顯示為終止交易，按照建期付款計劃，全批單位遭殺10%訂金，涉款約656萬元。

發展商收回單位後隨即修訂價單，擴大單位的折扣額介乎18%至20%，即變相減價重推，其中9伙順利重新售出，成交價由278.6萬至455.3萬元。其中3樓A室平台特色戶，實用面積228方呎，連178方呎平台。原於2022年1月售611.3萬元，捷訂後復以455.3萬元重售，呎價19969元，較捷訂前大幅減價156萬元近26%。

明翹匯相連車位300萬沽 回報率4.8厘

【大公報訊】青衣區車位長期供不應求，車位價值有升無跌。佳明集團(01271)旗下青衣明翹匯，兩個相連車位獲同屋苑業主以300萬元買入，回報率可達4.8厘，迫近早年定期存款息率高位。

利嘉閣地產葵青、元朗及東涌區

高級首席營業董事胡文妮表示，明翹匯一對夫婦業主，考慮到近期銀行定期利率回落，車位租賃回報相對較高，經考慮後掛牌以300萬元購入該屋苑B層兩個相連車位。若以現時平均每個車位月租約6000元計，租金回報率高達4.8厘，吸引力十足。

她續指，明翹匯除車位備受追捧，住宅部分亦見搶手。項目僅餘4伙頂層複式戶可供發售。該批單位實用面積介乎2154至2728方呎，設有私人電梯大堂，個別附設私人按摩池，屬區內罕見。明翹匯於2021年12月開始落成，由4座樓宇組成，共有776個單位。

新盤搶客 CCL本季或跌1.9%

【大公報訊】港元拆息回落，與樓按相關的一個香港銀行同業拆息(HIBOR)上月連跌多日，新造H按實際利息更跌穿3厘，買家入市意願增加，帶動二手樓市氣氛稍為回暖，反映5月中旬市況的中原城市領先指數CCL，最新報135.59點，按周升0.32%，為連跌2周後回穩。業界指，發展商近期積極低價促銷貨尾，短期二手樓價仍受壓，CCL第二季目標133點，料跌1.91%。

本周八大指數有七項報升，以新界升幅最明顯，其中新界東二手指數報152.08點，單周上漲0.87%；新界西指數則升0.86%至124.8點，反映港元拆息上月持續回落，H按實際按息於5月13日更跌穿3厘至2.87厘，見逾2年半新低，市民供樓負擔進一步減輕。供平過租效應下，上車客入市步伐加速，支持新界大型屋苑樓價回穩。市區樓價方面，港島二手樓價指數按周升0.41%，最新報134.71點；惟九龍區指數按周再跌0.38%，連跌3周共1.74%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指



▲中原城市領先指數CCL連跌2周後回穩。

出，本周指數主要反映5月12日至5月18日時市況，即中美同意互降關稅、H按實際按息跌穿3厘，以及西沙新盤SIERRA SEA第1B期首輪及次輪價單即日沽清當周。楊明儀分析，多項正面消息出現，帶動二手住宅成交增加，CCL終止2周連跌，守住135點水平。惟中美局勢未明，買家吸納仍偏謹慎為主，而且發展商紛

紛低價推盤及減價促銷貨尾，相信短期內二手樓價反覆尋底未變，CCL第二季目標維持133點，潛在跌幅約1.91%。

黃建業：成交量升額跌

今年來CCL累跌1.49%。綜觀八大指數，以大型單位跌幅最多，今年累計回落3.12%，其次是港島區二手指數，今年暫跌2.79%，新界西則以2.77%跌幅緊隨其後。新界東二手指數逆市升2.49%，為八大指數中唯一錄升幅。

此外，美聯集團(01200)主席黃建業表示，雖然預期上半年整體住宅成交量達3.12萬宗，較去年同期升3.3%，但預測成交金額僅2220億元，按年大跌約10%，創9年同期新低，出現「量升額跌」的情況，反映消費市道低迷，關稅戰更觸發市民對前景的憂慮，推遲入市決定，令換樓鏈未能啟動，中大型單位成交疲軟，他建議特區政府考慮設立「跨境購房通」，引入「活水」，以「外需」激活「內需」，加快樓市復甦。

上車盤成交增 元朗本月錄31宗

【大公報訊】拆息回落，「供平過租」成為入市誘因，多個熱門上車地區錄「租轉買」個案，其中元朗本月暫錄31宗二手買賣，佔4成為樓價400萬以下，當中不乏棄租轉買成交。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，「租轉買」增加，細價樓成交明顯活躍，元朗區本月暫錄31宗二手買賣，當中400萬內佔13宗，比例約42%，以單幢樓及舊樓為主。他續說，最新租客入市個案包括元朗好順泰大廈B座中層2室，實用面積259方呎，略減5%即獲上車客以246萬購入，實用呎價9498元；另元朗尚柏高層G室，實用面積286方呎，獲租轉買人士以292萬承接，實呎10210元，原業主去年10月以278.1萬一手買入，持貨8個月賺賺13.9萬元，升幅約5%。

屯門新樓跌至「破底價」，吸引租客承接，消息指，屯門弦海中高層E室，實用面積447方呎，剛以442.8萬沽出，實呎9906元，創屋苑呎價新低，原業主2019年4月以604.98萬一手買入，賬蝕162.2萬或26.8%。買家為租客，見近期息口回落，供平過租，所以決定買入自住。

邁亞美海灣2房435萬沽

有租客厭倦年年加租，新近亦選擇屯門上車。祥益地產區域董事邱家邦表示，邁亞美海灣5座高層D室2房戶，實用面積489方呎，獲區內租客以435萬購入，實呎8896元，買家近日租約屆滿，被業主加租，考慮到租金趨升而樓價低水，故決定由租轉買。

消息指，紅磡環海，東岸1B座低層B室，實用面積215方呎，僅以290萬易手，追平該屋苑最低造價紀錄，一手原業主持貨近10年，賬蝕21.7萬元。此外，西營盤翰林峰1座低層D室，實用面積218方呎，剛以505萬元易手，實用呎價23165元；一手原業主持貨約8年，賬蝕101.34萬元或16.7%。

►邁亞美海灣高層2房戶獲區內租客以435萬購入，實呎8896元。



租務旺季到 內地生1.5萬租天鑽1房戶

【大公報訊】租務旺季來臨，內地學生積極搶租單位，推升私樓租金，屯門NOVO LAND有2房戶剛以1.75萬元獲學生客承租，再創屋苑2房戶型租金新高。

美聯物業首席高級營業經理周麗萍表示，NOVO LAND第1B期Bergen 2座中層D室，實用面積465方呎，屬2房間隔，獲同區大學生以月租1.75萬元承租，實用呎租37.6元，是繼去年一宗2房戶以約1.7萬元租出後，屋苑2房戶型月租再創新高。據了解，業主於2022年8月以696.9萬元購入上址，租金回報約3厘。NOVO LAND本月已錄約20宗租務成交，隨着租務旺季來臨，料將更趨活躍。

中原地產分行經理楊頌堯表示，大埔天鑽8座中層F室1房戶，實用面積372方呎，以1.52萬元租出，實用呎租40.9元。據了解，新租客為一名內地女學生，於中文大學就讀，見單位間隔合用，即以先付1年租金形式承租自住。據了解，業主於2019年以489萬元購入單位，現租出可享約3.7厘租金回報。

中原地產高級分行經理姚枝榮表示，最近租賃交投持續活躍，火炭新香苑星凱，堤岸1座高層C室開放式戶，實用面積228方呎，新近以1.5萬元租出，實用呎租65.8元，新租客為內地專才，見屋苑配套完善，即租入自用。據了解，業主於2025年以489萬元購入單位，可享約3.7厘租金回報。



▲屯門NOVO LAND有2房戶剛以1.75萬元租出，創屋苑同類租金新高。