

憧憬施政報告利好 發展商爭趕推盤

壹沐提價加推81伙 最快周末發售

市況回暖

特區政府將在下周三（17日）公布新一份施政報告，市場憧憬將續有利好經濟及樓市消息下，發展商爭趕推盤，其中土瓜灣壹沐第1期有望率先突圍，恒基地產（00012）公布該盤第2批共81個單位價單，並最快今日公布銷情安排。另新世界（00017）昨日上載九龍城臻博樓書資料，並部署本周開放示範單位予公眾參觀。

大公報記者 林志光

壹沐位於土瓜灣道70號，是恒地自行收購的舊樓重建項目，第1期的預計關鍵日期為2027年5月底。發展商繼上周三公布首批單位價單後，昨日公布第2批共81伙價單，實用面積269至465方呎，一房至三房間隔，定價由507萬至1021.4萬元，維持最高樓價10%折扣優惠，折實價由約456.3萬至919.26萬元，折實呎價約16682至20292元，折實平均呎價18438元，較首批折實平均呎價17988元高約2.5%。如今批的第1座21樓A室，定價為975.6萬元，較首批的20樓同室的944.6萬元，高約3.3%，撇除樓層因素，加價約2.8%。

該盤首批共81伙，折實價由約456.3萬至890.19萬元，折實呎價16233至20451元，平均折實呎價約17988元。恒基物業代理董事及

營業（一）部總經理林達民表示，自上周六至今，壹沐暫已錄逾900張認購登記，以首兩批共162伙計，超額認購逾4.5倍。消息人士指，為盡快鎖定購買力，發展商有意搶在施政報告前賣樓，最快今日公布首輪公開發售詳情，料本周末揀樓。

臻博上載樓書 月內出擊

至於位於衙前望道3號的九龍城單幢樓花盤臻博，新世界昨日在8號風球除下後，即上載樓盤的售樓書資料，該盤共120伙，實用面積244至607方呎，戶型由一房至三房，預計關鍵日期為2027年9月底，樓花期長約25個月。新世界指，臻博暫有逾千個投資者及用家查詢該盤的銷售部署詳情，樓盤示範單位即將

完備，本周內會開展展銷廳予公眾參觀，月內賣樓。

柏瓏貨尾減價最多22%

除上述兩個市區遠期樓花盤外，信和置業（00083）、英皇國際（00163）及嘉華國際（00173）等，都蠢蠢欲動在下周施政報告前後推出旗下的市區樓花項目。

此外，昨日因打風關係，一手市場成交有所減少，只售出約20伙，包括灣仔堅尼地道33號售出3伙，成交金額共約9815萬元。另信置等發展的元朗柏瓏，昨修訂31個貨尾單位的價單，優惠折扣加至最多30%，扣除原有折扣後，實際減幅約15%至22%。發展商安排27個單位於本周五發售。

▲林達民表示，自上周六至今，壹沐第1期暫已錄逾900張認購登記。



本周新盤消息		
樓盤	最新內容	發展商
土瓜灣 壹沐	最快今日公布首輪銷售安排，本周末賣樓	恒基地產
九龍城 臻博	部署周內開放示範單位	新世界
西半山 the MVP	今日公布最新消息	英皇
北角 嘉居·天后	隨時可公布首批單位售價	嘉華國際
柴灣 海德園	有機會本周公布新一批單位售價	太古地產、中華汽車
油塘 柏景峰	最快本周上載樓書資料	信和置業、資本策略地產

單位編號	實用面積(平方呎)	單位數目
1房+開放式廚房	244 - 252	39
2房+開放式廚房	330 - 335	38
3房1套+儲物室	580	19
3房1套+儲物室連洗手間	607	19
特色單位	244 - 607	5
總數		120

▲臻博共提供120伙，實用面積由244至607方呎。右二為新世界發展營業及市場部總監何家欣。

投資者連沾股然兩伙 9年蝕338萬

【大公報訊】樓市氣氛回暖，重貨業主伺機減磅套現，今年頻頻沽樓的資深投資者利達豐環球創辦人許銳生，新近連環沽賣西半山股然兩個單位，持

貨9年賬面共虧損337.7萬元，期內樓價貶值近12%。

消息指出，資深投資者許銳生連沾兩伙股然單位，其中低層C室，實用面積582方呎，兩房間隔，於2016年以1447萬元一手買入，現以1280萬元沽出，實用呎價21993元，持貨9年賬面蝕167萬元或11.5%；另一伙同屬低層C室，面積一樣，同樣以1280萬元賣出，按其2016年一手購入價1450.7萬元計算，持貨9年賬面蝕170.7萬元或11.8%。

貝沙灣四房7年貶一成

許銳生持有不少住宅收租，惟近年頻頻沽貨套現，上月以710萬元賣出堅尼地城Kennedy 38高層K室一房戶，實用面積298方呎，持貨4年賬面虧損121.5萬元。

薄扶林指標豪宅貝沙灣亦有業主

損手，消息指，該屋苑1期8座低層B室四房單位，實用面積1552方呎，日前獲買家以3160萬元購入，實用呎價20361元，原業主於2018年8月斥3500萬元購入，賬面蝕340萬元，單位7年貶值9.7%。

元朗漆林連錄兩宗洋房蝕讓個案，代理透露，較矚目為漆林A型單號屋，實用面積3807方呎，連約932方呎大花園，業主叫價3700萬元，減至3608萬即獲承接，實用呎價9477元，一手原業主於2018年以4875.6萬元向發展商購入，賬面蝕1267.6萬元，洋房7年貶值26%。

另一幢成交屬漆林D型雙號屋，實用面積1887方呎，連約201方呎花園，業主劈價逾200萬元，以1600萬元易手，實用呎價8479元，按其2015年一手買入價1875.4萬元計，持貨10年賬面蝕275.4萬元，貶值14.7%。

首8月新批按揭11214宗 九年最少

【大公報訊】樓價下跌及特區政府去年放寬按揭成數等原因，今年首8個月新批出及取用的按揭保險貸款宗數均創9年同期新低，分別11214宗及4696宗；涉及金額亦為6年同期新低，分別559.27億元及232.71億元。

由經絡按揭轉介研究部統計按揭保險貸款數字顯示，香港按揭證券有限公司8月新批出按揭保險貸款1350宗，按月少182宗或11.9%，為6個月新低；涉及金額68.42億元，較7月減少6.81億元或9.1%，創5個月新低。8月新取用按揭保險貸款584宗，按月減少45宗或7.2%；涉資27.75億元，較7月少2.64億元或8.7%。新取用按揭保險案中，一手物業佔31%，二手物業佔69%。

而今年首8個月新批出按揭貸款11214宗，按年下跌27.4%；涉及金額559.27億元，較去年同期少30.6%。期內新取用按揭貸款4696宗，按年下挫33.9%；涉及金額232.71億元，按年減少36.6%。新批出或新取用按揭宗數均是9年同期新低，涉及金額則是6年

同期最少。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，雖然樓市交投回穩，不過近期發展商多以低價推盤，使二手市場受壓，買家的按揭比率及借貸金額亦有所下降，加上去年特區政府放寬按揭成數，買家毋須透過按揭亦可申請高達七成按揭，按揭需求減少的情況下，料按揭數字將繼續窄幅上落。

按揭成數放寬 需求減少

中原按揭董事總經理王美鳳分析，近月樓市買賣及按揭活動轉旺，但按揭取用宗數反而減少，主要是2023年7月起放寬1500萬元以下物業按揭成數至七成，去年更全面實施七成按揭政策，顯著降低置業人士對高成數按揭保險的依賴。數據顯示，2023年7月放寬按揭政策前，新取用按揭宗數佔整體按揭比例超過30%，而自去年10月起，該比例持續低於20%，此趨勢反映置業門檻降低，買家可透過銀行七成按揭以低至三成首期置業，減少對按揭需求。

颱風無阻入市 大興花園三房售518萬

▲資深投資者許銳生連沾股然兩個單位。



【大公報訊】樓價指數回升，上車客加快置業步伐，即使8號風球懸掛亦無阻置業決心，屯門大興花園及沙田第一城於「塔巴」颶港期間均錄得入市個案。

美聯物業助理聯席董事謝志遠透露，減息預期升溫，準買家無懼8號風球按照計劃簽約入市，成交為大興花園9座高層D室三房單位，實用面積587方呎，買家為區內換樓客，預期減息後供樓會變得輕鬆，所以在8號風球下亦無阻簽約，落實以518萬元購入，實用呎價8824元。原業主於2000年以138萬元入市，持貨25年，現轉手賬面獲利380萬元。

雍翠豪園「8號波」前錄兩成交

沙田第一城亦錄得相關成交，美聯物業區域聯席董事黃錦瀚透露，該屋苑2座高層H室兩房戶，實用面積327方呎，在8號強風信號下以428萬元沽

出，實用呎價13089元。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，過去周末元朗區錄得7宗二手成交，按周無升跌，其中雍翠豪園周日連錄2宗成交，買家均趕於當晚8號風球懸掛前入市，包括1座低層A室套三房戶，實用面積706方呎，議價至612萬



▲大興花園有三房單位在8號風球下簽約，原業主持貨25年賬賺380萬元。

元成交，實用呎價8669元，原業主持貨26年賬面賺354.6萬元；屋苑同日亦錄得1座高層兩房連天台單位成交，實用面積491方呎，以553萬元沽出，實用呎價11263元，原業主持貨13年，賬面獲利188萬元。

另一邊廂，深井私樓蝕讓盤連環獲承接，消息指出，碧堤半島6座低層H室，實用面積517方呎，早前以450萬元沽出，實用呎價8704元，屬屋苑今年1月後呎價重現「8字頭」，原業主2024年2月以530萬元購入，持貨1年半賬面蝕80萬或15.1%。

晉誠地產高級經理李德鴻表示，深井浪翠園4座高層C室兩房單位，實用面積471方呎，原業主於2021年樓市高峰期以523萬元購入收租，因租客約滿在即，以398萬元放售，新近減至363萬元沽予外區租樓人士，實用呎價7707元，原業主持貨4年，賬面虧蝕160萬元，樓價貶值30.6%。



▲去年全面實施七成按揭，降低置業人士對高成數按揭的依賴。

九龍灣兩層巨舖放售 意向價1.8億

【大公報訊】在多项盛事推動之下，本地零售氣氛回暖，有民生區大型巨舖伺機放售。世邦魏理仕表示，九龍灣利基大廈1樓及2樓兩層巨舖，總面積近4萬方呎，以1.8億元放售。市場消息指，舖位業主為外資基金。

世邦魏理仕指，獲業主委託代理放售九龍灣牛頭角道55號利基大廈1樓及2樓兩層巨舖，總建築面積約39400方呎，業主意向價1.8億元，每呎約4569元，可一併或分拆出售。

物業現租予3個穩定長期租客，其中補習社在此物業承租多年，為區內旗艦教育中心；2樓為全層24小時健身中心租用，該租客由半層擴充至整層。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事莫旺寧表示，物業毗鄰多個住宅社區，主要客群為民生家庭。周邊交通配套完善，並將受惠於2026年落成的特區政府規劃有蓋行人天橋，屆時無縫連接淘大商場、東九文化中心及九龍灣港鐵站，進一步提升商業價值。



▲九龍灣利基大廈兩層巨舖放售，總面積近4萬方呎。

深水埗舖連閣樓叫價2000萬

此外，美聯旺舖高級營業董事伍賢明表示，獲業主委託代理放售深水埗州街4號順境樓地下舖面，地下建築面積約1200方呎，另設有符合消防條例，已獲批准的合法「入則閣樓」，建築面積約1000方呎，合共約2200方呎，業主意向價約2000萬元，呎價約9090元。該舖位現由中菜館租用，月租約6.5萬元，租期至2026年7月；若按上述意向價計，回報率約3.9厘。

新盤搶客 35大屋苑買賣周跌33%

【大公報訊】多個新盤相繼登場，加上市場觀望美國減息，並憧憬施政報告有利好政策，業主收窄議價空間，對二手交投造成壓力。綜合美聯分行資料顯示，全港35個大型屋苑過去一周共錄45宗成交，較前一周的67宗減少32.8%。

美聯物業分析師岑頌謙指出，多個新盤相繼登場，並且持續錄得熱銷

情，甚至連續5周錄得逾400宗水平，搶去市場焦點及部分購買力。再者，市場憧憬施政報告會有利好樓市政策，加上美國減息機會高，利好消息湧現之下有業主睇好後市，議價空間縮減，對二手交投造成壓力。

若將35個大型屋苑按三區劃分，新界區交投跌幅最大，區內17個屋苑上周共錄得15宗二手成交，按周減少

53.1%。當中天水圍嘉湖山莊按周減少5宗，青衣盈翠半島減3宗。

至於港島區8個屋苑上周共錄得11宗成交，按周減少31.3%。其中鯉魚涌太古城按周減少3宗，同區康怡花園減少2宗。

九龍區10個屋苑上周錄得19宗成交，按周宗數維持不變。當中將軍澳新都城降3宗，同區東港城減少2宗。