

西半山新盤首推50伙 884萬入場

均呎不足2.1萬區內15年低 代理：平二手三成料銷情佳

一手速遞

施政報告利好及減息佳音下，續有新盤震撼低開搶客。透過招標開賣中的英皇地產西半山的the MVP，趁兩好消息公布首張價單，涉及50伙，入場費884.76萬元，折實平均呎價低見20882元，料是西半山15年最平首批開價，時光倒流至2010年，與今年6月黃竹坑站頂澈晨首批折實均價相若，同時低同區二手30%，代理料勢掀搶購潮。

大公報記者 梁穎賢

英皇國際副主席楊政龍表示，the MVP定價參考同區樓盤，形容「明升價」再現，稍後敲定銷售安排。美聯儲落實減息0.25厘，意味着市場步入減息周期，重現供平過租，提升買家入市意欲，the MVP乘機公布首張價單，加上施政報告優化「新資本投資者入境計劃」，對整體樓市起正面積極作用。

英皇地產銷售及市場總監柯穎豪指出，首批單位包括41伙2房、8伙3房及1伙特色戶，實用面積425至899方呎。今次提供兩項付款方法，110天即供現金付款計劃可獲10%直減樓價折扣，折實884.76萬至1895.82萬元，折實呎價17888至23294元。銀碼最平為6樓F室，實用面積454方呎，折實884.76萬元，折實呎價19488元；3房售價最平為7樓D室，實用面積899方呎，折實1608.14萬元，折實呎價17888元。

租金回報料達5厘 吸引投資者

the MVP本月較早時間展開招標，早前共推出61伙招標，至今累售32伙，套現9.55億元，平均成交呎價逾3萬元。項目首批平均呎價折實低見20882元，西半山對上一個低於該水平的新盤，為私募基金豐泰地產的臻環，於2010年登場。由於當年仍未實施一手住宅銷售條例，當時賣樓無需價單。市傳首推9伙平均呎價18230元，the MVP料是同區近15年最平新盤，與今年6月黃竹坑站頂澈

晨首批折實20932元相若，並較協成行的筭箕灣傲華今年初劈價後折實19544元，僅僅貴1338元或6.8%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，發展商趁好消息去庫存，買家最為得益，開價較同區二手屋苑平均兩成，更較同區一手首批單位低約三成，勢掀搶購熱潮。他又說，入場價約800萬元屬同區新盤罕有，相信項目可吸引長線投資者入市，預計項目呎租可達90元，租金回報達5厘。

陳永傑補充，兩大利好消息為樓市進一步增添動力，一手市場千帆並舉，料本月一手成交可達到2500宗。

新盤成交勢破頂 全年料1.9萬宗

新世界發展(00017)馬頭角臻博，全盤120伙今日(19日)晒冷。其中115伙以價單形式發售，並於昨晚截票，連日累收5300票，超額逾45倍。新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，隨著本港大型銀行減息，減輕買家供樓成本，預計轉租為買個案增加，投資者或加快入市，有臻博入票人士表示有意加碼掃貨。

美聯物業據一手住宅物業銷售資訊網資料及市場消息，今年（截至9月16日）一手成交量錄逾1.43萬宗。美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽相信，受惠減息及施政報告利好樓市措施的疊加效應，新盤勢海量湧入市場，料全年成交可達1.9萬宗，勢創一手新例後新高。



▲楊政龍（中）以「明升價」來形容the MVP的首張價單。

the MVP小檔案

地址	西半山般咸道28號
座數	1座
單位總數	117伙
戶型	2至5房
首張價單	
伙數	50伙
即供折扣額	10%
實用面積	425至899方呎
價單定價	983.06萬至2106.46萬元 (折實884.76萬至1895.82萬元)
呎價	19876至25882元 (折實17888至23294元)
平均呎價	23202元(折實20882元)
預計關鍵日期	2026年9月底
示範單位地址	美國銀行中心
開放日期	已開放

the MVP鄰近一手及二手屋苑平均實用呎價

屋苑	平均實用呎價
① CAINE HILL	2021年12月首批50伙28780元 (二手2.37萬至2.7萬元)
② 半山捌號	2020年5月首批30伙29820元
③ The Richmond	2020年1月首批30伙29998元
④ 帝滙豪庭	2016年1月首批18伙23289元
⑤ 臻環	2010年9月首批9伙18230元

the MVP個別單位折實價

單位	戶型	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
6樓E	2房連平台	425	990	23294	呎價最貴
6樓F	2房	454	884.76	19488	銀碼最平
7樓D	3房	899	1608.14	17888	呎價最平
16樓D	3房	899	1895.82	21088	銀碼最貴

銀行減息 逾七成屋苑現供平過租

【大公報訊】美國重啟減息後，港銀相繼下調最優惠利率，令供平過租更明顯。而在今次減息後，中原地产統計143個租金指數成份屋苑，當中有104個回報率高於H按息率，即超過70%屋苑是供平過租。該行指，7月份租金回報率達4厘或以上的屋苑有34個，按月增加4個，與去年同期僅15個比較，更急升逾1倍，其中以九龍灣得寶花園回報率最高，達4.87厘；其次是青衣美景花園及沙田河畔花園，分別4.75厘及4.73厘。

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，施政報告有利樓市，疊加銀行減息，料樓市受惠於兩項好消息，該行本月促成的二手買賣已較8月同期增加25%，預測第四季二手成交量將按季升30%，全年樓價及租金看升5%。

星濤灣2房租金回報料4.9厘

事實上，市場憧憬美國年內再降息一次，利好樓市氣氛，昨日二手樓至少錄8宗買賣。美聯物業營業經理陳德浩表示，嘉華星濤灣2座中高層2房戶，實用面積493方呎，屬事故單



▲昨日公布減息後，有收租客即以370萬元購入馬鞍山嘉華星濤灣2房單位。

位，昨日獲投資客以370萬元購入收租，實呎7505元，若以月租約1.5萬元計算，料享約4.9厘回報。

上車客亦加快入市，代理指，沙田第一城19座中層B室3房戶，實用面積451方呎，昨日以約600萬元沽出，比估價553萬元高約8.5%，原業主持貨14年，賬面賺277萬元。將軍澳清水灣半島7座極高層B室2房戶，實用面積533方呎，減息後即獲上車客以610萬元買入，實呎11445元，一手原業主持貨23年，賬面賺387萬元或1.7倍。

中原地产副區域營業經理王勤學表示，元朗昨日連錄2宗二手成交，包括翹翠峰6座中低層A室2房戶，實

用面積580方呎，上車客以510萬元承接，實呎8793元。

此外，美聯高級分區營業經理鍾家豪表示，有回流客返港租樓2個月後，見銀行減息即時入市，購入荃灣愉景新城12座低層F室一個實用面積650方呎的3房單位，成交價730萬元，實呎11231元。

個別「揸項」業主伺機沽樓，代理透露，鰂魚涌太古城綠楊閣低層B室3房戶，

實用面積1015方呎，昨日以1698萬元沽出，較估價高148萬元或9.5%，原業主於2018年7月以2170萬元入市，賬蝕472萬元或21.8%。

東涌映灣園15座高層H室3房戶，實用面積928方呎，消息指剛以920萬元成交，實呎9914元，原業主7年賬蝕105萬或10.2%。另元朗采葉庭12座低層3房單位，實用面積658方呎，昨日以638萬元售出，原業主6年賬蝕222萬元或25.8%。

大埔寶馬山2座高層A室3房單位，實用面積999方呎，昨日獲睇樓已一段時間的用家以1085萬元承接，實呎10861元，原業主持貨12年，賬面微蝕10萬元。

天璽·天2期擬月內開售 首推4房招標

【大公報訊】施政報告利好樓市措施及主要銀行跟隨減息加持下，新盤加速搶攻。新地（00016）啟德天璽·天第2期滿意紙料可於月內取得，連隨展開銷售，首批先推4房戶招標。

新地代理總經理胡致遠指，天璽·天第2期滿意紙待批中，銷售部署維持不變，計劃月內取得獲批滿意紙後會隨即推售，籌備月內上樓書、開放現樓及公布首份銷售安排，首批將主力推出高層4房戶招標，實用面積約1200至2240方呎。

施政報告優化「新資本投資者入境計劃」，可計入投資額的住宅物業成交價門檻由5000萬元，下調至3000萬元。胡致遠指出，新措施擴闊申請者選擇範圍，天璽·天第2期絕對受惠。

展望後市，市場已有共識本港再進入減息周期，有助減輕買家供樓負擔，加上租金持續上升，供平過租越趨顯著，將吸引買家及投資者入市。

ONE STANLEY複式戶8223萬沽

建源地產旗下赤柱ONE STANLEY昨日錄得成交。該公司投資及銷售部董事

鄭智榮表示，售出單位為第9座2樓及3樓D天際複式連傢俬示範大宅，買家為本地企業家，採用120天即供付款計劃，作價8223.15萬元，呎價32235元，可獲贈車位1個。

鄭智榮補充，施政報告提出多項促進本港經濟的措施，進一步鞏固香港國際金融中心地位，對整體樓市發展起積極作用。其中，優化「新資本投資者入境計劃」，有助吸引更多海外資金落戶香港，帶動豪宅市場交投。加上美聯儲宣布減息0.25厘，市場預期往後很大機會再度減息。在種種利好因素帶動下，相信對本港整體樓市發展起正面作用。



▲胡致遠指出，天璽·天第2期會在取得滿意紙後，將立即啟動銷售程序。

油柑頭地申改建住宅 提供613伙

【大公報訊】遠東發展（00035）擬將荃灣油柑頭一幅綠化地轉為住宅用途，規劃署原則上不反對，相信有關申請很大機會獲城規會通過。該申請擬建3幢住宅大廈，提供逾600個單位。

由於特區政府數年前將附近兩幅土地改為中高密度住宅發展，其中一幅位於寶豐路的土地更由嘉里建設（00683）投得，遠展遂以此為由，申請將所持毗鄰的油柑頭水庫及濾水廠土地，改為中高密度發展。連政府地在內，申請地盤的面積約6.91萬方呎，擬建3幢26至27層高住宅大廈，可建住宅樓面約27.64萬方呎，住宅地積比率為4倍，提供613伙，平均單位面積約450方呎，居住人口約1750人；建議興建安老院舍、長者日間護理中心及體弱長者家居照顧服務中心的社福設施，涉及樓面約3.25萬方呎。

The Pulse擬低層改建酒店

另英皇國際（00163）持有的淺水灣海灘道28號The Pulse，於今年初向城規會申請將該物業的地庫1層部分、地下高層及1樓，改建為96間客房的高級酒店，涉及樓面約7.1萬方呎，至於地

下低層及地庫1層將繼續用作商店及餐廳用途。規劃署亦不反對該申請，相信今日同樣能獲城規會通過。

此外，因應有財團於今年初獲城規會有條件批准將位於元朗錦水路蓮花地的一幅約44.44萬方呎土地，由住宅（丁類）改為住宅（丙類）用途，令發展密度提升3倍，規劃署現向城規會建議修訂相關大綱圖，將連該地在內的共87.46萬方呎住宅（丁類）用途，全改為住宅（丙類）。至於有關財團的申請，則擬建19幢6層高住宅大廈，提供850個平均面積419方呎的中小型單位，可建樓面逾35萬方呎，居住人口料約2380人。



▲油柑頭申請改建住宅用地位置。

7月2391單位獲批入伙 按月減少9.3%

【大公報訊】據屋宇署公布數字顯示，今年7月份獲批入伙紙的住宅及商住發展項目，共提供2391個單位，按月減少9.3%；其中較矚目的樓盤是新地（00016）西貢十四鄉Sierra Sea第1B期、啟德天璽、海第1期及2A期，以及嘉里建設（00683）元朗朗天峰，共涉1687個單位。

而利嘉閣研究部表示，若減去房協粉嶺資助房屋項目，7月份獲批入伙紙的純私人住宅共1695個，按月跌約35.7%；今年首7個月則已有11759個單位落成，較去年同期增約35%。另該行指出，7月份共有5個私人住宅項目動工，共涉1860個單位，包括市建局與發展商合作的3個土瓜灣重建項目。而首7個月私樓動工量只2874個，較去年同期減少37%。

此外，屋宇署於7月份雖然批出7份建築圖則，住宅發展項目只佔1份，由私人業主提出，位於屯門青山公路青山灣段89號，興建2幢共3層高洋房，可建樓面逾1.83萬方呎。

屯門時代廣場1房358萬沽 9個月賺16%

【大公報訊】樓價反彈，住宅市場短炒獲利頻現，屯門熱門上車屋苑時代廣場有炒家出貨，新近以358萬元沽出1房單位，持貨9個月賬面賺50萬元。

代理消息指，時代廣場E座中層2室1房單位，實用面積325方呎，日前獲用家以358萬元承接，實用呎價11015元，原業主於去年12月僅以308萬元購入單位，當時呎價不足1萬元，現轉手賬面速賺50萬元，單位9個月炒賣16.2%。

然而，早年高追入市的業主仍未擺脫蝕讓，大埔比華利山別墅翠樺道雙號屋，實用面積1902方呎，單位採5房間隔，原業主叫價1680萬元，日前減價至1568萬元賣出，實用呎價僅8244元，原業主早於2007年以2575萬元高價購入，持貨長達18年，賬面仍蝕1007萬元或39.1%，為該屋苑今年已知9宗損手成交之中蝕幅最高的個案。