

新盤熾熱 西沙項目次輪229伙沽清

即晚添食周三推售218伙 新一期料接力登場

反應踴躍

打響今年新盤頭炮的新鴻基地產(00016)旗下西沙SIERRA SEA第2A期,昨日次輪開售再下一城,以價單發售的229個單位又再即日沽清,套現13.3億元,並創下系列「八連清」紀錄。

由於市場反應踴躍,發展商即晚加推155伙應市,並快馬加鞭落實周三(21日)推售218伙。市場消息指出,該系列的2B期將隨即接力登場。

大公報記者 梁穎賢

SIERRA SEA第2A期昨日推售243伙,包括229伙價單及14伙招標。價單部分拆分A組及B組開賣,優先揀樓的A1組安排於早上10時起報到,每組買家須認購3至4伙。市場消息指,該組別可供認購的65伙,於12時許全數獲認購。有指由10多組客瓜分,不少組客大手買入4伙。

至於散戶的B組,B1組頭80個籌號獲安排於12時30分報到,大批準客戶提早到場排隊,目測保守估計逾300人到場,場面比A組熱鬧,發展商陸續將準客戶分流至售樓處。消息指,該組別可供認購的164伙悉數被消化,全日供發售的229伙於傍晚近6時沽清,締造該發展項目「八連清」紀錄。一手成交紀錄顯示,即日套現13.3億元。

SIERRA SEA第2A期兩輪價單銷售及招標共沽出469伙,佔該期數727伙近65%;而整個系列由去年4月開賣至今已售逾2000伙,套現金額突破逾110億元。市場尚有大批向隅客,發展商即晚加推155伙,實用面積297至700方呎,折實365.94至994萬元,折實呎價10698至15300元,並落實銷售安排,周三推售218伙。

代理:樓市提早小陽春

市場消息透露,新地正密謀推出SIERRA SEA第2B期接力登場,該期提供775伙,已於12月獲批預售樓花同意書。項目預計明年2月落成,樓花期約13個月。

中原地產亞太區副主席兼住宅副總裁陳永傑表示,SIERRA SEA第2A期延續首輪熾熱銷情,該行昨日買家出席率高見八成。受惠股市暢旺發揮財富

效應,投資者佔達七成,較上一輪銷售多10個百分點。另外,住宅成交暢旺,樓市乍見小陽春,市場憧憬美國本月再度減息,料有助推高買家入市意欲。截至昨日一手成交料逾1000宗,全月料可達2000宗,創5個月新高。

美聯物業高級董事布少明預期,受多項利好因素帶動,料本月一手交投再闖上逾2000宗水平,挑戰2013年以來最旺1月份,反映小陽春提早於農曆新年前來臨;二手宗數相信亦會創十多年同期新高,達逾5000宗水平。

PARK SEASONS盡推124伙

一手市況大旺,貨尾盤亦加緊散貨。會德豐地產旗下日出康城PARK SEASONS最後124伙晒冷式加推。會德豐地產副主席兼董事黃光耀表示,PARK SEASONS昨日獲批轉讓同意書,稍後展開交樓程序。整個SEASONS系列開售至今已售1813伙,套現近114億元。隨着項目落成,享現樓即買即住優勢,故推出全新7號價單盡推餘貨。

黃光耀指出,PARK SEASONS價單7號涉及124個單位,包括44個一房戶及80個兩房戶,實用面積277至537方呎,折實500.5萬至1060.8萬元,折實呎價14940至20752元。價單價值約9.4億元,折實市值約8.5億元。

另外,恒基地產(00012)牽頭發展的啟德天瀧,上載全新銷售安排,周三(21日)起推出13伙招標,實用面積1085至1428方呎,三房至四房間隔,7月20日截標。全盤已售234伙,套現逾98億元。



▲▲SIERRA SEA第2A期昨日次輪開賣,大批準客戶提早到場排隊,售樓處人頭湧湧,即日再度沽清。

SIERRA SEA第2A期各批次價單

批次	伙數	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	折實平均呎價(元)
1	148	297至700	343.55至831.86	10018至13776	10968
2	73	297至700	345.55至826.90	10017至13748	11595
3	73	297至700	375.48至831.00	10644至13608	12263
4	73	297至700	350.05至902.98	10436至14100	11976
5	138	297至700	361.55至909.45	10584至14200	12413
6	155	297至700	365.94至994.00	10698至15300	-

SIERRA SEA系列8輪價單銷售均沽清

期數	開賣日期	推售伙數
2A期	1月17日	229
	1月10日	213
1B期	去年5月24日	216
	去年5月18日	376
	去年5月14日	160
1A(2)期	去年5月7日	128
	去年5月3日	288
	去年4月26日	318

億元成交上半月14宗 涉資逾33億

豪宅暢旺

2026年開局樓市暢旺,億元大額成交增加。綜合一手成交紀錄冊,本月截至昨日錄得14宗逾億元大單,涉及18個單位,總成交金額逾33.4億元,直逼去年10月的19宗,料股市暢旺持續發揮財富效應,全月有機會破去年高位,甚至有力挑戰2017年3月後的8年新高。

樂聲淺水灣豪宅沽6伙矚目

本月14宗逾億元大額成交主要來自7個豪宅新盤,最矚目為樂聲電子(00213)或相關人士持有的南區淺水灣1 SOUTH BAY CLOSE,連沽3樓、5樓及6樓A室及B室共6個單位,呎價最高見10萬元,屬同區4年分層戶新高,總作價8.6億元,市傳該6伙由一

組豪宅大手買入。恒隆地產(00101)跑馬地藍塘道23至39號於元旦響頭炮,售出面積最大的31號相連屋,實用面積9186方呎,成交價近4.5億元,呎價48682元。

此外,西半山兩個豪宅盤共錄5宗成交,包括恒基地產(00012)夥新世界(00017)的西半山天御系列,以及泛海國際(00129)夥資本策略(00497)的寶

峰,分別各售3伙及2伙,各自於月內吸金逾7.18億及逾3.326億元,其中天御39樓全層沽近4.23億元、呎價近7.6萬元雙雙破項目新高。

股市暢旺吸引外資回流,帶動超級豪宅需求,料億元成交陸續有來,全月有機會破去年10月的19宗水平,甚至挑戰2019年11月的20宗,以及2017年3月錄得22宗的高位,再闖高峰。

本月個別矚目億元大額成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(億元)	呎價(元)	發展商
西半山天御第二期1座39樓全層	5577	近4.23	75831	恒地及新世界
藍塘道23至39號31號A及B洋房	9186	約4.47	48682	恒隆地產
淺水灣1 SOUTH BAY CLOSE 6樓A及B室	2920	3.00	102739	樂聲電子

臻頤一房售375萬 九個月賺22%

短炒獲利

隨着樓市小陽春提早報到,二手頻錄短炒獲利。元朗臻頤一個一房戶反價至375萬元售出,原業主持貨9個月賬面賺67萬元或近22%。

美聯物業助理區域經理張國成指出,臻頤低層B6室,實用面積325方呎,一房間隔,原業主持有收租,早前叫價368萬元放盤,最近見市轉旺反價至375萬元,獲買家探盤,由於單

位有租客,急於入市的買家在無睇樓下以375萬元買入,實用呎價11538元,待租約期滿後入住。原業主於去年4月以308萬元購入單位,持貨9個月賬面獲利67萬元。

內地商用房首付降至30% 有利去庫存

【大公報訊】記者王珏北京報道:中國人民銀行、國家金融監督管理總局昨日發布關於調整商業用購房貸款最低首付比例政策的通知,將商業用房(含「商住兩用房」)貸款最低首付比例調整為不低於30%。專家指出,此舉有助緩解商業地產高庫存、房企資金鏈承壓等結構性矛盾,而與其他近期樓市新政一起發揮作用,將激活樓市活躍度、促進市場循環。

通知稱,此舉是為了貫徹落實中央決策部署,適應房地產市場供求關係的新變化,支持構建房地產發展新模式。通知要求中國人民銀行各省級分行、國家金融監督管理總局各省級派出機構根據轄區各城市政府調控要求,按照因城施策原則,在全國統一的最低首付比例基礎上,自主確定轄區各城市最低首付比例下限。

商業用房包含商舖、寫字樓、酒店、商業綜合體等多種類型。相比於住宅市場,商業地產面臨更大的庫存積壓和流動性難題,國家統計局數據顯示,2025年首11個月,商業營業用房與寫字樓待售面積合計超1.9億平米。

據悉,商業地產貸款門檻長期高於住宅市場,此前絕大多數城市商業用房的貸款最低首付通常為50%,部分銀行或特定項目甚至高達60%,疊加交易稅費高、貸款年限短等限制,較高的購買門檻在一定程度上抑制了投資與交易意願。

分析:激活投資者與企業需求

新政將首付比例從50%降低至30%,直接釋放了買家的資金壓力。以總價200萬元(人民幣,下同)的商舖為例,首付門檻從100萬元降至60

萬元,降幅達40%。中指研究院分析師指出,這一調整將激活兩類需求:一是中小投資者,尤其是轉向長租公寓、酒店式公寓等運營模式的機構;二是實體企業,如初創公司、連鎖門店等,可通過降低辦公成本擴大經營規模。

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進對《大公報》表示,商業用房首付降低,可加速消化部分存量商業用房,有助解決商業地產存貨過剩問題,改善房企經營狀況。同時,在防範系統性風險的前提下,政策通過降低門檻、盤活存量、引導資金流向實體經濟,為商業地產市場注入可持續的發展動能。此外,該政策還將與近期個稅退稅、住房品質提升等舉措形成組合拳,共同傳遞出今年房地產政策持續發力、系統維穩的信號,有利於穩定市場預期、激活市場活躍度,促進樓市全面復甦。

富士康加碼布局河南 建廠擴產

【大公報訊】記者劉蕊、實習記者張媛媛河南報道:新年伊始,富士康深化在河南投資再添實質進展。記者了解到,富士康在鄭州的首家國企合資公司——河南鴻創科技已在鄭州航空港經濟綜合實驗區完成註冊,與此同時,鄭州綜保區內的產線擴產項目正加緊施工,兩大動作彰顯其扎根河南的決心,為區域電子信息產業注入新動能。

設合資公司 聚焦產業高端化

據了解,河南鴻創科技由富士康旗下鴻富精密電子(鄭州),與鄭州航空港區創投集團共同出資組建,註冊資金20億元(人民幣,下同),主要從事於電子元器件的精密生產與製造業務,預計今年第二季度正式投產。鴻創科技將聚焦於產業高端化、智能化升級,為鄭州航空港電子信息產業帶來增量支撐。

富士康鄭州綜保區副總經理王雪表示,此次合作是富士康與河南深化協同的重要體現,雙方通過合資模式實現資源互補、共建共榮,助力河南電子信息產業向價值鏈上游攀升。

鄭州航空港區招商工作部副部長何亮指出,鴻創科技與擴產項目如同雙引擎,既能穩固產業存量,又能培育增量,強化河南作為全球智能終端製造基地的地位。

在新建廠房項目現場,塔吊林立、機器轟鳴,施工人員正搶抓工期。



▲富士康在鄭州綜保區內的產線擴產項目正加緊施工。 大公報攝

科創集團建發公司項目負責人李任樂介紹,項目將新建兩幢總建築面積約10萬平米的廠房及配套設施,用於優化手機生產布局,預計今年5月交付,進一步提升產能穩定性。

除核心產業項目外,富士康新建員工宿舍區同步推進,規劃為6人間布局,配套共享影音室、健身房等設施,引入線上報修、在線換宿等數字化服務,打造綜合型現代化員工社區,預計2027年交付,提升員工歸屬感。

一連串的加碼投資與務實舉措,背後是富士康與鄭州航空港持續深化的互信與共贏。鄭州航空港提供的數據顯示,2025年首11個月,鄭州新鄭綜合保稅區完成進出口值超過4200億元,按年增長近17%,規模穩居全國綜保區前列,有力支撐了河南省進出口的增长。富士康作為龍頭,對區域外貿與產業發展的帶動作用持續凸顯。

招聘
(空缺編號:49291)
職位名稱:清潔員
工作地點:上水
工作時間:每周工作6天,每天工作8小時,需輪班工作
入職要求:小六程度,1年相關工作經驗
薪金:每月\$12,000
本公司正透過勞工處進行招聘,求職者請致電3582 3892查詢/安排面試。

招聘
(空缺編號:49291)
職位名稱:電氣打磨裝配工
工作地點:上水
工作時間:每周工作6天,每天工作8小時,需輪班工作
入職要求:中三程度,3年相關工作經驗
薪金:每月\$19,000
本公司正透過勞工處進行招聘,求職者請致電3582 3892查詢/安排面試。



▲內地降低商業用房首付比例,有助解決商業地產存貨過剩問題,改善房企經營狀況。