

康城海堤灣首推254伙 入場費572萬

均呎15588元 較同區凱柏峰貨尾折讓15%

新盤熱鬧

3月新盤攻勢浪接浪，兩個新盤昨日撞期開價。其中今年最大規模、由信和置業(00083)牽頭的日出康城壓軸1期海堤灣I，公布首張價單推出254伙，折實入場費572萬元，折實呎價14697元起，折實平均呎價15588元，較區內上一個新盤去年1月推出的GRAND SEASONS首批貴近10%，惟比較同屬信置牽頭的凱柏峰，本月售出單位平均呎價約1.8萬元有15%折讓。

大公報記者 梁穎賢



海堤灣

海堤灣 I 小檔案

地址	將軍澳康城路1號
單位量	1266伙
戶型	一房至四房
首張價單	254伙
即供折扣額	15%
折實價	572.56萬至930.41萬元
折實呎價	14697至16735元
折實平均呎價	15588元
預計關鍵日期	2027年第二季

首匯均呎20988元 較上一期貴8.9%

開價進取

九龍區一手市況戰線精彩，本月第五個區內新盤開價。恒基地產(00012)旗下紅磡大型重建項目第5期首匯，首推50伙價單，折實平均呎價20988元，折實入場費522.81萬元，較同系上一期THE HADDON於2024年5月首批開高8.9%。

恒基物業代理董事及營業(一)部總經理林達民指出，首匯今期開價較THE HADDON現樓售價低約5%，之後具加價空間。示範單位昨日開放，今日開始接受認購登記，最快下周首輪銷售。

首批50伙 522.8萬進場

首匯首批戶型涵蓋10伙一房、25伙兩房、15伙三房，實用面積265至534方呎，價單提供4項付款方法，最高折扣10%，折實由522.81萬至1239.3萬元，折實呎價由18882至23208元。入場單位為6樓H室一房戶，面積265方呎，折實522.81萬元；呎價最低單位為6樓J室兩房戶，面積347方呎，折實呎價18882元。

該大型重建項目於2022年起分期推出，第1期必嘉坊，曦匯於6月開售，折實平均呎價23888元；同年11月必嘉坊·迎匯登場，首批56伙，折實平均呎價21238元；2023年7月第3期BAKER CIRCLE·GREENWICH推出56伙，折實均呎18928元；2024年5月第4期THE HADDON推首批92伙，折實均呎19280元。最新一期首匯開價貼近第2期水平。

美聯物業高級董事布少明表示，首匯開價吸引，預計市場反應熱烈，具加價加推空間。

林達民補充，系內馬頭角壹沐第1期首錄特色戶成交，單位為1座3樓K室，實用面積235方呎，連609方呎平台，成交價790.5萬元，呎價33638元創項目新高。

映居收1400票 超額27倍

另一個於周初開價的九龍區新盤，建源地產旗下旺角映居，市場反應熱烈。集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，項目昨日正式收票，截至下午6時半，累收逾1400個認購登記，按首張價單50伙計，超額認購逾27倍。鑒於市場反應熱烈，計劃24小時內加推單位及短期內開展銷售，不排除盡推所有單位發售。



▲林達民表示，首匯最快下周首輪銷售。

信和置業執行董事田兆源表示，海堤灣I首批單位涵蓋11伙一房及243伙兩房戶，實用面積360至569方呎，樓價折扣額15%，折實572.56萬至930.41萬元，折實呎價由14697至16735元，折實平均呎價15588元。全數一房戶折實價低於600萬元。田兆源形容為臨海壓軸心動價，相比同系同區的凱柏峰，今月售出逾百伙的平均呎價約1.8萬元，有約15%折讓。

首批預留水位 加推必提價

田兆源解釋，今次逆市低開，有見近期投資者大舉入市現象，預計該盤投資者比例達三成，首批純粹預留水位，之後加推定必提價。

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗指出，海堤灣I售價最低單位為1A座7樓E室，面積360方呎，一房間隔。兩房售價最低單位為1A座7樓D室，實用面積457方呎，折實價671.67萬元，折實呎價約14697元。

招標售61伙 豪客1.3億掃9戶

招商局置地執行董事兼總經理黃競源補充，兩房連書房單位售價最低為1B樓7樓E室，實用面積568方呎，折實價849.91萬元，折實呎價14963元。

海堤灣I昨日公布首張價單的同時，招標結果亦報佳音。首輪招標即日售出61伙，全數逾千萬元，吸金逾8.86億元，呎價最高見22290元，單位為1A座38樓A室，實用面積891方呎，三房一套加工作間連洗手間，成交價1986萬元。另有大手客戶資逾1.3億元連掃9伙，消息指該9伙位於2B座的中層A室。

回顧近年日出康城新盤開價，會德豐地產第12C期GRAND SEASONS，2025年1月首批138伙折實均呎14772元；第12A期SEASONS

PLACE及12B期PARK SEASONS，2024年3月開價，折實均呎分別14188元及14488元。至於信置牽頭發展的凱柏峰I至III期，於2022至2023年間推出，首批折實平均呎價介乎16938至18378元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，海堤灣I定價有驚喜，折實平均呎價與同區同系一手貨尾有逾一成折讓，相當吸引。同區二手屋苑現時平均實用呎租約42元，推算租金回報有望達4厘，相信投資者可佔七成。

補價傳55.7億 每呎3600元創康城新高

話你知

海堤灣I是日出康城項目壓軸一期，亦為最臨海的一期，於2020年批予信和置業(00083)牽頭財團，市場盛傳項目補地價高達55.68億元，以可建樓面約154.7萬方呎計，每呎補價達3600元創日出康城新高，較2019年底招標的日出康城第12期，每呎2835元補地價高出27%，亦較第11期每呎3194元高出13%。

日出康城最初定名為夢幻之城，特區政府於2004年推出第1期發展權，直至2020年批出最後1期，共13期發展項目的招標過程終畫上句號。每方呎補地價金額亦由第1期1540元，隨着樓市發展及上漲，升至第13期的3600元，期內升幅超過1.3倍，為庫房進賬逾445.26億元的補地價收入。

整個日出康城發展區合共提供50座46至76層高的住宅大廈，涉及逾2.55萬伙。

海堤灣 I 個別單位折實價參考

單位	實用面積 (方呎)	戶型	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
1A座7樓D室	457	兩房	671.67	14697	呎價最低及兩房銀碼最低
1A座7樓E室	360	一房	572.56	15904	銀碼最低
1B座7樓E室	568	兩房	849.91	14963	該類銀碼最平
1B座61樓E室	569	兩房	930.41	16352	銀碼最高
2A座71樓E室	453	兩房	758.12	16735	呎價最高

起為海堤灣I昨日公布首張價單。左起為嘉華國際發展及租務總監(香港地產)尹紫薇、田兆源、湯耀宗及黃競源。



新世界傳融資312億 考慮配股或供股

【大公報訊】新世界發展(00017)近月順利推出多個新樓盤，並獲得市場正面反應，但內部財務資源則有待解決。繼早前被指與黑石集團等財團談判觸礁，據報新世界有意向鄭氏家族等投資者發行新股集資約40億美元(約312億港元)。

此外，該公司亦考慮進行供股集資，若果落實，持有公司45%權益的周大福企業將需要投入約18億美元(約140.4億港元)用於供股。日前有報道指周大福企業正尋求對一筆6月到約期73億元貸款進行再融資。

鄭氏家族無意放棄控股權

月前有報道指出，黑石集團曾經洽談收購新世界的控股權，可是鄭氏家族無意放棄控股權，結果收購談判告吹。滙豐研究曾表示，隨着銀行貸款的再融資在2028年起陸續到期，新世界有可能需要進行重大資產剝離，抑或獲得母公司強力支持才能改善現時情況。

交銀國際發表報告指出，截至2025年底，新世界綜合淨負債增至1227.2億元，淨負債比率升至59.7%，淨債務增加主因是合資項目銷售現金流量未即時併表，以及合資項目建築貸款到期償還所致。另外，里昂早前引述新世界指，該公司管理層有信心全年合約銷售達270億元，該行相信今個財年經營現金流有望由負轉正。



▲據報新世界有意向鄭氏家族發行新股集資。

二手樓價連升兩周 創28個月新高

【大公報訊】樓市購買力於新春後重投市場，令樓價升勢延續，反映農曆新年長假期後首周市況的中原城市領先指數CCL，最新報151.05點，按周上升0.5%，連漲兩周共升1.13%，創2023年11月底後、約28個月新高。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映2月23日至3月1日時市況，即農曆新年長假後首周，反映新春後樓市進入季節性旺市，二手成交活躍，推動樓價升勢。楊明儀認為，雖然中東緊張局勢於2月下旬升溫，最近更引發股市波動，但無阻本港樓市，新盤依然熱銷，二手業主反價甚至封盤，令樓價加快向上，該行維持CCL於第二季攀上156點的目標，現時只相差3.28%。

受惠2025年5月拆息回落，CCL較去年3月低位累計回升11.98%，今年暫升4.82%，較

2021年8月歷史高位跌幅收窄至21%。美國聯儲局及本港銀行日前宣布維持利率不變，對本地二手樓價的影響，將於4月上旬公布的CCL才開始反映。

新界東指數漲1.22%跑贏

綜觀八大指數，本周多達七項報升，今年走勢最落後的新界東二手樓價指數，本周報163.97點，按周急升1.22%，連升兩周共3.37%，今年暫錄得3.37%升幅。新界西指數報138.13點，按周漲0.91%，連升3周共2.61%，今年暫升4.07%。九龍二手指數結束3周連跌，最新報151.57點，按周升0.81%，今年暫升4.73%。港島二手指數逆市回落0.37%，本周跌至152.1點，是本周八大指數中唯一錄得跌幅，但今年累計升幅達8.52%，為八大指數中最多。

樓價反彈，投資者積極於二手市場尋覓筍盤。中原地產分區經理曾紀賢表示，大圍金禧花園4座中層B室兩房單位，實用面積314方呎，議價至489萬元沽出，實用呎價15573元，買家為投資者，購入作收租用途，單位市值月租1.75萬元，料享租金回報4.3厘。原業主於2018年以640萬元購入，8年賬蝕151萬元或23.6%。

收租客400萬購ONE MADISON

中原地產高級分行經理任展雄表示，長沙灣ONE MADISON高層D室一房，實用面積250方呎，以400萬元零議價成交，實用呎價1.6萬元，買家為資深投資收租客。據了解，單位現時月租1.35萬元，買家享近4.1厘租金回報。原業主於2021年4月以508萬元購入單位，單位5年賬蝕108萬元或21.3%。

金朝陽銅鑼灣申建住宅 提供66伙

【大公報訊】地產市道逐漸復甦，除學生宿舍是商業用地新興出路外，亦可發展作傳統住宅用途。金朝陽(00878)持有多年的銅鑼灣耀華街地盤，向城規會申請改為發展一幢小型住宅大廈，提供66個單位。

樓高26層 單位平均372呎

該地盤位於耀華街42至44號及堅拿道東28至29號，土地現規劃為商業用途，興建住宅則須經城規會批准。因土地地契無大用途限制，無論商業或住宅用途均毋須補地價。申請人指出，由於近年商業活動需求下降，同時住宅需求持續

上升，現擬透過將申請地點發展為一幢住宅及商業零售物業，且與周邊也無不兼容之處。地盤面積約2951方呎，建議以地積比率約9.47倍發展，總樓面約2.79萬方呎，住宅樓面佔約2.45萬方呎。據建物業樓高26層，地下為商舖及物業大堂，1及2樓為水泵電機設備，3樓是住客活動區，之上是住宅樓層，提供66個一房至兩房單位，平均面積約372方呎。

此外，申請人提出將地盤北面發展界線後移2.8米，使人行通道由現時1.5米擴闊至4.3米，以改善區內的行人通行環境及連接性。未來面向耀華街及運河東街的外牆，由地下至3樓會作垂



▲金朝陽的銅鑼灣耀華街地盤現規劃為商業用途，興建住宅須經城規會批准。

直綠化，提升區內綠化水平、改善視覺景觀及增添街景活力，從而營造更舒適及具吸引力的行人環境。