

7個新盤近2900伙 部署本月開售

元朗芊御將上載樓書 古洞北首個大型項目成焦點



7月有機會發售新盤

新盤	單位總數	發展商
元朗芊御	566	新地
愉景灣滿·意及滿·意2期	490	香港興業
古洞北PARK SILICON	781	會地
紅磡首岸第2期	384	恒地
牛池灣清水灣道第1期	361	九建
紅磡映匯	263	恒地
九龍塘博峯	46	麗新發展
總數	2891	

▶芊御可望下周上樓書月內賣。

◀PARK SILICON為會地古洞北頭炮。



多盤交鋒

一手樓市首5個月持續暢旺，6月新盤市場略為回氣，發展商銳意部署7月大舉推盤，最少7個住宅涉近2900伙火併。近日積極軟銷的新鴻基地產(00016)旗下元朗芊御，以及會地古洞北第一擊的PARK SILICON，兩個新界盤或於月內交鋒。

大公報記者 梁穎賢

綜合市場及一手成交紀錄冊顯示，首5個月購買力的過度透支，6月新盤市場陷入突然停電狀態，全月一手成交僅約850宗，創半年新低，並且是連續16個月破千宗後斷續，發展商亦好趁世界盃及傳統例淡季節而小休，待本月重新出發。

綜合發展商消息，最少7個新盤共2891伙本月隨時候命，包括新地的元朗下高埔村芊御。新地代理業務部總經理張卓秀敏透露，項目於元朗舉行的路演，錄得逾2萬人次參觀，暫錄約2500個查詢，最快下周上樓書，維持月內發售。

新地日前向傳媒公布芊御的布局圖及戶型分布，由3座大樓組成，共提供566個住宅單位。標準分層住宅物業層與層之間的高度約3.5米，戶型由一至三房，實用面積由約250至760方呎，標準兩房戶單位佔約七成，當中低於400方呎的兩房單位比例高逾五成。

會地旗下古洞北PARK SILICON，項目分2期發展合共781伙，鄰近港鐵古洞

站，將成古洞北第一擊，發展商近月馬不停蹄軟銷，其銷情對區內極具啟示性，本月自有分曉。

會地副主席兼常務董事黃光耀指，集團下半年重點部署推售PARK SILICON。而旗下啟德盤DOUBLE COAST，趁啟德跑道盤旺勢，推出壓軸1期的DOUBLE COAST II。另外，九龍塘龍庭里的超級豪宅項目The Monet，將舉辦專屬貴賓活動。項目分3期發展，共設4座分層住宅，提供133伙單位，並設九龍頂級豪宅中罕有的尊貴私人會所及偌大園林。

潤發倉庫項目擬月內參戰

除卻上述2個焦點盤外，月內亦不乏巨無霸項目。華潤置地(海外)旗下西南九龍潤發倉庫「巨無霸」重建項目，全盤分6期發展，涉及總伙數逾2000伙，預計第1期507伙快將取得預售樓花同意書，可望月內參戰，項目單位間隔介乎一至三房，屬西南九龍區近10年最大規模新盤，

其開價及銷情備受市場關注。

愉景灣滿·意已獲入伙紙

香港興業(00480)的愉景灣久未有新盤推出，發展商日前突擊將滿·意及滿·意2期的樓書一口氣上載至一手住宅銷售網，分別提供320伙及170伙，戶型涵蓋一至四房，實用面積最大4416方呎。兩期均已取得入伙紙，料最快下月開盤。

恒地(00012)旗下紅磡映匯，部署開售如火如荼，有機會短期內上樓書及開價，項目定價參考同系首匯，提供263伙，涵蓋一至三房，主打兩房戶。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，市場短暫回氣調節屬正常現象。展望下半年，隨着大批人才來港發展及全面撤辣效應，樓市的置業需求將持續釋放，加上北水續南下，發展商將保持積極推盤搶佔市場，估計下半年潛在一手供應量近1萬伙，全年一手成交料達2萬伙。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，上半年整體樓市主要受惠低息環境及經濟回升等多項利好因素帶動，表現強勁，下半年料持續強勁，惟相信因發展商庫存量大減，而二手業主亦顯得惜售，雙方轉趨先求價後求量，故料成交量在高基數下有所減慢，預測全年一手料達2.2萬宗，勢創自2005年以來的22年新高。預期中小型住宅價下半年漲8%；豪宅樓價也看升6%，全年料分別升逾16%及11%。

會地半年售2022伙 吸金近242億 升近3倍

【大公報訊】上半年一手市場交投氣氛澎湃，帶挈多間發展商銷情爆燈。會地豐地產期內累售2022伙，吸金近242億元，比去年同期爆升2.7倍。

會地豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，集團加緊出貨，成功捕捉樓市升浪，銷售成績再創新高。上半年售樓金額突破240億元大關，達241.6億元，並涉及售出伙數達2022伙。售出伙數及銷售金額均大幅增長，是去年同期約2.7倍，可謂價量兼備。隨着樓市持續熾熱，相信今年餘

下時間的銷售成績有望打破去年紀錄，更上一層樓。

回顧上半年，會地豐地產在年初以黃竹坑港島南岸壓軸項目DEEP WATER SOUTH率先帶動銷情，該盤成交暢旺，第6B期GRANDE BLANC更以8686萬元、呎價逾5.1萬元售出一伙四房大宅，創項目成交價及呎價新高。另外啟德區系列銷情持續熾熱，其中MIAMI QUAY表現最為突出，短短3個月內售逾300伙，套現逾35.4億元，可謂「日日有成交」。

會地系樓盤上半年銷情

樓盤	售出伙數	套現(億元)
黃竹坑DEEP WATER SOUTH	190	35.4
啟德PARK PENINSULA系列	1334	159.8*
日出康城SEASONS系列	183	13.8(連車位)
藍田南半山KOKO HILLS系列	201	21.4
啟德MONACO系列	54	近5.7

註：*啟德PARK PENINSULA系列銷售成績主要來自MIAMI QUAY及DOUBLE COAST，共售613伙套逾56.6億元

短炒獲利成交630宗 半年增2.2倍

【大公報訊】樓價連升12個月，帶挈住宅炒家獲利甚豐，《大公報》統計，上半年已知住宅短線獲利成交約630宗，較去年下半年約200宗飆升約2.2倍。被稱為「師奶兵團」的資深投資者林太，她單計5月已成功短炒3伙美孚新邨單位，賬面斬獲548萬元，金額足以購入天水圍嘉湖山莊3房單位。

樓市回暖，住宅炒風漸熾，人稱「師奶兵團」大炒家的林太今年獲利甚豐，她趁樓市2024年全面撤辣後密密掃貨，近年善價而沽，單計5月份她至少已賣出3伙美孚新邨單位，包括1期百老匯街14號低層C室，實用面積946方呎，成交價1138萬元，實用呎價12030元，持貨僅5個多月，賬面勁賺306萬或36.8%，連同該月沽出的2伙美孚新邨物業，短短1個月已斬獲548萬元。

除美孚新邨外，林太亦瞄準周邊上車盤，今年4月以435萬元沽出荔枝角荔灣花園B座極低層5室1房戶，呎價10211元，持貨只有逾3個月，單位炒貴127萬元，賬面勁賺41.2%。

過去活躍於港島東區的炒家姚加環也重出江湖，去年連掃北角及銅鑼灣多伙細價樓，今年亦屢有斬獲，其中北角富利來

大廈B座低層1室納米樓，以338萬元賣出，實呎15022元，4個月炒貴88萬。

投資者呂宇健(Ken Sir)也加入戰團，今年頻頻獲利，較矚目為荃灣荃威花園J座高層2室2房戶，實用面積477方呎，今年1月僅以299萬買入，持貨4個月即以400萬賣出，賬面速賺101萬。

豪宅屋苑炒風起，啟德天璽，天第1期3座高層A室4房雙套則王，實用面積1993方呎，上月反價450萬元以9150萬

元易手，實用呎價達45911元；原業主持貨只有20個月，賬面大賺1135.4萬元或14%，是該屋苑賬面獲利金額最多個案。

西沙盤13個月升價近五成

「短炒王」西沙SIERRA SEA今年愈炒愈貴，第1A(2)期3座中層J室2房單位，實用面積461方呎，上月獲用家以750萬元承接，實用呎價16269元，13個月炒貴246萬或48.9%，賺幅屋苑新高。

今年矚目短炒成交

物業	實用面積(方呎)	成交價(元)	實用呎價(元)	備註
屯門OMA by the Sea 第2座低層B7室	352	330萬	9375	以換貨(確認身份)轉手，大半月獲利27.2萬
粉嶺北映著低層B室	274	388萬	14161	7個月內「炒上炒」，升值25.5%
西沙SIERRA SEA 第1A(2)期3座中層J室	461	750萬	16269	13個月升值48.9%，賺幅屋苑新高
啟德煥然壹居 H3座低層E室	675	1416萬	20978	8個月升值334.1萬或30.9%
屯門市廣場 2座高層A室	318	408萬	12830	4個月升值68萬或20%
啟德天璽·天 1期3座高層A室	1993	9150萬	45911	20個月升值1135.4萬元，為屋苑賬面賺價最多個案

盛滙：基金贖回壓力近尾聲

【大公報訊】去年起大規模沽貨的盛滙商舖基金，創辦人李根興大派定心丸，昨日宣布基金流動性管理取得重大實質進展，贖回壓力已近尾聲，財務槓桿比率也回落至歷史新低。

李根興表示，基金自開放贖回期以來，已累計完成超過3億元的贖回要求，整體完成度約90%，目前尚待處理的贖回餘額僅剩約3000萬元，為2024年7月以

來最低水平。管理層將克盡己職，目標於短期內完成餘下贖回安排，徹底消除市場對流動性的疑慮，並形容基金正式步入「主動增值布局」的新階段。

盛滙基金在公告中提到，於上半年成功沽出7間街舖，套現1.15億元，完成交易後，基金淨負債比率降至5.96%，為2020年以來最穩健水平，只剩4500萬元銀行貸款。而基金2019年8月成立至今，

6年共派息逾2.3億元(按每100元基金單位，已累積派息32.2元)給投資者。

為應對贖回及優化資產結構，基金於上半年成功出售7個商舖，套現1.15億元，他個人投資份額一直維持佔該基金逾3成。展望下半年，基金策略將轉向主動換貨，致力優化商舖組合，管理層同時透露，下半年內再度舉行集資活動，為購入更優質物業做好充分準備。



▲黃光耀(右三)表示，會地系半年吸金近242億，比去年同期爆升。

學士臺2房單位 獲內地生2.5萬承租

【大公報訊】內地生搶先於暑假租賃旺季前夕覓盤，鄰近大學的私樓租金率先搶高，西半山學士臺有2房單位獲內地生以月租2.5萬承租，相比同類單位在不足一個月前的租金搶賣約1成。

租金回報9.6厘

中原地產資深分區營業經理李子駿表示，上述租賃成交是西半山學士臺3座高層A室，實用面積531方呎，採2房間隔，望山景，月租2.5萬元，實用呎租47元。李子駿表示，新租客為2名香港大學內地生，鍾情單位鄰近校園，為便利新學年上學，遂決定以先付1年租金形式承租單位，涉資30萬元。業主於2008年以313萬元購入單位，是次出租可享約9.6厘租金回報。

參考地產代理租賃成交紀錄，學士臺2座高層A室2房戶，實用面積531方呎，景觀相若，單位於不足1個月前以月租2.28萬元租出，實用呎租42.9元，意

味今次租出單位之租金大幅高出2200元或9.6%。

嵐山細單位呎租51元

其次，大埔嵐山細單位亦吸引內地生租客進駐。中原地產資深分區營業經理趙愛蓮表示，嵐山7座中層D室，實用面積196方呎，開放式間隔，以1萬元租出，實用呎租51元。趙表示，新租客為1名內地生，新學年將於本港升學，見屋苑租金合理，即以先付1年租金形式租入自住，以方便上學。據了解，業主於2015年以156萬元購入單位，租金回報約7.7厘。

豪宅租賃亦轉趨活躍，中原地產副區域營業經理伍國俊表示，何文田傲玟1座中層B室套3房單位，實用面積1368方呎，享開揚市景，剛以月租8.8萬元租出，實用呎租64.3元。伍國俊透露，業主於今年4月以3270萬元購入單位，入市短短2個月即成功租出，可享3.2厘租金回報。