

信和續增土儲 重點研究北都多區

黃永光：對發展充滿信心 未來香港經濟重要引擎

把握機遇

信和置業（00083）昨日舉行股東大會。集團主席黃永光會後表示，對香港未來發展充滿信心，並形容本港將進入新的黃金發展期。他指出，北部都會區佔香港土地面積約三分一，將是未來經濟發展重要引擎，集團將重點研究政府未來推出的新田、河套、洪水橋、粉嶺等不同板塊，現時在手現金除維持穩定派息外，還將繼續增加土地儲備。

大公報記者 蔣去情

香港近年大力發展北部都會區。黃永光表示，集團今年8月聯同5家內地企業在北都投得洪水橋項目，合作場景涵蓋高科技物流、公眾公園及住宅等。他指出，集團近期投得4幅土地，可建樓面面積約140萬方呎，未來將繼續研究北都區內其他機會，又提及自己經4個月研究後，認為後續北都可結合濕地、商場、娛樂及文化，或融合酒店加餐飲等發展。

洪水橋項目引入科技元素

信和置業執行董事李正強表示，洪水橋項目計劃聘請國際級建築師，引入綠化及科技元素，向全世界投資者推介北部都會區發展。

近期本港樓市氣氛見回暖。信和置業執行董事田兆源表示，受人才來港及

學生宿舍需求帶動，過去3個月本港一手樓盤銷情理想，有投資者積極入場，成交量逾1000宗，10月以來市場更售出逾1700個單位，市場表現穩健，租金亦有上升。他指出，集團旗下位於紅磡的琨海、九龍城盛德街項及宋皇台的3個新項目，合計將提供2900個單位。

香港正有序推進國際專上教育樞紐建設，帶動學生宿舍需求成為市場熱點。信和集團首席商務總裁蔡碧林表示，正研究將現有物業改造為學生宿舍的可行性，惟考慮到翻新成本及裝修期間的空置期，此舉未必符合最大經濟效益；另一選項為投地新建，稱若資金充裕將視情況把握投地機遇。

盛事帶旺本地與旅客消費

零售方面，蔡碧林表示，目前本港



零售市場平穩發展，世界盃期間集團在商場舉辦推廣活動，吸引不少遊客；特區政府亦舉辦多項活動刺激經濟，其中集團將在11月萬聖節期間與旅遊發展局合作，加上後續的聖誕節及情人節，促進市民及旅客消費。

今年首9個月訪港旅客累計約4070萬人次，按年增加12%，反映香港旅遊業持續保持增長動力。信和集團財務總裁兼聯席董事周承雯表示，國慶黃金周期間集團旗下酒店入住率均超過80%，未來將根據市場變化及旅客需求推出不

言論重點
香港發展 對香港發展充滿信心，料將進入新的黃金發展期 北都屬重要增長引擎，將重點研究政府未來推出的新田、河套、洪水橋、粉嶺等不同板塊
住宅市場 近月本港樓市表現穩固，10月一手住宅銷售逾1700個單位 考慮將學生宿舍納入投地策略
零售消費 目前本港零售市場平穩發展，未來將把握節假日機遇刺激消費 國慶節集團旗下酒店出租率逾80%，未來將採取措施吸引旅客留港消費

◀黃永光（右三）表示，對香港未來發展充滿信心，形容本港將進入新的黃金發展期。受訪者供圖

同組合，如演唱會連酒店套裝、提供旅遊攻略及推出盲盒公仔等，吸引旅客留在香港。

黃永光續指，當前旅客來港情緒旺盛，希望通過酒店、餐飲及商場等各種推廣活動，強化旅客的消費意欲。

琨海首批均呎 18588 元 低同區新盤 10%

【大公報訊】九龍區新盤大戰升級，有新盤低開搶焦點。信置(00083)夥拍招商局置地(00978)合資的紅磡琨海，首張價單揭盅，首批推出91伙，折實平均呎價18588元，較同區近月新盤賣平逾一成，是紅磡區今年首批最平開價，折實入場費598萬元，部署下月初發售。

一房入場費598萬元

信和置業執行董事田兆源表示，首張價單包含7伙1房及84伙2房，全屬標準單位，實用面積339至470方呎，即供直減樓價15%，折實售價由598萬元至930.1萬元，折實呎價16959元至20308元，入場費598萬元。田形容屬「琨海首席開心價」，較同區過去3個月一手新盤全新價單有逾一成折讓，加推極具加價空間。

示範單位今日正式對外開放，稍後一步收票，部署11月初開售。

據價單顯示，91伙大部分屬內園單位，最平入場單位為1座9樓C2室，實用面積339方呎，1房開放式廚房間隔，折實價598萬元，呎價17640元；最低呎價及2房入場單位為2座6樓C2室，實用面積384方呎，折實價651.24萬元，呎價16959元；最高售價及最高呎價單位為1座18樓B1室，實用面積458方呎，折實930.1萬元，呎價20308元。

該批91伙折實平均呎價18588元，相比同區新盤開價，恒地首岸1至4期先後於今年推出，首張價單均價介乎18666至21629元，其中第2期於本月初開價，首批折實平均呎價21426元，相比之下，琨海首批折實均價18588元，平逾一成，並與最先亮相的第1期，4月開價18666元相若。另同區悅麓及映匯等，首批折實平均呎價由18999元至21388元。

昨日開價的榮光街海苑，屬於市建的重建發展項目，信置夥招商局於2022年10月，以23.88億元投得該發



▲田兆源（右二）表示，琨海首張價單較同區近期新盤折讓逾一成。受訪者供圖

今年紅磡區新盤首批折實平均呎價

樓盤	首批伙數	呎價(元)
悅麓	30	18999
首匯	50	20988
首岸1期	110	18666
首岸3期	100	21629
首岸4期	60	21301
映匯	53	21388
首岸2期	80	21426
同區最新二手平均呎價		
啟岸	—	19841
環海·東岸	—	18482

展權，每方呎樓面地價約8571元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目定價吸引，比區內一手貨尾有近15%折讓，絕對有力起動樓盤，料首批單位可順利沽清。本月一手市場至今暫錄近1700宗成交，已創5個月新高，反映市場購買力正全面釋放，料全月一手交投量可達2000宗。新盤主導下，預計11月一手成交量可進一步升至2500宗。

美聯物業高級董事布少明表示，項目首張價單訂價吸引，預料將吸引大批用家及投資者爭相入市，首批單位銷情理想，可即日沽清。



琨海小檔案

地址	榮光街8號
座數	2座
單位總數	451伙
戶型	主打1及2房
首張價單伙數	91伙
實用面積	339-470方呎
即供直減樓價折扣額	15%
折實價	598萬元-930.1萬元
折實呎價	16959元-20308元
折實平均呎價	18588元
預計關鍵日期	2028年第3季
示範單位地址	奧海城1期
開放日期	即日

萬元。

此外，綠景（中國）地產於2017年以90億元購入、創九龍全幢商廈最貴紀錄的觀塘海濱道123號綠景NEO，物業今年4月被接管人透過公開招標形式推出，據市場消息透露，銀團接管人已成功為項目物色準買家，全幢預料以逾30億元易手，較9年前貶值約66%，新買家以中國移動呼聲較高，以綠景NEO大廈總樓面面積約59.62萬方呎計算，若落實以逾30億元易手，估計呎價逾5000元。

鴨脷洲瀚澄最快下月登場

【大公報訊】樂風曾參與項目管理、由新加坡房地產投資基金SC Capital Partners全資擁有的鴨脷洲平澗街新盤，正式命名為瀚澄，最快下月登場。

SC Capital Partners Group主席兼創辦人謝崇洲表示，項目提供82個單位，實用面積186至503方呎，間隔由開放式至兩房戶，另有少量特色戶，項目預計關鍵日期為明年6月底，樓花期約8個月。全盤均享海景及海濱公園景觀，售價參考同區及黃竹坑站新盤。謝崇洲補充指，本港住屋剛性需求龐大，加上地產投資回報理想，公司長遠看好香港房地產。



▲鴨脷洲平澗街新盤，正式命名為瀚澄，最快下月登場。受訪者供圖

上嵐一房398萬沽 兩年賺逾20%

【大公報訊】新盤輪流出擊，二手交投淡靜，屯門本月暫錄60宗二手買賣，按月削逾2成。炒家紛紛止賺套現，屯門上嵐有1房戶以398萬易手，另啟德柏蔚森有2房單位不足1年炒貴5%轉售離場。

據代理資料，屯門區本月暫錄60宗二手成交，比9月同期約77宗減少17宗或22%。當中，上嵐高層F室1房單位，實用面積290方呎，減價至398萬元沽出，實用呎價13724元，原業主於2024年7月以326.6萬元一手買入，持貨逾2年賬面賺71.4萬或21.9%。

同區NOVO LAND第1A期1座中層A1室3房戶，實用面積676方呎，消息透露剛以835萬元易手，一手原業主4年前以966.6萬入市，賬面蝕131.6萬

或13.6%。

市區新晉屋苑亦有短線投資者沽貨，啟德柏蔚森II第2座低層H室2房戶，實用面積385方呎，近日以758萬元轉售，實用呎價19688元，原業主去年11月以718.5萬元一手買入，持貨11個月，賬面微賺39.5萬元或5.5%。

中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗區本月暫錄得約63宗二手買賣，預計全月成交量與上月的70宗相若。其中，元朗廣場低層H室2房戶，實用面積427方呎，議價至440萬元易手，實用呎價10304元。

區內代理透露，元朗洪水橋麗虹花園1座高層C室，實用面積367方呎，剛以335萬售出，原業主持貨8年，賬面虧損63萬或15.8%。

種植道洋房放售 市值2億

【大公報訊】大碼豪宅交投持續，有業主趁機放售貴重物業。高力表示，獲業主委託放售山頂種植道紅梅閣3號洋房，物業實用面積約3890方呎，市場估計市值約2億元。

紅梅閣坐落種植道，第1期由7幢獨立洋房組成，今次3號洋房以現狀交吉方式出售，物業實用面積約3890方呎，並連私人花園，提供寬敞舒適的居住空間。根據大廈公契資料，物業最高可建樓面面積約4828平方呎，為買家提供進一步重塑及優化空間的潛力。若按洋房市值約2億元計算，實用呎價料約5.1萬元。

資料顯示，業主於2023年以約2.04億元購入上址，若以市值沽出，較3年前造價輕微貶值400萬元。

高力資本市場及投資服務部高級董事鄭元禮表示，種植道位列山頂4大豪

宅街，山頂豪宅供應日益稀缺，項目兼具低密度、私隱度及稀缺性。

高力資本市場及投資服務部高級執行董事王唯峰補充，種植道向來是山頂最具傳承色彩的豪宅地段之一，沿線洋房多由具實力的機構及家族長期珍藏，可供出售之洋房寥寥可數。紅梅閣毗鄰多項物業由香港上海滙豐銀行持有及自用，亦印證該地歷來備受長線持有者青睞。近期山頂洋房成交活躍，種植道，白加道成交呎價約9萬至10萬元。



◀約房2放種
億售植
元。道
市紅
場梅
估閣
資料計3
圖市號
字號
值洋

豪客斥逾千萬購葵涌工廈四伙

【大公報訊】內地資金流入新式工廈市場，由金朝陽（00878）發展的葵涌新式工廈iCITY二期，持續吸引投資者入市，項目新近錄得一宗「一客四食」大手成交，涉資逾千萬元。

發展商透露，iCITY二期本月暫錄12宗成交，累計售出逾223個單位，佔可供發售單位超過八成，套現約6.19億元。

利嘉閣（工商舖）地產工商部高級營業董事朱亮恒表示，一名內地赴香港長期定居並取得身份的人士，剛

斥資約1043萬元購入iCITY二期合共4個高層單位，建築面積介乎337至429方呎，平均成交價約261萬元。他表示，買家看好項目的升值及租務潛力，故購入作自用及投資用途。

此外，項目亦深受人才入境計劃受惠人士歡迎，近日一名透過「非本地畢業生留港／回港就業安排」（IANG）留港發展的內地青年，亦以約233萬元購入一個建築面積約385方呎的高層工作間，為配合在港創業及簽證續簽需求。他續說，iCITY目前租賃交投活躍，月租約9000元至1.2