



# 啟德海灣趕開價 平跑道區新盤 12%

## 平均呎價 1.97 萬 307 呎 575 萬入場

市場憧憬今日的施政報告將有樓市「減辣」措施，有新盤已急不及待搶開價。啟德海灣第1期昨日公布首張價單，涉及208伙，戶型涵蓋1房至3房，折實平均呎價19,798元，折實入場1房單位(307方呎)售價575萬元起。翻查資料，海灣第1期今次平均呎價較同區過去3年新盤首批單位折實均呎價低逾一成，與同區二手呎價相若。發展商指，如政府落實「減辣」，料第四季成交量會增加，樓價將平穩發展。

◆香港文匯報記者 黎梓田

啟德海灣首張價單涉及208伙單位，包括53伙1房、150伙2房及5伙3房單位，扣除最高20%折扣，以及提前付清樓價3%的現金回贈後，折實呎價17,987至24,260元，平均呎價為19,798元，折實售價575萬至1,421.6萬元。當中，最平單位為第2B座1樓F室，1房間隔，面積307方呎，折實價575萬元，呎價18,730元。而最平呎價單位為2B座2樓H室，面積431方呎，2房開放式廚房間隔，折實價775.22萬元，呎價17,987元。值得注意的是，如撇除3%現金回贈，今批單位折實價為592.72萬元至1,465.6萬元，折實呎價18,543元至25,010元。

### VIP客戶今日優先參觀示位

發展商表示，價單將提供4種付款方式，分別為2種即供計劃，以及2種建築期計劃。今日將會優先開放示範單位予VIP客戶參觀，短期內會公布銷售部署。

作為項目發展商之一，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，樓市過去受息口影響，不過市場已逐漸消化有關因素。他相信，之後陸續推出的新盤會帶動市場氣氛，預料本季樓價平穩，成交量按季增加。他續指，若政府落實「減辣」，料第四季成交量會增加，樓價將平穩發展。

近年啟德前跑道區有兩項目曾以價單方式推盤，分別為MIAMI QUAY I及維港1號，各涉130伙及212伙，折實均價分別為22,452元及22,977元。同屬前跑道區，今次啟德海灣折實均價較其低11.8%及13.8%。

### 代理：發展商去貨態度明確

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，啟德海灣訂價克制，與同區二手屋苑有近一成折讓，折實平均呎價低於2萬元，為區內6年未見，可見發展商去貨態度明確，採先求量、再求價的推盤策略，料首批單位可掀起搶購潮。

劉瑛琳指，今年首9個月，啟德每月錄得過百宗租務成交，本年暫已累積1,374宗租務成交，備受租客追捧，平均呎租40元至60元不等，部分小型單位呎租更曾高見67元。以此推算，料啟德海灣租金回報可逾3厘，租金回報理想。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，啟德海灣位處前跑道區臨海地段，在居住環境、地理位置、加上開價較同區新盤貨尾有一定折讓情況下，料項目會受一眾用家及投資客關注，並相信項目租務回報可達3厘水平，將吸引不少投資者捧場。

整體市況方面，布少明指，若施政報告推出有效「減辣」措施，樓價將會回穩，反之樓價將繼續向下。

### 當年樓面地價每呎近萬二

翻查資料，啟德海灣位於啟德承豐道15號，原屬啟德第4A區1號住宅地皮，景觀面向內海，由嘉華、會德豐地產及中國海外合組的財團於2019年7月以約127.4億元奪得。以可建樓面約107萬方呎計，每呎樓面地價約11,842元，屬前跑道區最平。

同樣望內海的由會德豐等發展的啟德MIAMI QUAY I及由中海外發展維港1號於2018年分別以83.33億元及80.3億元投得，每呎樓面地價則分別為1.45萬元及1.35萬元。

## 新地白石角盤加推 呎價1.61萬

香港文匯報訊(記者 岑健樂)行政長官將於今日發表新一份施政報告，發展商趕在施政報告公布前夕積極部署推售。新地大埔白石角University Hill昨上載價單第6號，推出共65伙，包括開放式至3房1套間隔。以最高折扣15%計算，今批單位折實平均呎價16,127元，屬原價加推，折實價320.8萬至1,104.89萬元。入場單位為漾景閣1座2樓A2室，面積217方呎，屬開放式間隔，折實價為320.8萬元。

### 英皇公布澄天價單在即

另一邊廂，英皇國際副主席楊政龍昨表示，集團之前表明將以「親民價」推售香港仔住宅項目「澄天」，隨即引起市場關注，不少市民透過代理查詢單位情況。集團會留意將於今日公布的施政報告，而項目短期內會公布首張價單及開售。他又表示，不擔心近期有其他發展商推售新盤造成競爭，市場百花齊放實屬好事。

據資料顯示，澄天樓高23層，提供110伙，間隔涵蓋1房至3房，主打1房及2房戶型，標準單位面積介乎286至400方呎，另設9伙特色戶，面積245至881方呎，預計關鍵日期為2025年3月31日。

### 瑜一·天海沽特色戶

一手成交方面，華懋集團及港鐵合作發展的何文田站項目瑜一第1A期瑜一·天海，剛招標售出2A座G樓Maison E室特色單位，為3房間隔，面積940方呎，連375方呎平台，成交價為2,880萬元，呎價30,638元。

### University Hill最新價單 呎價與附近二手呎價

樓盤	呎價
University Hill*	16,127元
海日灣II	15,722元
雲滙	15,632元
朗濤	15,431元
嘉熙	15,152元
海日灣	14,316元
天賦海灣	13,911元
逸瓏灣8	13,265元

\*折實平均呎價 製表：記者 岑健樂

### 啟德海灣第1期首張價單摘要

伙數	208伙
間隔	1房至3房
面積	307至771方呎
折實售價	575萬至1,421.6萬元
折實平均呎價	19,798元

#折實價為扣除最高20%折扣，以及提前付清樓價的3%現金回贈



◆會德豐地產黃光耀(右)表示，若政府落實「減辣」，料第四季成交量會增加，樓價將平穩發展。

### 啟德新盤首張價單呎價參考

樓盤	推出時間	折實平均呎價	折實入場價
HENLEY PARK	2023年6月	21,088元	518.2萬元
MIAMI QUAY I	2022年9月	22,452元	524.2萬元
THE HENLEY II	2022年4月	24,333元	873.8萬元
MONACO MARINE	2022年4月	24,833元	796.4萬元
MONACO ONE	2021年11月	23,365元	756.8萬元
THE HENLEY III	2021年8月	28,200元	625.3萬元
維港一號	2021年6月	22,977元	656.3萬元
THE HENLEY	2021年4月	26,448元	748.8萬元
GRANDE MONACO	2021年2月	23,795元	766.2萬元
MONACO	2021年1月	22,669元	596.6萬元

## 減辣恐難振樓市 瑞銀仲行睇跌

### 機構對香港樓市最新分析

**瑞銀：**10家高負債率中小型發展商貨尾達1.45萬伙，他們有減價沽貨壓力；高息環境料持續更長時間，壓抑樓市，料今年樓價僅持平至上升5%，明年則將下跌超過10%。

**仲量聯行：**高息環境持續及環球經濟不明朗，豪宅市場面對更多挑戰，料價格今年下跌最多5%，明年再跌約5%。

**摩根大通：**預計未來6個月本港樓價將跌5%至10%；另由於寫字樓供應過剩，因此對寫字樓看法最為悲觀。



◆瑞銀預期明年本港樓價下跌逾10%。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 曾業俊)本港樓市陰霾密布，市場憧憬施政報告推「減辣」提振樓市，惟最新機構分析認為，即使施政報告有「減辣」措施，在持續高息環境及環球經濟困難等不明朗因素下，預期今年及明年的樓價持續下跌。其中，瑞銀預期明年樓價下跌逾10%，仲量聯行則預測豪宅樓價今年下跌最多5%，明年再跌約5%。

### 中小發展商高負債持貨多

瑞銀昨發表研究報告指，鑑於中小型發展商的高負債風險，加上高息環境將持續更長時間，因此將今年本港樓價預測由上升5%，下調到持平至上升5%，並預計明年樓價將下跌超過10%。該行指，17間中小型上市發展商之中，有10間的淨負債比率超過50%，他們截至6月底持有14,500伙未售單位，相當於2021年10個月的新屋銷售量。其中，2,319伙單位將在未來兩年內完工，估計這些高槓桿公司可能需要降價沽貨，以低價刺激銷量及加快資金回流，應付高利率環境。

瑞銀相信，即使施政報告「減辣」，如取消非本地居民在香港首次置業時的額外30%印花稅，但利率仍然偏高；當外派到

香港的專業人士需求得到滿足後，樓市交投將再度縮減，樓價的反彈空間亦相當有限。該行相信在美聯儲減息之前，本港住宅樓價不會顯著復甦。

### 豪宅上半年升幅已被上季抵消

另一邊廂，仲量聯行昨亦發布報告，指今年上半年豪宅價格錄得的升幅已全數於第三季抵消。該行預期，即使施政報告有放寬冷卻樓市措施，面對當前環球經濟環境困難及不明朗前景，預期豪宅價格將進一步下跌，今年將下跌最多5%，並在2024年再下跌約5%。

該行指，今年首9個月，豪宅資本值下跌0.3%，上半年的增長在9月已被完全抵消。去年公布的施政報告，將額外印花稅退還給符合條件的非本地買家，已證明並未能有效穩定住宅物業價值或刺激市場活動。整體住宅交易中，涉及買家印花稅的交易比例維持在1.6%，與去年同期持平。

該行續指，儘管賣家迅速調整叫價，但豪宅市場仍未見到買家轉趨活躍。第三季售價2,000萬元或以上的住宅成交量按季顯著減少52%。由於很多本地買家的財富受到金融投資表現欠佳所影響，買家提升居

住質素的需求已明顯放緩。據花旗銀行數據，在香港擁有超過1,000萬元淨資產的人群，其流動資產的中位數在今年已減少100萬元。同時，一些急需現金的賣家被迫將叫價設定在銀行估價的20%以下，務求盡快賣樓套現。

### 地緣政治緊張 高息料持續

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，就算政府減免部分印花稅，僅能令豪宅價格跌幅收窄及帶動交投。他認為，豪宅市場將要面對多項挑戰，包括內地經濟復甦不及預期、人民幣持續貶值及內地物業投資情緒疲軟；至於中東地區衝突升級及潛在油價上漲引發通脹，都將左右利率走向，預計美國加息周期或會延長，並進一步推高香港的基本利率。本港銀行因為借貸成本壓力，料會上調按揭利率和減少現金回贈。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，按目前市場條件，豪宅的流動性風險可能成為非本地高淨值人士的主要憂慮，並可能阻礙他們遷移到香港。政府一直致力吸引家族辦公室和環球投資者，印花稅減免將向他們提供直接誘因。

## 市建九龍城項目獲31意向書

香港文匯報訊(記者 曾業俊)市建局九龍城啟德道/沙埔道發展項目於昨午截收發展意向書，共接獲31份意向書，包括英皇國際、中國海外、資本策略、富豪酒店集團、鷹君及華懋等。綜合市場預測，這個預計可提供810伙單位的住宅項目估值約25.7億至41億元，每方呎樓面地價約5,000至8,000元。

### 可建逾51萬呎樓面 涉810伙

項目位於九龍城，鄰近富豪東方酒店，

地盤面積約5.7125萬方呎，可建樓面最高達約51.41萬方呎，預計可提供約810伙單位。此外，市建局會在項目撥出約8,611方呎總樓面，提供一所幼兒中心予社區使用。同時，亦將興建一個地庫停車場，提供約300個公眾停車位。

### 規劃建地下廣場連接啟德

此外，市建局會重新規劃及重整道路網絡，提出規劃意向包括興建一個約10,763方

呎的分層地下廣場，連接新建行人隧道至啟德發展區的地下購物街，作為連接九龍城舊區與啟德新發展區的交接點。地下廣場將開放予公眾，包括零售、休憩及活動空間。

市建局表示，由董事會設立的遴選小組將按收到的意向書文件，評審相關發展商及財團發展項目的經驗及能力，以篩選符合資格的發展商及財團，並將邀請入圍的發展商及財團根據早前批出的主要招標條款，就項目提交合作發展標書。