

元朗二手成交130宗 13個月最旺

東輝閣兩房288萬沽 持三個月勁賺21%

本港全面撤辣激活樓市購買力，絕跡多年的短炒獲利個案重現，元朗東輝閣一個284方呎2房單位，投資者剛以288萬元沽出，持貨3個月速賺50萬元，賺幅超過2成。上車盤交投火熱，業主雄心再現，荃灣中心有3房單位月初賣出後，業主在未有新客下仍向買家撻訂，並以438萬元重新放盤，比月初撻訂價高出21%。

大公報記者 林惠芳

樓市全面撤辣後，多區屋苑二手交投倍升，隨著減價盤被消化，二手價有回升跡象，尤以上車盤升勢最明顯，造就短炒獲利個案重現。美聯物業聯席區域經理張璋津表示，樓市額外印花稅（SSD）解除後，有投資者趁機短炒獲利，成交是元朗水車館街東輝閣低層F室2房戶，實用面積284方呎，原業主去年12月底以237.5萬元購入，原本打算收租用途，收樓不久後，特區政府宣布全面撤辣，於是推出市場放售，開價300萬元，日前議價至288萬元沽出，實用呎價10141元，持貨只有約3個月，賬面速賺50.5萬元，單位期內炒賣21.3%，扣除100元釐印費和代理佣金等支出，估計淨賺逾45萬元。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，樓市回復暢旺，元朗區本月錄近130宗二手買賣，較2月反彈近1倍，成交量創13個月新高，當中指標屋苑YOHO系列造價，對比2月撤辣前回升6%至7%。不過，該行接觸的投資者以長線主導，暫未有短炒放盤，因為目前租盤非常短缺，去年底「執平貨」的投資者，把單位出租可賺取穩定且不俗的回報，除非轉售有很高利潤空間，否則寧可長線投資。

荃中業主賠訂提價77萬重推

撤辣後錄得至少兩宗賠訂重售個案的荃灣區，有業主心雄主動向買家撻訂。美聯物業高級分區營業經理鍾家豪透露，荃灣中心10座低層F室，實用面積425方呎，屬3房單位，本月初以361萬元沽出，買家支付10萬元訂金，惟最近簽署正式買賣合約前夕，業主認為樓價仍有上升空間，雖然未有新客洽購，仍主動向買家賠訂取消交易，連同佣金料合共支付逾17萬元。業主現把單位重新放售，開價438

萬元，比本月初成交價高出77萬元或21.3%。

受惠撤辣，二手頻錄投資者入市。中原地產副區域營業董事袁廣達稱，鯽魚涌康怡花園C座中層15室2房戶，實用面積526方呎，獲投資者以650萬元連租約買入，實用呎價12357元。據了解，單位現時租金1.55萬元，買家可享近2.9厘回報。原業主持貨14年，賬面獲利235萬元或逾五成。

同時，小西灣藍灣半島亦有收租客蹤影。世紀21Q動力執行董事招潔冰表示，成交為藍灣半島9座高層D室套3房海景單位，實用面積734方呎，獲外區投資者以1050萬元買入，實用呎價14305元。

另類單位亦吸引投資者承接。美聯物業首席高級營業經理徐廣森表示，九龍灣德福花園C座低層6室2房戶，實用面積539方呎，叫價530萬元，放盤約半年，終獲區外投資者洽購，睇樓一次即以460萬元承接收租，實用呎價8534元。資料顯示，德福花園C座一個低層單位，於1998年曾發生5屍命案，導致事發單位不獲銀行估價，連同幢多個單位也受波及，售價較其餘座數普遍較低。

天鑄高層2070萬轉讓 蝕30%

然而，樓價尚未返家鄉，個別高位接貨的投資者，趁交投轉旺止蝕離場。消息指出，長沙灣Ava 61高層F室，實用面積161方呎，單位全新未入住，投資者剛以295萬元沽出，實用呎價18323元，持貨6年，賬面損失83.5萬或22%。

市場消息指出，何文田天鑄1座高層單位，實用面積894方呎，市傳僅以2070萬易手，較2016年入價低907萬元或30%。



▲元朗東輝閣有投資者3個月速賺逾50萬元。

最新投資者相關二手成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
元朗東輝閣低層F室	284	288	10104	投資者持貨3個月，賬面速賺50.5萬或21.3%
鯽魚涌康怡花園C座中層15室	526	650	12357	投資者連租約買入
九龍灣德福花園C座低層6室	539	460	8534	同幢曾發生事故，投資者睇樓一次即購入
小西灣藍灣半島9座高層D室	734	1050	14305	外區投資者買入收租
長沙灣Ava 61高層F室	161	295	18323	投資者沽出止蝕

九龍城舊樓傳3700萬易主

【大公報訊】原鄧成波家族持有九龍城聯合道25號舊樓，項目早前被接管放售，消息指新近以約3700萬元沽出，有傳買家為內地客。據悉，上址地盤面積約1400方呎，涉及4個住宅單位，單位實用面積約966方呎，全幢物業總建築面積約4834方呎，以3700萬元成交價計，呎價約7654元。鄧成波家族於2005年8月以1380萬元購入上述，並於2020年全幢物業按予財務公司借貸，最終遭接管，倘最新成交價屬實，物業19年升值1.68倍。資料顯示，上址於2022年中曾以9600萬元放售，相隔近2年，現價比意向價下調5900萬或61%。

長實屯門地准建12幢大廈 涉逾2000伙

【大公報訊】屋宇署於今年1月份共批出20份建築圖則，其中華懋位於東涌的大型住宅項目，及商業項目均同月獲批，總樓面超過218萬方呎。另長實(01113)前年投得的屯門青山公路大欖段住宅地，獲批准12幢住宅大廈，為該月批則中最大的一個項目。

1月獲批則的13份住宅及商住發展項目中，發展規模最大應是長實的屯門項目，其中10幢會在或2層地庫停車場之上，建16至21層高住宅大廈，另兩幢各為17及19層高住宅大廈，總可建樓面超過132.12萬方呎，料提供逾

2000個單位。而華懋同於前年投得港鐵(00066)的東涌牽引配電站上蓋住宅項目，則獲批在5層平台之上建5幢47層住宅大廈，總樓面約104.34萬方呎，其中住宅樓面佔約92.54萬方呎，料也提供約2000個住宅單位。上述兩個項目的單位面積均設有下限，最細實用面積約280方呎。

至於其他住宅及商住項目均是單幢式分層大廈，或獨立屋，包括會德豐地產收購西營盤朝光街舊樓的重建項目、中洲置業收購大坑道4至4C號舊樓的重建項目，以及嘉華國際(00173)所收購

的北角英皇道酒店，獲批准重建為商住大廈等。

華懋東涌商業地獲批則

該署於1月份亦批出4份商業發展項目建築圖則，其中較矚目是華懋於前年投得的東涌57區商業地，現獲在3層地庫停車場及1層商場平台之上，興建1幢19層高數據中心及1幢27層高商業大廈，總樓面逾126.13萬方呎。

此外，該署1月共發出20份入伙紙，當中住宅用途的總建築樓面面積約240萬方呎，共提供4623個單位，若扣去元朗過渡房屋的逾千個單位，私人住宅單位佔近3600個，按月飆逾80倍，為2022年1月後的新高。

其中較為矚目入伙新盤：包括新地(00016)的屯門NOVO LAND第2A及B期，以及大埔University Hill，各有1658個及1295個單位。而世茂集團的石硤尾延坪道豪宅項目，有332個單位。

2024年1月份主要批則項目

位置	樓面(方呎)	發展	發展商
屯門青山公路大欖段	1321247	12幢16至21層高住宅大廈	長實
東涌牽引配電站上蓋	1043371	5幢47層高住宅大廈	華懋及港鐵
北角繼園街56至76號	221939	1幢31層高住宅大廈及2層地庫停車場	Chief Lead LTD
大坑道4至4C號	104719	1幢29層住宅大廈及1層地庫	中洲置業

三新盤共攬1.8萬票 凍資逾17億

【大公報訊】三個備戰中新盤凍結大批購買力。市場焦點會德豐地產日出康城SEASONS PLACE票房直線上升，截至昨晚已突破萬而至10500票，超額逾27倍，是今年採用價單形式開賣的5個新盤中最勁；計及今日同步發售的恒地(00012)旺角利奧坊、首隅及王新興九龍灣泰峯，3盤共凍結約1.8萬票，凍資逾17億元。



▲黃光耀(左)及鄧智輝合作推售SEASONS PLACE，票房於昨晚衝破一萬票。

康城盤超額27倍

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀稱，SEASONS PLACE票房勢突破1萬票，不但較周六首輪銷售的368伙超額逾27倍，並膺今年新盤票王，約六成入票客源來自主區，對首輪銷售具有信心。

有意大手買入補打的「西餅客」有增加趨勢。黃補充，截至昨午，有意掃入6伙的大手客由前日50組增至昨日的60組，對1房感興趣居多。隨着撤辣，料內地客入市意慾也轉強，料該盤內地客佔比可逾20%。

港鐵(00066)物業及國際業務總監鄧智輝昨日亦都親到SEASONS PLACE展覽廳參觀，順道為會地打氣，認為項目及周邊配套充足，對銷情有信心。

美國聯儲局議息後照舊按兵不動。黃光耀強調，議息聲明指出今年有機調減3次息，意味將展開減息周期，利率走勢明朗化，有助減低市場對息口憂慮。

同時，首10名買家經美聯於本月23至31日入市SEASONS PLACE，並於入伙3個月內經該行租出，即可獲贈1萬元租務管理優惠。

利奧坊·首隅68伙超額10倍

恒地旗下利奧坊，首隅今日首輪發售68伙，昨晚截票共累收約750票。恒基物業代理營業(二)部副總經理李菲茹稱，截至昨晚收逾750票，超額認購10倍，買家不乏內地專才及外籍人士。今日分A及B組揀樓，優先的A組為大手客時段，須購2至4伙，包括1伙指定1房，買家報到後即場再抽籤決定揀樓次序。首15名買家即日起至本月31日經中原入市，可獲贈價值約3000元智能家居禮券，總值約4.5萬元。

泰峯今日次輪發售132伙

此外，王新興集團發展的九龍灣泰峯，剛過去周日進行的首輪公開發售連同招標，累沽259伙，套現約17.6億元。該集團董事總經理王惠貞表示，泰峯今日次輪推售，已於昨日下午一時截止接受認購登記，共錄得6700票，相對於今日以價單形式開售的132伙，超額認購49倍。

王新興集團銷售總監陳芷滢稱，泰峯今日發售的132伙，實用面積273至508方呎，折實約381.6萬至約809萬，折實呎價13800至17049。另有50伙今日同步招標。

政府全面撤辣刺激市場交投。信置(00083)夥會地牽頭合作的西南九龍維港滙成交趨活，撤辣至今累售85伙，套現逾16.7億元。其中成交價及呎價最高單位為維港滙II第1座16樓A，實用面積1536方呎，4房間隔，作價5270萬元，呎價34310元。

全盤開賣至今累售1162伙，吸金逾195.5億元。銷情越趨熱烈，維港滙III開放全新連家具示範單位，位於第1A座15樓B單位，實用面積1001方呎，以3房(連套房)及多功能房連洗手間開則。

維港1號撤辣後吸金27億最勁

多個新盤受惠撤辣激活銷情。中國海外(00688)旗下維港1號日日有單開，昨日再沽出3伙，撤辣後共賣202伙，套現近26.7億元，吸金額屬單一項目最勁。

該盤昨日售出的3伙，包括2伙1房及1伙2房，實用面積介乎338至426方呎，成交價約702.8萬至903.5萬元，呎價約20793至21209元。項目於撤辣至今售出202伙，總合約額逾26.69億元，市場單一項目總合約額最高。至於開售至今累售902伙，總合約額逾109.4億元。

▶郭子威(左)指，Blue Coast透過路演有助內地買家對項目的認知度。旁為楊桂玲



長實黃竹坑新盤 內地客查詢踴躍

【大公報訊】港島豪宅盤銷售部署漸入戲肉。長實(01113)旗下黃竹坑站上蓋Blue Coast，上周已於深圳及廣州兩地展開路演，初步反應不俗，暫共收450個查詢，稍後會擴大路演版圖；另建灝旗下籌備多時的赤柱ONE STANLEY，部署月內出擊。

長實營業部首席經理郭子威指出，該盤於上周展開華南地區路演，暫定為期三個月，初步反應不俗，透過深圳中介及集團在廣州自置的展銷中心，分別收約300個及150個查詢。稍後會擴展至其地區，有意安排內地中介代理來港進行調研。

對於美國聯儲局公布息率維持不變，並預期年內有機會減息3次共減0.75厘。郭子威認為，減息有助資金從銀行游離到投資市場，對樓市有利兼推升樓價，相信在撤辣的加持下，若3次減息機會成真，勢必帶動年內樓價上升約4.5%至7.5%。

建灝赤柱豪宅擬月內標售

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，該盤會所連園林佔地約9萬方呎，打造成饕餮消閒和活力動感雙主題，提供19項設施，包括長約28米的

游泳池、健身房、VR動世界，中式及西式宴會廳等。

此外，建灝地產旗下赤柱ONE STANLEY，樓書上架多時並準備就緒。該集團投資及銷售部董事鄭智榮稱，項目近日獲批入伙紙及滿意紙後，銷售部署如火如荼，計劃月內以招標形式出售，稍後接受預約參觀。首階段主打實用面積3500方呎以下的獨立屋，以及實用面積逾1800至逾2500方呎的四房或以上單位。計劃保留部分單位作長線投資。

鄭智榮稱，本月初已在上海、深圳及各內地城市舉行路演，將陸續於內地多個主要城市進行推廣活動。他亦認為，本港超豪宅後市表現強韌，近半年連錄大宗大額豪宅成交，反映本港豪宅罕有且具投資潛力，在政府全面撤辣以及金管局放寬按揭措施後，於市場積存多時的購買力釋放，帶動整體物業交投升溫，樓市全面撤辣後，新盤市場續現大額成交個案，預料今年上半年樓市將由豪宅主導。

同時，鑒於市場預期息口見頂，甚至年內有機會掉頭減息，將進一步支持樓市，預料將有更多資金流入豪宅市場，帶動豪宅項目交投將會價量齊升。