



▲何家欣（左三）及方文昌（左二）表示，柏蔚森III加推單位個別提價1%。

柏蔚森III推75伙周六售

【大公報訊】啟德新盤戰況激烈。新世界夥遠展合資的柏蔚森III，前晚加推全新30伙，個別單位加價1%。項目同時上載銷售安排，鐵定周六以先到先得形式推售75伙。

新世界營業及市務（特別項目）及尊貴客戶拓展部總經理何家欣表示，柏蔚森III最新加推30伙，包括5伙三房、10伙兩房及15伙一房戶，屬樓王海景戶，個別加價1%。並同步公布全新銷售安排，落實周六進行新一輪銷售，推出75伙先到先得。適逢中秋節及國慶假期將至，買家於9月7日至10月6日期間購買指定單位，最高可獲贈價值2.8萬元中秋國慶限時禮遇優惠。

項目累售317伙 套逾21億

啟德區內多個新盤齊發，何家欣表示，不擔心競爭會分薄客源，該盤擁有獨特優勢，剛過去暑假期間銷情理想，昨日剛售出5座16樓C室，實用面積560方呎，三房間隔，成交價1158.8萬元，呎價約20693元。項目累售317伙，套現逾21.8億元。遠東發展地產總裁方文昌指，周六發售的75伙，折實平均呎價18778元，折實價462.6萬至1501.8萬元，折實呎價16579至22550元，若計及2.8萬元優惠，折盡後造價為459.8萬至1499萬元，呎價16508至22508元。隨着港元拆息回落，以及減息周期即將重臨，看好後市。

此外，據一手成交紀錄冊顯示，新地旗下北角海璇II，自上周起標售至今，共售9伙，涉資逾3.9億元。包括昨日售出的第3座9樓B室，實用面積1155方呎，三房間隔，連1個車位沽3903.9萬元，呎價3.38萬元。

銷監局：發展商宜披露與物管企關係

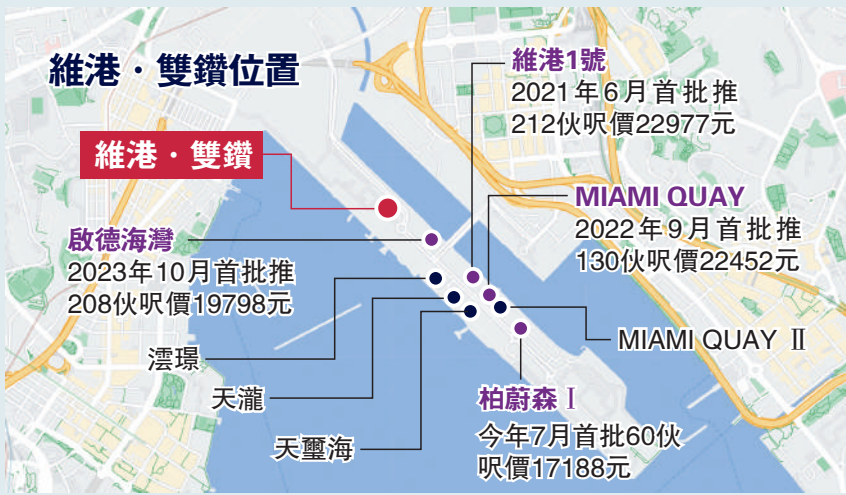
【大公報訊】銷監局昨日發出新一份作業備考，建議發展商或賣方，在得知公契管理人（即物管公司）的身份時，應發出相關文件，說明公契管理人的身份，以及公契管理人與發展項目／期數賣方的關係。鼓勵賣方由今年10月4日起採取有關安排。

維港·雙鑽首推141伙 403萬入場

折實均呎18456元 較7月鄰近新盤高7%



▲中國海外獨資的維港·雙鑽突擊開價，首推141伙。



維港·雙鑽個別單位折實價參考

單位	戶型	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
第1B座2樓E	開放式	247	403.3	16328	呎價及銀碼最平
第1A座25樓A	2房	493	1024.6	20783	呎價及銀碼最貴
第1B座3樓G	1房	300	505.5	16851	1房銀碼最平
第1B座2A	2房	440	795.5	18079	2房銀碼最平

啟德區新盤大戰連場。中國海外（00688）獨資的維港·雙鑽突擊開價，首推141伙，折實平均呎價18456元，較上一個新盤柏蔚森I今年7月首批貴逾7%，折實入場403萬元，示範單位今日正式對外開放。

大公報記者 梁穎賢

維港·雙鑽售樓紙早於2023年3月下旬獲批，發展商在取得售樓紙後不久即公布項目命名，惟之後一直按兵不動，直至近日先後發稿公布項目已取得入伙紙及向傳媒開放示範單位，其間亦未有進行任何軟銷宣傳，前日預告周內有機會開價，現突擊提早在昨日將價單上載至一手網及官方網站。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，首批價單涵蓋開放式、1房及2房間隔，選擇多元化。單位實用面積由247至493方呎，呎價由18146至23093元，買家最高可獲10%的折扣優惠，

折實後由16328至20783元。該盤坐擁多項獨特優勢，與區內已開售的項目無法直接比較，定價主要參考啟德跑道區面向維多利亞港，以及啟德城中心面對啟德體育園的相關項目。設於九龍灣國際交易中心的展銷中心及現樓示範單位今天（5日）開放予公眾參觀。

維港·雙鑽提供兩種付款方式，包括「90天現金優惠付款計劃」及「建築期付款計劃」，前者可獲售價2%折扣優惠。連同其他折扣，直減樓價折扣共10%。價單顯示，首張價單包含18伙開放式、76伙一房及47伙兩房，實用面積247至493方呎，折實403.3萬至1024.6萬元，折實呎價16328至20783元，折實銀碼及呎價最平單位為第1B座2樓E，開放式戶型；折實銀碼及呎價最貴單位為第1A座25樓A，屬2房間隔。折實平均呎價18456元，比同區上一個新盤柏蔚森I，於7月推出首批60伙折實17188元，兩個月賣貴7%。同時較中海外有份、嘉華（00173）牽頭的啟德海灣，日前劈價的50伙折實17384元，亦賣貴逾6%。

地價成本每呎萬三

資料顯示，維港·雙鑽位於啟德發展區第4E區1號地皮，望向九龍灣方向，由中海外於2020年12月以42.728億元投得，每呎樓面地價13009元，略高於當時市場預期4%。中海外投得地皮後表示，計劃打造為豪宅定位，預計總投資額約65億元。

維港·雙鑽小檔案

地址、座數	未有該項資料、2幢高座
單位總數、戶型	702伙、開放式-4房
實用面積	244-1770方呎
首張價單推出伙數	141伙
首批實用面積	247-493方呎
即供折扣	10%
價單定價	448.2萬-1138.5萬元 (折實403.3萬-1024.6萬元)
呎價	18146-23093元 (折實16328-20783元)
平均呎價	20507元(折實18456元)
預計關鍵日期	2025年3月底
示範單位地址	九龍灣國際交易中心
開放日期	即日



▲中國海外地產董事總經理游偉光（左）稱，維港·雙鑽首批折實呎價16328元起。旁為中國海外地產營銷總監李承聰。

預計用家客達七成

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該盤最接近啟德體育園海濱區，擁有地利優勢，入場價低於500萬，預料可吸引上車客及收租客。是次開價屬市價推盤。近日多個啟德新盤一同推售，成為焦點，而且於互相競爭下，發展商開價吸引，對買家而言屬喜訊，相信發展商亦希望趁減息前推盤。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，維港·雙鑽首批單位定價及戶型極具競爭力，入場門檻吸引，預計項目客源約7成為用家，3成為長線客，落成後呎租可達60元，租金回報料逾3.5厘至4厘。預期項目具加價加推空間。

布少明稱，9月減息勢在必行，多個新盤浪接浪登場，只要真正落實減息，在息口低及新盤開價貼市等優勢加持下，相信買家提速入市，預計9月份整體樓市成交較8月明顯增加。

天璽業主持貨10年 蝕150萬離場

【大公報訊】發展商減價賣樓的力度越來越猛，二手業主捱打，部分要蝕讓賣樓。其中尖沙咀九龍站上蓋苑天璽一個低層兩房單位，業主持貨超過10年，賬面仍要蝕近52萬元沽貨。

市場人士透露，該單位為天璽海鑽低層C室單位，實用面積658方呎，業主於2013年底斥約1901.9萬元購入，早前以1850萬元沽出，呎價約2.81萬元，持有近11年，現賬面蝕約51.9萬元，若連其他雜費在內，料實蝕約150萬元。

傲瀧7年跌價910萬

西貢清水灣傲瀧第15座一個高層A室4房單位，實用面積約1837方呎，早前以約2400萬元售出，呎價約1.3萬元。業主於2017年底斥約3310萬元購入，持貨近7年，現賬面蝕910萬元，蝕幅約27.5%。另屯門滿山滿庭6座一個低層C室單位，實用面積約311方呎，早前以290萬元成交，呎價約9325元，業主於2016年中斥約360.67萬元購入，持貨約8年，現賬面蝕約70.67萬元，蝕幅近20%。荃灣海之戀1期第8座高層C室1房單位，實用面積約391方呎，剛以約710萬元售出，呎價逾1.81萬元；業主持貨約3年，現賬面蝕約129.8萬元，蝕幅15.5%。

此外，世紀21奇豐物業助理區域營業董事黎健峯指，馬鞍山泓碧第1座高層G室1房單位，實用面積315方呎，業主於約3個月前以550萬元放售，剛以527萬元成交，呎價約1.67萬元。業主於2019年初斥資約574萬元買入單位，持貨逾

5年，現賬蝕約47萬元。該行區域經理吳元利表示，沙田第一城第16座高層C室2房單位易手，實用面積327方呎，業主約一周前以460萬元放盤，剛以425萬元成交，呎價近1.3萬元。據了解，業主於2015年初斥約445萬元購入單位，持貨逾9年半，賬蝕20萬。

中原地產分行經理梁希廉表示，柴灣杏花邨第40座中層2室3房單位，實用面積713方呎，業主早前以960萬元放售，剛以約880萬元沽出，呎價約1.23萬元。業主於2012年底以約885萬元購入單位，持貨近12年，現賬面微蝕5萬元離場。

內地生2.55萬租KENNEDY 38

租務方面，本月剛開學，學生租樓已近尾聲，日前一內地生預付一年租金30.6萬元，租下堅尼地城KENNEDY 38一個1房單位。

中原地產分行經理蘇俊偉表示，該單位為KENNEDY 38高層D室，實用面積333方呎，業主上月放租，月租叫價2.6萬元，現因內地生肯預付一年租金，終以2.55萬元租出，呎租約76.6元。該行副分區營業經理李建華表示，荃灣映日灣3座高層H室兩房單位，實用面積465方呎，一內地客家庭為方便子女在港插班讀中學，以月租2.35萬元承租，呎租約50.5元。香港置業首席聯席董事林文奇表示，北角半山寶馬山花園第10座中層A室3房單位，實用面積約847方呎，由內地生以月租3.5萬元承租，呎租約41.3元。

共拓灣區一體化 醫險融合新未來

——中銀集團保險為香港市民提供大灣區一站式跨境醫療服務



▲中銀集團保險與廣州市第一人民醫院南沙醫院、廣州南沙信興互聯網醫院有限公司簽署合作協議，與中國企業「走出去」綜合服務基地簽署合作備忘錄。

2024年9月4日，在南沙開發區港澳辦的統籌指導和大力推動下，中銀集團保險與廣州市第一人民醫院南沙醫院、廣州南沙信興互聯網醫院有限公司簽署合作協議，與中國企業「走出去」綜合服務基地簽署合作備忘錄，共同推進大灣區跨境醫療融合發展，提升香港市民跨境醫療服務體驗。

為響應中央及特區政府服務香港民生的相關政策，中銀集團保險積極探索嘗試，充分發揮香港保險專業優勢，努力拓展大灣區醫療網絡，有效利用內地醫療服務資源，為香港市民提供更加便捷高效、成本可控的跨境醫療保險服務，為常居及往返大灣區的市民提供大灣區專屬的「保險+醫療」服務。

新體驗： 提升大灣區醫療服務及理賠體驗

中銀集團保險將與內地專業醫療資源通力合作，探索共建大灣區一站式跨境數智醫療服務解決方，在合作研發創新型健康保險產品、提供大灣區一站式理賠解決方、打造大灣區就醫綠色通道、提升港澳先進創新藥械和內地優質醫療資源協同等多方面開展進一步合作，並在網絡視診享受港澳醫生診療服務、藥物通關等廣泛領域共同探索，在跨境支付及兩地數據互通合規的前提下，助力加速優質醫療資源融合對接，進一步開啟粵港澳大灣區「保

險+醫療」合作新篇章，着力服務港澳及大灣區居民醫療及健康需求，推動大灣區醫療服務惠及更多大灣區居民。

新機遇： 助力千行百業企業服務大灣區發展

隨着大灣區共聯共通的持續深入，中銀集團保險將攜手廣州市南沙政府和中國企業「走出去」綜合服務基地，整合大灣區優勢產能、國際經貿專業服務機構、智庫研究機構等資源，共同構建綜合保險服務體系，為企業出海、落地大灣區提供保險「一站式」服務，助力千行百業企業把握大灣區新機遇。

中銀集團保險有限公司

中銀集團保險有限公司（中銀集團保險）成立於1992年，是中國銀行股份有限公司的全資附屬機構。憑藉龐大的集團網絡、深度契合的銀保協同和雄厚的專業實力，不斷發展壯大。目前擁有4家分公司，1家附屬公司及3家聯營公司。經營範圍及服務領域多年來不斷擴展，擁有齊全的保險產品系列，獲得了保監局頒發的財產保險全部17項險種的經營牌照。保費收入一直穩居香港一般保險市場的前列位置。專業評級機構自2007年起連續多年對中銀集團保險信用評級為A-，前景展望為穩定。（特刊）