

加推70伙入場費248萬 下周開賣

凱和山均呎9175元 八年最平新盤



顏景鳳表示，凱和山將於短期內公布全新銷售安排，下周開賣。

凱和山三批價單參考			
批次	1	2	3
伙數	140	70	70
實用面積（方呎）	291至700	291至700	291至586
折扣額	18%	18%	26%+8%回贈
折實價（萬元）	312.5至824	328.3至849	248至565.3
折實呎價（元）	9168至12336	9941至12711	7998至9943
折實平均呎價（元）	11088	11478	9175
發布日期	去年9月14日	去年9月18日	昨日

大公報製表



凱和山已屆現樓，可即買即住或即收租，料受到用家及投資者追捧。

低價吸客

再有現樓貨尾盤在淡市之下減價散貨吸客。路勁地產等發展的屯門掃管笏凱和山，剛加推價單3號，涉及70個單位，折實呎價低見7998元，折實平均呎價更跌穿萬元關口，僅為9175元，較去年9月首批折實平均呎價11088元賣平約17%，不論折實呎價及平均呎價都為過去8年最平新盤，單位折實入場費248萬元。樓盤短期內公布全新銷售安排，下周開賣。

大公報記者 梁穎賢

路勁地產銷售及市場推廣總監顏景鳳表示，屯門區內新盤競爭劇烈，參考過同區最新定價，今批單位以「Chill勁價」推出，強調近期市場新盤未曾出現過「7字頭」呎價，故此呎價可稱為「甜頭價」，冀重新啟動樓盤銷售，及「撻着」大市。

顏景鳳續指，今批單位涵蓋4伙開放式、27伙一房及39伙兩房戶，扣減26%折扣及8%回贈後，折實價248萬至565.3萬元，折實呎價7998至9943元。短期內公布全新銷售安排，下周開賣。

九成單位售500萬以下

凱和山入場單位為5座2樓J室，開放式戶型，實用面積291方呎，折實248萬元，折實呎價8522元；一房銀碼最平為3座1樓K室，實用面積384方呎，折實約318萬元，折實呎價8302元；兩房售價最平為3座2樓B室，實用面積471方呎，折實約376萬元，折實呎價7998元。逾九成單位折實價500萬元有找。

翻查成交紀錄冊，該盤5座7樓J室於今年10月6日以341.6萬元售出，若比較今批價單中的同座對落一層的6樓J室，同面積同戶型，扣除26%折扣及8%回贈後，折實價261.3萬元，兩單位相差80.3萬元或24%，若撇除高低層差異的合理因素，實際減幅也超過兩成。

今批單位除提供120日及360日成交期外，特別新增「首18個月免息免供80%第一按揭貸

款」，若買家不選用可享8%回贈優惠。顏景鳳表示，今年本港銀行兩度減息，預見來年將會是減息年，因此推出罕見的免息免供一按，配合施政報告放寬按揭成數至70%、供款佔入息比率為50%的利好措施，相信可吸引買家及投資者。

據資料顯示，凱和山去年9月推出首批140伙，當時折扣額18%，折實平均呎價11088元；至於2號價於首張價單4日後推出，涉及70伙，維持最高18%折扣，折實價328.3萬至849萬元，折實呎價9941至12711元，折實平均呎價11478元，較首張價單11088元賣貴約3.5%。

較去年首張價單賣平17%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，凱和山均價創屯門區新低，均呎及呎價亦為8年來一手市場最平。今次價單較去年9月首張價單有約17%折讓，比同區新盤貨尾有約兩成折讓，項目價錢極具競爭力，加上已屆現樓，可即買即住或即收租，料受到用家及投資者追捧。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，凱和山加推單位呎價創同區新低，銀碼又相宜，並提供多種付款方式，包括18個月免息免供八成一按，料可吸引年輕買家支持。中央出招提振經濟兼月內本港有望再減息，對樓市有利。惟12月市場缺乏全新大型新盤推售，故預期全月一手交投僅錄約800宗，較上月900多宗減少。

山頂道洋房下周二招標 面積6257呎

【大公報訊】今年超級豪宅成交活躍。會德豐地產負責銷售的山頂洋房項目77/79 Peak Road，剛上載新銷售安排，以招標形式推售山頂道77C號獨立屋，招標日期為下周二（17日）上午10時至下午1時。

該洋房實用面積6257方呎，花園及庭院面積分別1349及923方呎，停車位面積933方呎。

成交紀錄冊顯示，項目早於2021年開售，至今售出5座洋房，其中山頂道77B號獨立屋，實用面積6676方呎，花園面積2947方呎，於2021年3月以6.0088億元售出，呎價90006元。



▲山頂洋房項目77/79 Peak Road於2021年開售，至今售出5座洋房。

漚環三房6542萬成交 累沽301伙

【大公報訊】新盤繼續錄得大額成交個案。華潤置地（海外）夥拍保利置業合資發展的啟德漚環，剛以6542.72萬元售出8座37樓A室單位，三房一套連私人電梯大堂間隔，實用面積1523方呎，實用呎價42959元。項目兩日內套現近1.44億元。漚環至今共售出301伙，成交金額逾123.2億元。

另外，新鴻基地產（00016）旗下沙田瓏珀山，剛透過招標售出King Tower 1的19樓B室，實用面積943方呎，三房一套間隔，連同一個車位售1663.82萬元，呎價17644元。項目於6個半

月累售99伙，套現近21.2億元。

柏蔚森增優惠 折扣12.8萬

新世界發展（00017）及遠東發展（00035）合作發展的啟德柏蔚森，新增「冬日限時禮遇」，本周六至明年1月5日期間入市可獲12.8萬元的售價折扣。

連同上述優惠，售價最低為3座3樓P室，實用面積383方呎，兩房間隔，折實價614.7萬元，折實呎價16050元。該系列累售501個單位，套現逾34億元。

二手單日13宗蝕讓 逸濤灣六年輸32%

【大公報訊】臨年年底，部分心急業主趕沽貨，二手市場單日錄至少13宗損手個案，曾經以呎價2.5萬元登上兩房樓王寶座的西灣河逸濤灣，單位剛以972萬元蝕沽，呎價回落到1.7萬元，原業主6年前摸頂入市，賬面蝕466萬元，期內貶值32.4%料為屋苑歷來最傷。

利嘉閣助理營業董事劉信文稱，逸濤灣2座夏池軒中層B室，實用面積561方呎，叫價1028萬元，減價至972萬元賣出，實用呎價17326元。據資料，原業主於2018年8月以1438萬元高追入市，當年呎價達25633元創同類單位新高，事隔6年，單位身價已插水466萬元，賣方蝕幅達32.4%料為屋苑入伙23年以來最大宗。

西環特色戶業主亦止蝕離場。美聯高級分區營業經理陳凱迪說，堅尼地城益豐花園A座一個頂層連天台單位，實用面積405方呎，以720萬元易手，實用呎價17778元，原業主5年賬面損

手80萬元。

尚臻物業營業總監黃國然透露，柯士甸站GRAND AUSTIN第1座低層A室，實用面積967方呎，原業主曾叫價3000萬元放售，累減22%至2340萬沽出，按2014年一手購入價2259.3萬元計，單位10年升值約3.6%，料蝕使費離場。

粉嶺名都呎價跌穿9000元

新界連錄多宗損手，利嘉閣高級區域董事郭建民稱，沙田偉華中心3座低層A室一房戶，實用面積358方呎，成交價425萬元，6年貶值29.2%。美聯首席聯席區域經理梁兆堅指，同區好運中心柏林閣中層F室，實用面積334方呎，用家以423.5萬元承接，實用呎價12680元，原業主6年賬蝕114.5萬元。

粉嶺名都呎價失守9000元關口，中原區域營業董事陳國輝表示，該屋苑7座低層A室，實用

面積395方呎，兩房間隔，剛售355萬元，實用呎價8987元料創屋苑逾一年新低，原業主2020年以491萬元購入，現轉售賬面輸136萬元，貶值27.7%。

粉嶺新晉屋苑亦難幸免，消息指，ONE INNOVALE D座中層5室，實用面積196方呎，以240萬元易手，一手原業主於2023年初斥287.7萬元購入，不足2年虧損47.7萬元。

資助房於公屋及白居二支撐下，蝕幅相對溫和。世紀21分行經理魏仕良說，將軍澳廣明苑廣寧閣高層2室，實用面積597方呎，獲綠表客以455萬元購入，原業主於7年前入市，現賬面微蝕3萬元。

元朗蝕讓盤獲投資者承接，美聯助理聯席董事鄧涇渭表示，榮光大廈中高層A室三房戶，實用面積437方呎，成交價381萬元，實用呎價8719元，原業主7年賬蝕47萬元。

昨日部分屋苑蝕讓成交

單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	實用呎價（元）	持貨時間	賬面蝕（萬元）
西灣河逸濤灣2座夏池軒中層B室	561	972	17326	6年	466
粉嶺名都呎價7座低層A室	395	355	8987	4年	136
沙田好運中心柏林閣中層F室	334	423.5	12680	6年	114.5
堅尼地城益豐花園A座頂層	405	720	17778	5年	80
粉嶺ONE INNOVALE D座中層5室	196	240	12245	2年	47.7

觀塘華峯園售488萬 炒家5個月賺6%

【大公報訊】樓市乍暖還寒，二手業主爭相止蝕離場之際，另邊廂再有炒家「低撈」獲利。市場人士透露，一名炒家今年先後三度入市，合共擲1308萬元購入觀塘區3伙住宅，其中一個華峯園單位以488萬元轉手，5個月炒高28萬元。

區內代理透露，該名投資者今年購入的3個單位，包括觀塘合和大廈中層V室，實用面積415方呎，購入價320萬元，實用呎價僅7711元；觀塘華峯園A座高層4室，實用面積544方

呎，今年5月以460萬元連車位購入，近月以488萬元連車位售出，短炒5個月已速賺28萬元，期內升值6%。

太古城24年升值1.75倍

據悉，該名投資者食髓知味，新近再以528萬元購入觀塘麗港城34座低層C室，單位實用面積522方呎，實用呎價僅10115元，屬低於市價，不排除稍後伺機轉售獲利。

另一邊廂，被喻為樓市寒暑表的鰂魚涌太古城，本月累計已錄9宗二手成交，平均每日1宗，新近有業主賣樓大幅獲利。

美聯物業高級分區營業經理陳彪表示，太古城本月交投活躍，該盤北海閣中高層F室，實用面積572方呎，兩房間隔，獲同區用家議價至880萬元承接，實用呎價15385元。據悉，原業主於2000年4月以320萬元購入，賬面獲利560萬元，物業升值1.75倍。

永倫放售中環兩層甲級商廈 市值逾7億

【大公報訊】被喻為「收租王」的永倫集團，最近積極放售多個物業，除了早前以公開邀約方式出售灣仔全幢商廈永倫立方外，最新涉及中環兩層甲級商廈，市值超過7億元。

第一太平戴維斯（香港）指出，兩項物業為中環皇后大道中九號34樓頂層全層；以及金鐘美國銀行中心13樓全層，物業公開邀約截止日期為2025年3月18日。

據了解，皇后大道中九號34樓的建築面積約8570方呎，為大廈的最高層，並連同優質醫療集團租約出售，月租金收入約74萬元，能為買家提供即時回報。而美國銀行中心13樓的建築面積約13880方呎，部分連租約及部分交吉出售，該物業擁有開揚的海景及城市山景，適合用作集團總部或投資。

皇九頂層估值3.5億 低購入價34%

第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠表示，皇后大道中九號34樓的估值約3.52億元，美國銀行中心13樓估值約3.5億元。

資料顯示，永倫集團相關人士於2018年寫字樓市場高峰期以約5.3億元購入皇后大道中九號34樓，當年呎價約6.18萬元，一度創出全港甲廈呎價最高紀錄，而最新估值較6年前購入價低1.78億元或34%。

至於美國銀行中心13樓，為永倫集團於2017年以4.65億元購入，最新估值較購入價低1.15億元或約25%。



▲永倫集團放售的皇后大道中九號34樓，於2018年以約五點三億元購入。



價較高位回落逾三成。