

# 新地西貢盤收3.5萬票 超購109倍

## 膺新界區新盤票王 大手客佔約四成

**反應熱烈** 新鴻基地產(00016)旗下西貢西沙SIERRA SEA獨領風騷，自公布首張價單後震撼市場，連日反應理想。昨晚8時截止入票，截至9時核數仍在進行中，市場消息指，初步估算收逾3.5萬票，膺歷來新界區新盤票王，超額認購高達109倍，超額倍數為同系啟德天璽・天去年10月錄得近142倍之後的半年最高。

大公報記者 梁穎賢

新地代理執行董事陳漢麟表示，SIERRA SEA昨日最後一日接受入票，登記時間為2時至8時，不少港人趁長假結束後湧到展覽廳參觀及入票，相信昨日才進入入票高峰期。由於連日認購SIERRA SEA人數眾多，昨晚8時截止登記後，發展商需時消化入票，據昨晚初步統計，連日收約3.5萬票，打入歷來新盤首輪票王第2位，僅次於油塘親海駅II 2023年8月收3.8萬票的紀錄，與票王相差約3000票。若按地區計，SIERRA SEA則創新界區歷來收票最高紀錄，對上一個新界區盤票王則由新地有份發展的青衣瀨景灣所創，於1997年7月勁收約3.04萬票。入票人士當中大手客約佔四成，以家庭客為主，部分投資者有意購買多於1伙單位收租，內地客約佔兩成。

### 投資者擬購多伙收租

陳漢麟補充，預感SIERRA SEA首輪銷售成績理想，會視乎銷情決定下一輪推售時間。SIERRA SEA接首批以價單形式發售的318伙，超額倍數高達109倍。為同系天璽・天去年10月錄得近142倍後最勁。

此外，SmarTone商業市場部總管梁文畧稱，SmarTone Solutions為SIERRA SEA住戶提供獨家智能家居方案，屋苑範圍覆蓋極速5G流動網絡及入牆式Wi-Fi 6無線上網系統，全面提升網速、穩定度及覆蓋度，為住戶帶來全新智慧生活體驗。SmarTone早前率先成為首間香港電訊商取得「WiredScore住宅項目」專業人士認證資格。

該盤落實明天(26日)首輪推出329

伙，其中318伙以價單形式發售，市值超過19億。實用面積介乎301至700方呎，涵蓋38伙一房、186伙兩房及94伙三房，折實299.88萬至838.27萬元，折實呎價9499至12702元，折實平均呎價10877元。開賣當日將分A組及B組發售，A組再細分3個組別，A1組須購最少3至10伙；A2組須購2至3伙；A3須購1伙實用面積700方呎或以上的三房單位。新地將會撥出208伙供A組選購。而B組可購1至2伙。另11伙當以招標形式發售單位為Aqua Avenue第3座的頂層、平台或花園特色戶。

上海商業銀行附屬公司發展、美聯獨家代理的堅尼地城吉喆，即日加推全新18伙。美聯區域聯席董事馬鴻德表示，項目加推全新價單涉及18個單位，實用面積約220至406方呎，價單定價492.7萬元至1003萬元不等。由於項目已入伙，舊價單條款亦作出改動，並為買家提供訂價180天付款，以及即供90天付款辦法，而即供可享樓價1%折扣。該盤提供173伙，開賣至今累售104伙，佔單位總數約6成。

### 緹外院墅10億沽 今年一手新高

嘉里建設(00683)旗下石硤尾緹外，最後一間典藏級院墅以10億元售出，創今年一手住宅新高。最新招標售出單位為院墅C，實用面積11692方呎，5房5套房另設5間工人房間隔，附設面積15043方呎的花園，及設有兩個停車位的車庫，成交價10億元，呎價約85529元。項目全部典藏級院墅已悉數售出，反映超級豪宅市場持續暢旺，氣氛向好。

上述緹外項目至今累售37伙，總成交金額逾115億元，平均成交呎價約6萬元。



▲陳漢麟(左)有信心SIERRA SEA的銷情理想，旁為梁文畧。

| 歷來新盤首輪票王            |        |        |          |
|---------------------|--------|--------|----------|
| 新盤                  | 票數(票)  | 發展商    | 年份       |
| 油塘親海駅II             | 逾38000 | 長實     | 2023年8月  |
| 西沙SIERRA SEA 1A(2)期 | 逾35000 | 新地     | 2025年4月  |
| 青衣瀨景灣               | 逾30400 | 新地及華潤等 | 1997年7月  |
| 啟德天璽・天第1期           | 逾29000 | 新地     | 2024年10月 |
| 黃竹坑Blue Coast I     | 約28000 | 長實夥港鐵  | 2024年4月  |
| 將軍澳東港城              | 27132  | 新地     | 1997年1月  |
| 大圍柏傲莊III            | 逾27000 | 新世界夥港鐵 | 2021年6月  |
| 火炭星凱・堤岸             | 27000  | 中洲     | 2021年10月 |

# 帝柏海灣複式3260萬沽 十年蝕15%

【大公報訊】二手樓價尋底，新界居屋王荃灣尚翠苑亦失光環，屋苑一伙2房戶僅以500萬元未補價易手，較2021年造價急回115萬元；豪宅亦難幸免，奧運站帝柏海灣今年首宗特色戶成交即蝕，一伙海景複式戶以3260萬賣出，樓價10年蒸發近600萬元。

### 尚翠苑4年跌價115萬

美聯物業助理聯席董事姚偉明表示，荃灣居屋尚翠苑再錄損手，為C座高層8室，實用面積441方呎，剛

以500萬元未補地價易手，實呎11338元。資料顯示，原業主2021年6月以615萬元二手購入，當年呎價撲1.4萬元，一度登上新界區最高呎價綠表居屋王寶座，時隔不足4年，身價已大削115萬，原業主賬蝕18.7%。

資料顯示，現時新界區呎價最貴的未補價居屋依然屬於尚翠苑，為C座高層5室一個實用443呎單位，於2021年12月以638萬未補價易手，實呎達14402元。

私樓方面，帝柏海灣2座頂層複

式戶，實用面積1523方呎，以3260萬元易手，實呎21405元。據透露，新買家具內地背景，原業主於2015年8月以3858萬元入市，持貨近10年，賬面虧損598萬元，蝕幅15.5%。

半新樓身價跌勢未停，鯽魚涌THE HOLBORN高層A2室，實用面積253方呎，一手原業主去年3月以603.84萬入市，僅以550萬元轉售，實呎21739元，單位約1年貶值53.84萬或9%。

另消息指，元朗洪水橋翠峰28座中層3房單位，實用面積達1001方呎，剛以633萬易手，實用呎價6324元，原業主持貨達13年，賬面仍蝕10.5萬元。

美聯物業高級區域經理王偉健表示，元朗富好大廈高層C室，實用面積282方呎，議價至273.8萬沽出，樓價7年貶值125.8萬元或31.5%。

晉誠地產高級營業經理姚頌漣表示，掃管笏帝灣灣1座中低層D室，實用面積1187方呎，原業主2014年2月以740萬元連車位買入，近日以740萬元不連車位賣出，未計車位價值約70萬至80萬元，現賬面平手離場。



▶奧運站帝柏海灣有複式單位樓價10年蒸發近600萬元。

# 二月僅5份建築圖則獲批 逾廿年低

【大公報訊】屋宇署於今年2月份只批出5份建築圖則，數量為逾20年新低。其中獲批的1份工廠及工業發展項目圖則，是長江製衣(00294)一直作為總部的新蒲崗大有街20至24號舊式工廈，終有意重建為1幢新型工廈，連3層地庫共26層高，總樓面約37.19萬方呎。

另住宅及商住發展項目則有3份獲批建築圖則，包括去年以約3.6億元售出的渣甸山包華士道5號屋地銀主盤，地盤面積約9814方呎，獲批重建為1幢2層高獨立屋，可建樓面約5888方呎。由「麻雀館大王」石鑑輝家族持有的油麻地廟街179、181及183號地盤，獲批重建為1幢24層高商住大廈，可建樓面約1.73萬方呎。由百利保等完成收購的筲箕灣金華街9至19號舊樓，獲批1份修訂圖則，建1幢27層高商住大廈，可建樓面約4.66萬方呎。

此外，該署於2月份批出2個住宅項目的入伙紙，分別是由鷹君夥港鐵發展的港鐵何文田站上蓋項目朗賢峰，以及由保利置業發展夥嘉控股發展的油塘朗譽，合共有1624個單位，按月跌近14%。

### 2項目批入伙紙 涉1624伙

另華懋收購的油麻地德興街7至8號舊樓，於2月份通知該署會動工，該項目將重建為1幢15層高商住大廈，提供164個500方呎以下的小型單位，可建樓面約7.15萬方呎。培新集團數年前斥近12.4億元收購的港島大坑道341至343號豪宅地盤，獲該署發出動工通知，將重建為1幢6層高住宅大廈，附1層地庫停車場，只提供10個逾1000至約5000方呎豪宅單位。

# 仲量聯行：關稅陰霾 今年樓價料跌5%

【大公報訊】受惠百元印花稅門檻放寬，今年首季中小型住宅樓價跌幅僅約0.1%，惟仲量聯行認為，美國關稅政策影響仍有待觀察，整體局勢尚未明朗，遂維持原先的預測，料今年中小型住宅及豪宅價格下跌約5%。

該行指，今年首季中小型住宅價格按季僅跌0.1%，期內一手住宅買賣3897宗，二手錄8296宗，整體住宅交投量按季減少19.2%，按年則升24.1%。由於特區政府把100元物業印花稅適用門檻，由300萬元上調至400萬元，刺激低價住宅需求，並為3月份樓價帶來支撐。

豪宅方面，今年首2個月約有14200名人才透過優才計劃聯同約9300名家屬獲批來港，帶動豪宅租賃需求，豪宅租金按季升0.8%，租賃表現穩定。仲量聯行香港主席曾煥平表示，雖然各項措施帶動需求，惟美國關稅政策及貿易戰的影響仍有待觀察，但此形勢或觸發人民幣貶值趨勢，吸引內地資金流入香港住宅市場，所以該行維持年初預測，料今年中小型住宅及豪宅價格下調約5%。

寫字樓市況方面，首季本港整體寫字樓錄得負14.34萬方呎淨吸納量，主要是企業完成整合及

搬遷後釋出大型樓面所致。同時，新項目落成影響，寫字樓空置率於3月底升至13.7%，其中九龍東的空置率由去年第4季的18.6%上升至21.3%，中環空置率則由11.6%下降至11.5%，而灣仔／銅鑼灣及尖沙咀的空置率亦分別改善至9.5%及8.3%。

### 寫字樓租金首季挫1.3%

整體寫字樓租金於首季錄得1.3%按季跌幅，其中，中環租金按季下跌0.7%，港島東跌幅更達3.4%。仲量聯行港島商業部主管郭禮言表示，寫字樓租賃市場續受大量新供應壓力影響，導致首季錄得負吸納量及空置率上升。雖然核心區出現多宗金融機構擴租個案，市場氣氛改善，但預計今年甲級寫字樓租金仍將下跌5%至10%。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如指出，美國關稅對宏觀經濟將造成一定影響，但其影響程度將取決於政策如何實施。由於事件仍然處於發展階段，暫難以預測對香港地產市場的直接影響。短期而言，關稅事件及息口走勢未明等因素，將令普遍投資者對物業投資抱觀望態度，料工廈及物流市場在此期間會面對較大的壓力。

富衛保險

冠軍賽馬日

勝者登冠之戰

4月27日 | 沙田馬場 | 上午11時15分

富衛保險女皇盃

富衛保險冠軍一哩賽

入場禮遇

可獲指定鎖匙扣2個\*

\*沙田及跑馬地馬場均派發至下午3:30或之前，或派完即止，以較早發生的情況為準。圖片只供參考，與禮品真實的外貌及顏色可能有差異。

節目及活動內容可能不時更改或取消，恕不另行通知

入場及投注人士須年滿十八歲

切勿沉迷賭博

賽程及排位以香港賽馬會最後公佈為準