

西沙盤新一期首推160伙 300萬入場

呎價1.06萬貴上期2.3% 最快下周中賣

加速推盤 新鴻基地產（00016）西沙SIERRA SEA 1A（2）期銷情澎湃，3輪開售即搶購一空，發展商火速推出第1B期接力應市，昨日公布首張價單共160伙，折實入場逾300萬元，折實平均呎價10638元，較上期首批折實10398元僅高2.3%，撇除戶型及景觀等因素，屬原價加推，最快下周中進行首輪銷售。

大公報記者 梁穎賢

新地副董事總經理雷霆表示，SIERRA SEA 第1A（2）期3輪公開發售均一件不留，連招標單位累售755伙，套現逾40億元。項目尚有海量向隅客，火速公布第1B期首張價單，提供160伙，折實平均呎價10638元，繼續以「夢寐以求價」應市。

對於後市走勢，雷霆認為，近日港元拆息全線下調，減息周期近在眉睫，相信供樓壓力大大減輕，對樓市注入強心針，未來對1B期的銷情非常有信心。

2房佔八成 項目具加價空間

新地代理執行董事陳漢麟指，1B期首批單位涵蓋7伙1房、128伙2房及25伙3房，實用面積302至807方呎，維持15%即供折扣額，折實300.05萬元至935.76萬元，折實呎價9499元至11695元。入場單位3座G2樓J室，實用302方呎，1房間隔，折實300.05萬元，折實呎價9935元；呎價最低單位為3座G2樓H室，實用444方呎，折實9499元。整批單位市值逾9.35億元。

陳漢麟強調，兩期單位無論戶型、則型及景觀均不盡相同，價錢不能直接比較，重申1B期首批單位仍屬優惠價，未來具加價空間。項目示範單位今日正式對外開放，同步接受購樓意向登

永泰沙田新盤本月開售 至少50伙

新盤混戰 再有新盤加入戰團。永泰地產（00369）夥萬科香港合資的沙田顯和里住宅項目，命名為UNI Residence，有機會月內開售，首批不少於50伙。該盤昨晚上載樓書至一手住宅銷售資訊網。項目為一座樓高29層的住宅，提供240伙，戶型涵蓋開放式至4房間隔，實用面積介乎286至636方呎。永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，項目主打1房戶，佔整



▲周銘禧（左）及鍾志霖預告，UNI Residence將於月內發售。

體約六成，4房僅得1伙，為頂層特色戶。

他續指，項目採取惜售策略，首批提供不少於50伙，定價參考同區樓盤如大圍柏傲莊，近期二手成交呎價約2萬元。展銷廳準備工作已達尾聲，預計最快月內發售。

展望後市發展，鍾志霖相信息口呈下調趨勢，隨着環球經濟逐步明朗，最動盪時刻已經過去，市況漸趨穩定。

交通便捷 料吸引同區客

萬科香港董事總經理周銘禧稱，項目擁港鐵屯馬線及東鐵線雙線優勢，往返港九及北上便捷；而且周邊配套完善，鄰近園方及新城市廣場等大型商場，相信可吸引同區客戶，包括分支家庭客，以及由租轉買的上車客等。

另外，項目處於6間大學的正中心，包羅不少教研專才租住，租務活躍，相信亦會吸引投資者購入作收租用途。



▲雷霆（左）及陳漢麟公布SIERRA SEA 1B期首批單位售價。

SIERRA SEA 1B期小檔案	
地址	西沙海映路8號
座數	4座
單位總數	794伙
戶型	1房至4房
首批價單	
伙數	160伙
實用面積	302至807方呎
戶型	1房至3房
即供折扣額	15%
價單定價	353萬-1100.9萬元 （折實300.05萬-935.76萬元）
價單呎價	11176-13759元 （折實9499-11695元）
折實平均呎價	10638元
預計關鍵日期	今年第四季
示範單位地址	ICC
開放日期	即日

激晨月內先標售1700呎四房戶

急不及待 新一波新盤大戰醞釀爆發，矚目新盤加緊軟銷。新世界（00017）夥帝國集團、資本策略（00497）、麗新（00488）等合作發展的黃竹坑站激晨，最快下周上載樓書，月內先以招標形式推出約1700方呎大宅打頭陣。

新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，項目上月進行兩場實貴軟銷日，收穫數百個查詢，大多對向深水灣1700方呎的4房單位最感興趣，初步有意先以招標形式推出該類戶型，料吸引南區及山頂傳統富豪買家。樓書及設於鯉魚涌K11的貴賓廳

已進入最後階段，可望下周曝光。

對於近期本港銀行同業拆息（HIBOR）回落，何家欣認為有利豪宅及樓市發展，加上人行宣布降準，料激晨銷情有望受惠有關消息。

雙會所設計 港島南岸獨有

此外，該盤提供雙會所設計，屬港島南岸唯一有此設計的項目。為凸顯其獨特性，項目特別邀請國際知名室內設計大師Martin Brudnizki操刀設計，打造出繁花瑰麗會所，提供健身室、兒童遊樂園等設施。



▲自去年11月後，暫未有私人住宅申請預售樓花。

【大公報訊】發展商正忙於減少一手住宅單位的存貨，所以放緩申請預售樓花的步伐，令上月底止待批預售的住宅樓花單位量跌至逾5年新低，只剩下6517個。

地政總署昨日公布最新的住宅樓花預售申請資料顯示，於上月新申請預售的個案僅得房協位於啟德沐禮街的資助出售房屋項目，涉1800個單位；私人發展商並沒有遞交任何申請，即若只計私人住宅樓花個案，是自去年11月後再現零申請；而由2023年至今，則有8個月是發展商沒有遞交申請賣樓花資料。

上月2373伙獲批 月增1.7倍

至於該署上月則批出5份住宅樓花預售同意書，涉及4個樓盤，其中西沙SIERRA SEA有2份同意書獲批，共涉1575個單位，發展商新地（00016）已即時於上月推出其中一期，並累售約750多個單位。其餘獲

批樓盤還有大嶼山愉景灣第19-1期、西營盤醫院道7號，以及啟德承豐道16號第2期。5份同意書合共提供2373個私人住宅單位，是5個月高位，按月增近1.7倍。

在獲批及新申請一增一減下，截至上月底止，該署共處理17份住宅樓花預售申請，涉及單位按月淨減573個至6517個，是2020年1月份後的63個月（5年零3個月）低位，若撇去房協沐禮街項目的新申請，私人住宅樓花待批預售更減至4717個，料創逾13年新低。

至於該署於上月批出將軍澳日出康城凱柏峰II及何文田瑜一第1C期的兩份住宅轉讓同意書，即已向買家交樓，共涉858個單位。



SIERRA SEA 1B期鄰近屋苑平均實用呎價	
屋苑	平均實用呎價
① SIERRA SEA 1A（2）期	上月15日首批158伙折實10398元
② SILVERSANDS	2021年1月首批50伙折實19888元（二手13187元）
③ 峻源	2019年9月首批50伙折實15999元
④ 泓碧	2018年11月首批110伙折實16497元
⑤ 雲海	2018年1月首批71伙折實16988元
⑥ 迎海	14417元
⑦ 銀湖·天峰	12536元

SIERRA SEA 1B期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3座G2層J	1房	302	300.05	9935	銀碼最平
第3座G2樓H	2房	444	421.77	9499	呎價最平
第5座18樓B	2房	381	445.58	11695	呎價最貴
第1座1樓B	3房	807	935.76	11596	銀碼最貴
第5座1樓B	2房	381	392.78	10309	2房銀碼最平
第3座G2樓A	3房	523	537.11	10270	3房銀碼最平

▲（左起）資策執行董事何樂輝、何家欣、帝國集團執行董事姚志偉、麗新發展高級副總裁潘銳民，一同介紹激晨的雙會所設計。

PARK YOHO三房885萬沽 八年貶27%

【大公報訊】發展商推盤清貨，導致部分二手業主要放軟態度止蝕離場。利嘉閣高級經理鄧啟林表示，元朗PARK YOHO第2A期29座高層B室3房單位，實用面積約936方呎，業主原以968萬元蝕本價放售，經外區買家討價還價後，落實以885萬元成交，呎價約9455元。據悉，原業主在2017年斥約1221.8萬元一手買入單位，持貨約8年，現賬面蝕約336.8萬元或27.6%。

中原地產高級資深分區營業經理吳啟業透露，大埔康樂園第21街1幢單號屋，實用面積約1237方呎，業主原叫價約1780萬元，日前經與外區買家議價後，以1580萬元沽出，呎價約14254元。據了解，原業主於2017年以約1990萬元購入單位，持貨約8年，現賬面蝕約410萬元離場，蝕幅約20.6%。另該行分區營

業經理張奇璋表示，東涌映灣園第11座高層C室2房單位，實用面積約563方呎，由投資者於去年9月斥558萬元購入，現因部署有變，早前決定連租約叫價580萬元放售，日前獲另一投資者青睞，經議價後，以539.8萬元成交，原業主持貨僅約8個月，便賬面蝕約18.2萬元，若連其他費用，料實蝕約40萬元。

迎海業主賠訂重售 叫價高7%

不過，有個別業主即使賠訂重售，可更高價售出。世紀21奇豐物業高級分行經理蔡蓓表示，馬鞍山迎海第2座低層H室2房單位，實用面積496方呎，業主早前曾以595萬元售出，其後決定賠訂重售，重新放盤約一周，即以638萬元再售，較之前賣價高約43萬元或7.2%。

市場最新二手蝕讓個案

單位	實用面積（方呎）	買入價（萬元）	成交價（萬元）	賬面蝕（萬元）	蝕幅
元朗PARK YOHO第2A期29座高層B室	936	1221.8	885	336.8	27.57%
大埔康樂園第21街單號屋	1237	1990	1580	410	20.60%
馬鞍山錦英苑F座中層10室	554	505	375	130	25.74%
元朗世宙第1座高層C室	429	648.8	545	103.8	16.00%
大嶼山愉景灣薈峰薈欣徑雙號座D室複式	1359	1450	1250	200	13.79%
荃灣海之戀第5B座高層C室	534	900	855	45	5.00%
東涌映灣園第11座高層C室	563	558	539.8	18.2	3.26%