

# 月內首批90伙標售 主打三及四房戶 激晨推3120呎複式 呎價有望冠亞洲

## 加速推盤

中美關稅戰緩和及拆息大幅回落加持下，樓市氣氛升溫，發展商加快推盤步伐。新世界(00017)夥拍麗展(00488)、資策(00497)及帝國合資的黃竹坑激晨，昨日突擊上樓書，面積最大為5房5套的複式戶，更是遠超黃竹坑站頂(港島南岸)單位，月內先推出3房及4房大宅招標，項目僅得9伙的複式戶不排除包含在內。

大公報記者 梁穎賢

新世界發展營業及市務部總監何家欣指出，激晨設於鰂魚涌K11商廈的貴賓廳及示範單位工程已完工，鑒於項目命名後已接獲數百組買家表達興趣，準客戶國籍多元化，遂索性加快推售進程，周內率先開放予預約貴賓，並維持原來計劃，首階段先透過招標推出3房及4房大宅，即涉及約90伙，本月內必定登場。

### 息口回落利好樓市

何家欣又謂，不少準買家對複式單位感興趣，首批不排除會包含該戶型，售價將參考港島南區及



▲何家欣(左二)、資本策略地產執行董事何樂輝(左一)、麗新發展高級副總裁潘銳民(右一)及帝國集團執行董事姚志偉(右二)，介紹激晨戶型分布。

山頂等超級豪宅樓價，面積最大的複式戶5房5套複式間隔，備有泳池，實用面積3120方呎，呎價有信心可挑戰亞洲紀錄新高。

現時「亞洲樓王」為2021年11月售出的山頂豪宅屋苑MOUNT NICHOLSON 16樓D室，實用面積4544方呎，成交價近6.4億元，呎價高達14.08萬元，創亞洲一手分層住宅呎價新高。

對於中美關稅戰緩和及適逢息口回落，她認為均利好樓市發展，相信項目有機會成為首個受惠的新盤，對項目銷情有信心。

激晨共涉447伙，實用面積由408至3120方呎，戶型由2房至5房不等，主打的3房及4房分層單位，實用面積介乎826至1706方呎，佔全盤接近一半。另有9伙複式戶，全為3房及5房設計，只得其

中2個設有泳池，其中為上述提及的面積大絕黃竹坑的複式戶，位於1A座41及42樓複式戶，5房連套房間隔，除有泳池外，特別之處還在於擁有11米乘5.8米的大廳。

另邊廂，新地(00016)旗下西貢西沙SIERRA SEA橫掃新盤市場。全新一期的1B期前晚首輪公開發售的160伙又搶清，創下該系列累積4輪均沽清的佳績，為了滿足大量向隅客的入市需求，發展商亦加緊加推應市。

### 西沙新盤加推288伙

新地副董事總經理雷霆表示，SIERRA SEA 1B期為回應龐大向隅客需求，前晚加推3號價單涉288伙，折實平均呎價11638元，今次加推不少為中高層優質單位，撇除景觀及樓層，屬原價加推。同時落實本周日發售385伙，當中價單形式佔376伙。近日樓市氣氛好轉，拆息及按揭回落，為市場打下強心針，存款息口下跌，推動更多資金流入物業市場，集團下月有機會緊密推售屯門NOVO LAND壓軸3A期。至於3號價單涵蓋36伙1房、197伙2房及55伙3房單位，實用面積302至807方呎，折實319.51萬至1048.81萬元，折實呎價9645至13345元。至於前晚首輪銷售仍不乏大手客，最大手一組客戶購買5伙單位，斥資超過2330萬元；有一組客戶購買4伙，涉資逾2200萬元。



▲中半山嘉富麗苑一個銀主盤，在本月底再度拍賣，開價大幅調升超過23%至6300萬元。

## 嘉富麗苑銀主盤 提價23%月底重拍

【大公報訊】本港豪宅市況較中小型住宅好，業主叫價也較強硬。其中上月底曾拍賣的中半山嘉富麗苑一個銀主盤，現再安排在本月底拍賣，開價卻大幅調升23.5%至6300萬元。

該單位為第1座低層B室4房單位，實用面積2348方呎，連1個車位將在本月底公開拍賣。單位原由祥祺集團主席陳紅天家族持有多年，因集團近年負債疊疊，該家族所持多個本港住宅及商業物業均已淪為銀主盤，上述單位便是其中一個。該單位連車位的銀主盤於上月曾經拍賣行開價5100萬元公開拍賣，惟未有售出，現將開價加至6300萬元。

### 上林3房戶1600萬沽 蝕5.9%

此外，市場繼續錄得蝕讓成交個案，其中大坑上林第2座中低層B室3房單位，實用面積788方呎，中原地產副區域營業經理石修文表示，單位連車位早前以1600萬元成交，呎價約20305元。據了解，業主於2012年中以1700萬元購入單位連車位，持貨約13年，現賬面蝕100萬元，蝕幅約5.9%。

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，北角百福花園景福閣中層D室3房單位，實用面積約597方呎，業主原叫價560萬元放售，剛以520萬元成交，呎價低見約8710元。據了解，業主於2018年中以820萬元購入單位，持貨約7年，現賬面蝕約300萬元，蝕幅約36.6%，料是該屋苑近年最大蝕幅個案。

美聯物業首席聯席區域經理梁華姮表示，大埔中心第1期2座低層A室2房單位，實用面積約409方呎，業主原叫價450萬元放售，日前獲同區換樓客洽購，經議價後，終以420萬元成交，呎價約10269元。據了解，業主於2020年中斥550萬元購入單位，持貨約5年，現賬面蝕約130萬元，蝕幅約23.6%。

## 山頂豪宅頂層複式 下周三招標3小時

【大公報訊】利好樓市消息接二連三，超級豪宅買家「食指大動」，發展商伺機推盤應市。九倉(00004)等持有、會德豐地產負責銷售的亞洲樓王山頂Mount Nicholson第2期，剛上載銷售安排至物業網站，首度推出頂層複式單位招標，料有力改寫呎價新高紀錄。

樓書顯示，上述首度推出招標的單位為Penthouse B，實用面積4217方呎，4房4套間隔，內置樓梯直達面積3112方呎天台。招標期為下周三(21日)，招標三小時。資料顯示，Mount Nicholson多次創出亞洲最高呎價樓王紀錄，其中2021年11月售出的16樓D單位，實用面積4544方呎，成交價近6.4億元，呎價14.08萬元，樓王紀錄保持至今。

### 柏蔚森2日沽3伙 天瀧連4日錄成交

此外，啟德跑道區新盤受惠「啟德智慧綠色集體運輸系統」優化方案帶挈，成交轉活。新世界夥遠發展(00035)的啟德柏蔚森兩日沽3伙，最新沽出第3座2樓C室兩房，實用面積392方呎，售價639.3萬元，呎價16309元。項目開售以來累售564伙，套現逾38.6億元。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，該公司牽頭發展的啟德天瀧連續4日錄成交，最新再售出7座12樓A室，實用面積1002方呎，成交價3380萬元，呎價33733元。項目4日連售7伙，套現逾3.25億元。全盤累售146伙，連車位共套現約60.8億元。

團結香港基金呈獻 電視資訊節目

OUR HONG KONG FOUNDATION 團結香港基金

# 物暢其流

## 善用AI科技 引領智慧里程

**無人駕駛 運送倉庫貨物**

**低空經濟 無人機送快遞**

**人面識別 實現無感通關**

**數據分析 打造機場大腦**

**低碳能源 推動綠色轉型**

機場、航運、跨境電商，物流行業如何發揮優勢？科技、環保、低空經濟、傳統產業如何智慧轉型？大灣區、「一帶一路」，香港如何抓緊黃金機遇？團結香港基金呈獻電視資訊短片節目《物暢其流》，細說香港物流行業如何推動香港建設八大中心。

**建設「八大中心」物流至關重要**

香港近年確立「八大中心」定位，為建設國際航運中心和國際航空樞紐中心，物流發展舉足輕重。傳統物流業給人低端及勞動密集的刻板印象，但其實物流行業近年一直向着智能化、綠色化、高端化方向發展。

《物暢其流》共20集，4月21日至5月16日於無線電視TVB播出。節目深入淺出介紹香港物流行業各個範疇的發展。分為5大範疇，包括香港優勢、智能科技、綠色物流、未來趨勢、融合發展。

**現代物流 打造「智慧高端」新形象**

為推動智慧化轉型，物流行業利用大數據、AI、無人駕駛等高科技手段，打造「智慧高端」新形象。例如香港機場中央控制中心，堪稱全球最先進的「機場大腦」，以AI技術全方位監測30多個範疇，確保每日上千航班和20萬出入境旅客運作暢順。

香港亦循多方面推動低空經濟發展，推動首批「監管沙盒」38項試點項目，其中一個項目是利用無人機從白石角到馬鞍山「跨海」送外賣，備受關注。

**把握大灣區及「一帶一路」發展機遇**

香港是內地與國際之間的超級聯繫人和超級增值人，物流行業抓緊粵港澳大灣區、「一帶一路」等發展機遇，背靠國家、聯通世界。

例如一橋連三地的港珠澳大橋，每天近100萬個包裹進出，開通近7年陸續推行精簡通關手續、「一站式」邊檢、建設沿線物流園等措施，進出口貨物總值突破9,000億，成為物流大動脈。物暢其流，人享其行，物流行業作為香港支柱產業之一充滿前景。智能化、綠色化轉型，更將吸引高端人才入行，推動行業長遠發展。

敬請重溫 《物暢其流》

掃描二維碼重溫節目

資料由客戶提供