

新盤回暖 發展商趁旺加價推售

珀岸添食100伙 均呎12388元貴上批8%

加快推盤

新地西沙盤SIERRA SEA系列炒熱新盤市場，有發展商趁旺逆市加價。「玩具大王」蔡志明旗下旭日國際屯門黃金海灣·珀岸，加推5號價單涉100伙，折實平均呎價12388元，較上一批加價最多8%。若比較今年初首批折實平均9788元，4個月瘋狂賣貴27%。

大公報記者 梁穎賢



新盤最新動態

新盤	動態	發展商
屯門黃金海灣·珀岸	加推單位折實均價12388元，4個月賣貴27%	旭日國際
黃竹坑激晨	首輪招標已於昨日截標，24小時內開標	新世界牽頭
大圍UNI Residence	有機會今日公布銷售安排	永泰夥萬科
啟德天璽·天2期	籌備下月與屯門NOVO LAND 3A期雙龍出海	新地
灣仔堅尼地道33號	已上樓書部署短期開賣	TDS
元朗朗日峰	料月內取得滿意紙後連隨上馬	嘉里

◀李炳餘（左）及辜錦波公布黃金海灣·珀岸加推詳情。

該集團地產開發部董事總經理李炳餘表示，價單5號涵蓋10伙一房、74伙兩房、7伙三房及9伙特色戶，實用面積269至655方呎，折實356.8萬至813.1萬元，折實呎價約10105至14667元。今批單位約九成享有海景，計及景觀、樓層及座向因素，售價略為提升，較對上一批加價6至8%。他預料今年樓價有3%升幅。

集團地產開發部高級銷售及市場策劃經理辜錦波稱，今批指定兩房單位新推出「至尊傢俬」禮券優惠，買家凡購買價單5號中第1A座E室及F室，分別可獲得價值約20萬或25萬元的傢具禮券，包括一般基本傢具如餐桌、收納櫃、衣櫃及電視櫃等。若買家不選用有關優惠，可直接扣減樓價12萬至15萬，計算所有折扣及優惠後，折實平均呎價12388元。

1房特色戶356萬入場

計及折扣及扣減傢俬優惠後，銀碼最平為第1B座3樓G室，實用面積271方呎，1房連80方呎平台特色戶，折實356.8萬元，折實呎價13166元。2房單位售價最平為1A座5樓E室，實用面積450方呎，折實483.4萬，折實呎價10742元。

黃金海灣系列至今已售880伙，套現逾31億元。項目同時上載銷售安排，落實本周五（30日）推出148伙，包括98伙價單單位及50伙招標，價單部分將以先到先得形式發售。

展望後市，李炳餘表示，基於近日港元拆息有所下跌，相信未來將平穩發展。加上中央及特區政府亦

推出不同利好樓市措施，刺激整體樓市向好發展，相信本年度樓價上升3%，未來兩年內有機會上升11%，並形容「買樓要趁早」。

豪客2359萬購維港·雙鑽4伙

息口下行進一步拉闊供平過租差距，投資者睇準形勢出擊，「西餅客」再現手影。中國海外（00688）旗下啟德維港·雙鑽，獲1組投資客大手購入4伙，盛惠2359萬元。上述4伙清一色1房戶，實用面積305方呎，成交價由583.7萬至596萬元，呎價19138元至19541元，總成交金額2359萬元。據悉，買家有見利率持續回落，啟德跑道區發展成熟，加上項目具投資價值，故大手購入4伙作長線投資用途。

路勁地產旗下屯門凱和山銷情大暴走，繼前日單日沽11伙後，昨日又再連賣6伙，成交價365.79萬至446.6萬元，呎價約8551元至9331元。該盤自4月加推至今累沽152伙，套現逾6.4億元。路勁地產銷售及市場推廣總監顏景鳳表示，一房單位折實價均低於400萬元，買家受惠百元印花稅，入場門檻大幅降低，吸引不少首次置業人士上車。隨著利好樓市消息接踵而來，換樓鏈明顯啟動，近期查詢兩房有所增加，反映現樓具備即買即住優勢。

永泰地產及萬科香港合資的大圍UNIResidence，現時仍於收票階段，有機會今日公布銷售安排，落實周末發售。該盤獲利嘉閣提供置業優惠，開賣日起至下月15日，首8名經該行入市的買家，可獲價值約1.5萬元的一年租務管理服務。

激晨首輪截標 傳有家族欲購4伙

【大公報訊】新世界發展（00017）夥拍資本策略（00497）、麗新發展（00488）、帝國等合作的黃竹坑激晨，上周推出招標的91伙昨日首輪截標，發展商預告反應熱烈，24小時內開標。

新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，示範單位及展覽廳過去一周以貴賓預約形式開放，共錄逾千參觀人次，當中約半數為本地富豪，主要來自山頂及南區，另有內地及外籍準買家。她補充，招標程序採取每逢星期一、三及五日的下午3時截標進行，首階段招標已於昨日截標，已接獲多份標書，具體數目仍在點算中，初步反應熱烈，鐵定24小時內開標。發展商只提供120日即供或建築期兩個付款方式。何家欣認為，拆息下行，有利住宅市場交投步伐加快。

此外，該盤示範單位昨日向傳媒曝光，示範單位以1A座38樓P2室為藍本，實用面積1706方呎，原則4房間隔，設有經改動及交樓標準兩款。經改動單位由原則4房變3房，設計師將近客飯廳的睡房牆身拆除，於原來位置用作品酒區。

據市場消息指，激晨收到大量標書，入標人士包括經營本地連鎖電器店的知名家族，打算大手掃入4伙。該家族極度活躍樓市，過往

亦有掃入鄰近的晉環及揚海。

St. George's Mansions7950萬沽出一伙

超級豪宅頻頻錄成交。信置（00083）夥中電（00002）合資的何文田加多利山St. George's Mansions，新近沽出1座9樓B單位，實用面積1841方呎，成交價7950萬元，呎價43183元。項目近月已售出13伙。買家不少為大家族大手買入，近日香港銀行體系結餘持續上升，銀行港元存款利率持續向下調整，大家族或其關連人士以資產調配導向的豪宅買賣需求持續上升。



▲激晨示範單位近飯廳的品酒區，原為其中一個睡房。

海濱南岸2.3萬租出 每呎53元屋苑新高

【大公報訊】內地生租樓潮湧至，加上專才及本地住屋剛需，令5月份已提早出現租務旺季，個別優質單位租金搶破頂。紅磡海濱南岸有2房海景戶獲4組租客爭奪，最終以2.3萬元租出，實用呎租達53元創屋苑新高。

中原地產分區營業經理袁顯岸透露，海濱南岸1座高層F室2房單位，實用面積432方呎，擁東南海景，獲4組客同時洽租，最終獲本港家庭客零議價以2.3萬元承租，實用呎租達53元，創屋苑呎租新高。

愉景新城錄12宗租賃 月增3倍

袁顯岸指，新租客睇樓超過1個月，該屋苑同類交吉放租極罕有，考慮片刻即決定承租。業主於2015年以665萬元購入自住，今次首度放租，即享4.2厘租金回報。據悉，海濱南岸現時約有近40個單位放租，惟匙盤只得2個，兩房入場租金叫價2.2萬元起，3房則由2.5萬元起。

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，荃灣愉景新城本月暫錄12宗租賃，比4月全月3宗增加3倍，屋苑新近錄得專才承租個案，單位是1座低層E室套3房戶，實用面積656方呎，月租2.45萬元，實用呎租



▲紅磡海濱南岸有2房海景單位吸引4組租客爭奪。

37.3元，專才以年繳1年租金方式承租，業主於2019年4月以955萬購入單位作自住，現出租享回報約3厘。

利嘉閣地產聯席董事林英傑透露，屯門NOVO LAND單日連錄2宗租賃，其中NOVO LAND ELVERUM第1座高層A1室，實用面積676方呎，外區家庭客以每月2.3萬元承租，以便孩子於屯門區升學。另一宗是NOVO LAND ARRESO第1B座高層J室，實用面積300方呎，獲內地生無睇樓之下以每月1.3萬元承租，實用呎租43.3元。

大埔新晉屋苑錄內地畢業生承租，中原地產高級資深分區營業經理吳啟業表示，白石角University Hill第2B期3座中層A5室1房戶，實用面積293方呎，議價至1.4萬元租出，實用呎租47.8元，租客為一名內地畢業生，打算留港工作，所以租入自住，業主於2023年以532萬元購入，享3.2厘租金回報。

租客561萬購銀禧花園蝕讓盤

【大公報訊】拆息持續下跌，供平過租差距拉闊，市場錄多宗租轉買，其中火炭銀禧花園有2房蝕讓盤獲租樓人士以561萬購入。

中原地產分區營業經理吳嘉權透露，拆息下調，加上租金高企，「供平過租」重現，銀禧花園剛錄租客入市，單位是8座中層F室2房戶，實用面積510方呎，叫價653萬元，減至561萬元沽出，實用呎價1.1萬元，新買家為租客，原業主於2021年以745萬元購入，4年賬蝕184萬元或24.7%。

中原地產分行經理梁希廉表示，柴灣



買▶火炭銀禧花園有2房蝕讓盤獲「租轉

杏花邨19座中層4室2房戶，實用面積474方呎，獲港島東區租客以582萬元購入，作新婚上車用途，實用呎價12278元。據悉，原業主2016年以583萬元購入單位，賬面微蝕1萬元。

中原地產副分區營業經理何家樂表示，拆息回落，天水圍有業主趁機換樓，購入Wetland Seasons Park第3期1座低層A6室2房戶，實用面積411方呎，成交價420萬元，實呎10219元。原業主於2020年10月以572.1萬元一手購入，持貨約5年，賬面蝕152.1萬元或26.6%。

中原地產高級分行經理任展雄表示，南昌站匯豐3B座高層G室開放式戶，實用面積272方呎，以512萬元成交，實用呎價18824元，買家為長線投資者，考慮1天即果斷入市，原業主於2017年12月以713萬元購入單位，8年賬蝕201萬元。

帝御·金灣低層5年蝕80萬

另消息指，屯門掃管笏帝御·金灣3座低層15室，實用面積205方呎，放盤2年，累計劈價120萬，終以230萬元沽出，創該屋苑樓價新低，原業主於2020年8月以309.81萬元向發展商買入單位，賬面虧蝕79.81萬元，樓價不足5年蒸發25.8%。

上月內地客買樓總額114億 增逾8%

【大公報訊】特區政府積極搶人才，帶動本地住屋需求，內地買家入市潮持續。據中原地产數字，今年4月份全港私樓共錄1207宗由姓名採用普通話拼音的買家入市個案，總入市金額逾114億元，按月增逾8%，為連續第2個月突破百億元水平，並創下近5個月新高。

今年4月份全港一、二手私人住宅共錄5126宗買賣登記，較3月的4907宗上升約5%，當中普通話拼音買家佔1207宗，佔整體比例約23.5%。

雖然4月份普通話拼音買家入市

個案錄1207宗，較3月份的1212宗略減，但已連續兩個月維持逾千宗水平，該類買家於4月份的總入市金額逾114億元，較3月份的105億元上升逾8%，為連續第2個月突破百億元，並創下近5個月新高；平均每宗成交樓價約947萬元，按月回升近1成，顯示內地客購買力仍然強勁。

今年首4個月，普通話拼音買家共錄得3782宗入市個案，當中一手佔1652宗，二手佔2130宗，總涉資逾343億元，相比2024年同期的4095宗及466億元，分別按年下跌

7.6%及26%。由於去年2月特區政府宣布全面撤辣，當時曾帶動大量內地買家來港置業。

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市全面撤辣，加上特區政府積極搶人才，截至4月底已批出超過31萬宗申請，當中近21萬名人才已來港，帶動本地住屋需求。近期拆息持續回落，資金成本下降，預料內地買家入市意欲將持續上升，並成為樓市主要動力。他補充，5月一手市場表現理想，錄近1900宗，按月增逾7成，反映整體市況回暖。