

激晨II首推80伙 兩房872萬入場

折實均呎2.18萬較首批高4% 最快下周賣

焦點新盤 一手交投氣氛升溫，新盤加快推售節奏。新世界（00017）夥資本策略（00497）、麗新（00488）及帝國合資的黃竹坑站激晨II，首推80伙，折實平均呎價2.18萬元，較激晨首批高4%，折實入場費872萬元，屬港島南岸首批售價及呎價第二低。暫定周末收票最快下周賣。

大公報記者 梁穎賢

首張價單包括6伙三房及74伙兩房單位，實用面積448至778方呎，定價1090萬至2639.8萬元，呎價24330至33931元。120日即供直減樓價折扣20%，折實872萬至2111.8萬元，折實呎價19464至27144元。

稍後加推有提價空間

新世界營業及市務部總監何家欣表示，25伙折實價低於1000萬元，7伙折實呎價低於2萬元。呎價及售價最平為2座6樓D室兩房戶，實用448方呎，兩房折實872萬元，折實呎價19464元。三房銀碼入場為2座15樓P2室，實用759方呎，折實1999.7萬元，呎價26347元。何家欣表示，撇除景觀及座向因素，今張價單屬原價加推，價錢極具競爭力，稍後加推有提價空間。暫定周末收票，最快下周發售。

激晨上月初推出首張價單涉及101伙，折實平均呎價20932元，今期略高約4%；兩房折實入場約850萬元，今期稍高約2.5%。

何家欣補充，低息環境及租務市場暢旺，為投資者營造有利條件，觀

乎激晨以公司名義入市的買家佔總成交逾兩成，預料激晨II續受投資者追捧。激晨已售出372伙，佔整體逾83%，其中兩房戶已售逾96%，套現超過71.5億元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，激晨II首批屬起動價，呎價雖與上期相若，但今期項目擁呎數優勢，以三房單位為例，激晨三房戶952方呎，入場價2682萬元。激晨II三房戶759方呎，入場價1999.7萬元。變相買家入場門檻變低，加上項目向隅客眾多，相信首輪銷售可一Q清枱。

一手1100宗成交月增40%

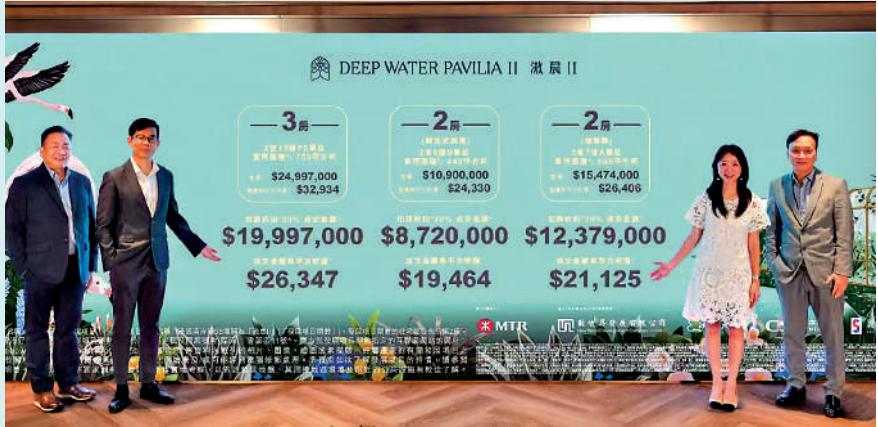
陳永傑續指，希望發展會如同上期一樣，乘勢加推應市，帶動豪宅及一手熱潮。本月截至昨日，一手市場累計錄得約1100宗成交，較上月同期多四成，預計本月一手市場可錄約2000宗成交。



激晨II小檔案

● 地址	香葉道11號
● 座數	1座
● 單位總數	378伙
● 戶型	1-4房
● 首張價單位伙數	80伙
● 實用面積	448-778方呎
● 即供折扣額	20%
● 價單定價	1090萬-2639.8萬元 (折實872-2111.8萬元)
● 價單呎價	24330-33931元 (折實19464-27144元)
● 平均呎價	27250元 (折實21800元)
● 預計關鍵日期	明年第4季

港島南岸歷來新盤首批開價			
項目	折實平均呎價 (元)	折實入場 (萬元)	開價日期
① 激晨II	21800	兩房 872	昨日
② 激晨	20932	兩房 850.3	2025年6月5日
③ Blue Coast II	21526	兩房 921.4	2024年10月
④ Blue Coast	21968	兩房 878	2024年3月
⑤ 海盈山第4A期	27989	一房 966.7	2023年7月
⑥ 揚海	30880	一房 1079.9	2021年8月
⑦ 晉環	29689	一房 1146.1	2021年4月



▲激晨II昨日公布首張價單，首推80伙，折實平均呎價2.18萬元。

激晨II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
2座6樓D	2房	448	872	19464	呎價及銀碼最低
2座17樓P1	3房	778	2111.8	27144	呎價及售價最高
2座15樓P2	3房	759	1999.7	26347	3房銀碼最低

朗日峰首輪售出31伙

【大公報訊】嘉里（00683）旗下元朗朗日峰昨晚進行首輪銷售，出席率不俗，發展商公布開賣1小時有31伙獲認購，佔發售伙數60伙的逾半。

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，朗日峰昨天進行首輪銷售，市場反應熱烈，截至約晚上8時半，共有31伙已獲得認購，發展商積極研究加推，以回應市場需求。

朗日峰售樓處位於鰂魚涌嘉里中心，準買家於晚上7時前陸續抵達報到區排隊等候報到，人龍排滿報到區3樓，場面熱鬧。市傳有47枱客報到，相對獲認購的31伙，揀樓率不俗。

新地系內的屯門NOVO LAND第3A期昨晚進行第4輪銷售，以價單形式推出10伙，全數瞬間沽清。該期數開售至今不足兩周，累沽共402伙，套現逾20億元。整個NOVO LAND項目推出至今不足3年，累售達3847伙。

漣環四房7683萬沽 屋苑新高

其他新盤方面，豪宅物業交投暢旺。華潤置地（海外）及保利置業合資的啟德漣環，昨日售出3伙，其中第1座3樓B單位，實用面積1870方呎，四房雙套連私人電梯大堂間隔，成交價7683.55萬元，呎價41089元，暫為

推售現樓以來最高成交價。項目6日內共售出32伙，套現逾5.58億元。

華懋旗下何文田站瑜一第1C期，昨日售出2伙，單日套現2700萬元。其中第5B座10樓A室，實用面積656方呎，三房間隔，成交價1623.67萬元，呎價24751元。發展商指，瑜一系列自今年4月初以現樓形式重啟銷售後，至今沽出180伙，套現逾24.2億元。

何文田傲玖售出第1座15樓B室，向西南望內園泳池景，實用面積1447方呎，三房三套間隔，成交價3270.22萬元，呎價2.26萬元，買家來自內地，經屬傲玖業主的朋友推薦，隨即入市。



▲朗日峰昨晚開售，售樓現場氣氛熱鬧。

投資者428萬購東環 租金回報4.3厘

【大公報訊】住宅樓價與租金表現背馳，吸引投資者入市買樓收租。其中東涌東環1個一房單位，便由投資者斥約428.8萬元購入，預計租金回報率可達4.3厘。

中原地產高級分區營業經理吳家威表示，該單位為東環5B座中層7室一房單位，實用面積378方呎，業主原叫價約465萬元放售，有投資者見租金上升及存息下跌，遂有意買入單位收租，經與業主議價後，落實以約428.8萬元成交，呎價約11344元。參考屋苑同類單位現時月租約1.55萬元計，預料可獲租金回報約4.3厘。據了解，原業主於2018年初斥約544萬元買入單位，持貨逾7年，現賬面蝕約115.2萬元，蝕幅約21.2%。

另外，世紀21Q動力執行董事招潔冰表示，小西灣藍灣半島1座中層G室兩房單位，實用面積約455方呎，業主於本月初才以750萬元放售，在獲本區客洽購下，剛以710萬元成交，呎

價約15604元。據知，業主於2020年初斥約796.8萬元購入單位，持貨約5年，現賬面蝕86.8萬元，蝕幅近11%。世紀21奇豐物業助理區域營業董事黎健峯表示，馬鞍山海栢花園4座中層E室兩房單位，實用面積434方呎，業主放盤約半年，叫價累減至613萬元終獲買家承接，成交呎價約14124元，據了解，業主於2018年初斥約672萬元購入單位，持貨逾7年，現賬面蝕約59萬元，蝕幅約近9%。



▲投資者斥約428.8萬元購入東涌東環一個一房單位作出租用途。

凱柏峰III加推129伙 折實均呎1.4萬

【大公報訊】入伙新盤逐個減價促銷。信和置業（00083）夥嘉華國際（00173）及招商局置地（00978）合資的日出康城凱柏峰III，剛推出價單5號涉及129伙，即供折扣額由最初14%擴大至19%，折實平均呎價14312元，較3年前第I期首批減近兩成，折實入場低見400萬有找。

價單顯示，加推單位包含25伙開放式、96伙一房及8伙連平台特色戶，實用面積283至419方呎，90日即供折扣折實386.12萬至709.31萬元，買家另可獲代繳從價印花稅優惠。部分單位可採用360天付款計劃，並獲最多6%回贈。

該盤除引入代繳印花稅及擴大即供折扣額外，大部分單位價格均較首批有明顯調整，甚至出現平台戶平過標準戶。如3A座9樓C室，實用面積302方呎，平台76方呎，扣除19%後折實458.95萬元，呎價15197，較該期數2023年8月首批同座對上一層、屬標準戶的10樓C，折實596.87萬，呎價

17555元，賣平逾13%。

今批銀碼最平的9樓E室283方呎，折實386.12萬元，折實呎價13644元，比2023年8月首張價單中的同座10樓E室，折實584.4萬及呎價20650元，賣平近200萬，買家更可獲發展商代繳印花稅。發展商表示，將於短期內開賣。

YOHO WEST招標售出9伙

新鴻基地產（00016）旗下天水圍YOHO WEST，昨日經招標售出9伙兩房單位，實用面積410至468方呎，成交價553.68萬至637.5萬元，呎價13077至14000萬元，單日套現逾5351萬元。對比2023年12月發售樓花時有23%折讓。如2B座40樓B3室，實用面積468方呎，昨日成交價620.81萬元，呎價13265元。對落一層的2B座39樓B3室，同則同面積，1年半前成交價807.3萬元，呎價17250元。出現高層平過低層，相差約186萬元。

另外，信置（00083）夥嘉華（00173）及中國海外（00688）合資

的錦上路站柏瓏I及柏瓏II，最新加推16伙及27伙，於下周一起招標。該批單位實用面積445至977方呎，當中5伙為兩房戶、10伙為兩房加儲物房戶、28伙屬三房戶及四房戶。柏瓏I及柏瓏II自上月底開始展開現樓銷售，已售出108伙單位，套現近10億元。



▲凱柏峰III將啟動現樓銷售。

麗新元朗中心獲批重建2幢商住樓 涉千伙

【大公報訊】屋宇署於5月份共批出12份建築圖則，當中7份是住宅及商住發展項目，以元朗麗新元朗中心重建項目，及渣甸山衛信道8至12A號重建項目最受注目。

由麗新發展（00488）及資本策略合作發展重建的元朗宏業東街21至35號工廈麗新元朗中心，現獲批在1層地庫及2層零售及社福設施平台之上，建2幢26及27層高住宅大廈，總可建樓面約48.49萬方呎，提供約1000個住宅單位，以中小型單位為主。

至於恒隆地產（00101）約於兩年前共斥約12億元收購的渣甸山衛信道

8至12A號舊樓，現獲批建5幢4層高獨立屋，可建樓面約25909方呎，即平均每幢的面積近5200方呎。若以其收購價計，每呎樓地面價約4.63萬元，估計總成本超過14億元。

另新世界（00017）之前已開售的北角皇都，現批1份修訂圖則，總樓面約50.25萬方呎，較兩年前所批發展略增約2.29萬方呎。由東南亞富豪購入的九龍塘林肯道3號及5號屋地，各獲批建1幢連地庫共2層高獨立屋，可建樓面均約為4435方呎。

鴻福國際持有的中半山馬己仙峽道17號，獲批修訂圖則，建1幢連地庫共

14層高住宅大廈，可建樓面約5.69萬方呎。

5月批出4份住宅入伙紙

此外，該署於5月份共批出4份住宅項目入伙紙，共涉330個單位，按月跌約79.5%，所涉樓盤分別是渣甸山大坑道135號峻峯、南區淺水灣道125號迎夏、灣仔春園街38號，及大埔美新里迎林。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，若純私人住宅計，該是去年5月後的1年新低。而今年首5個月共有7426個私人住宅單位落成，較去年同期增約30.8%，當中約一半已售出。

共居式住宅 THE NATE全幢招標

【大公報訊】原由外資基金持有的尖沙咀彌敦道176號THE NATE，現由接管人透過代理以公開招標方式放售，下月18日截標。

該幢物業原為商住舊樓，外資基金於2016年斥約5.3億元購入，及再花近億元翻新及改裝後，現地下至4樓為零

售基座，有食肆及咖啡店等，5樓至12樓為共居式住宅，共提供71個套房及所需配套設施。物業總建築樓面約3.2萬方呎，接管人現以現狀部分連現有租約及部分交吉出售。

第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠先生表示，隨着政府積極強化

留學香港品牌，在學生宿位供不應求的情況下，當局近期推出改裝學生宿舍的先導計劃，進一步提升市場對學生宿位的投資需求。物業硬件設施及配套齊備，具條件成為優質學生宿舍。在目前住宅租賃市場持續向好的環境下，預計將吸引資深投資者及宿舍營運商興趣。