

# 何文田瑜一首批50伙 入場費787萬

## 均呎24838元貼市價 明起收票月內開賣

鐵路盤項目闊別市場九個月後，終於重現。全城關注的華懋旗下何文田站上蓋瑜一，第1B期價單昨日新鮮出爐，首批50伙，折實入場費近787萬元，折實平均呎價24838元，屬貼市價，周五收票月內開賣。瑜一屋苑平台未來設有可直達何文田站大堂的升降機，屬市區鐵路上蓋罕見設計。綜合業界指，該盤售價比同區二手有折讓，料掀新一浪搶購潮，首批單位很大機會「一Q清枱」。

大公報記者 梁穎賢



▲華懋銷售總監封海倫（左）與銷售總經理陳慕蘭表示，瑜一定價參考港島區及市區各個鐵路盤。

華懋銷售總監封海倫表示，瑜一第1B期首張價單推出50伙，折實平均呎價24838元，定價參考港島區及市區各個鐵路盤，形容為「站頂升ONE價」，貼近二手價錢，個別可能低於二手價，加推必具加價空間。周五正式收票，月內進行首輪銷售。

她指出，首批最低折實呎價由21850元起，單位為3B座2樓D室兩房戶，實用面積477方呎，折實1042.25萬元。售價最平為3B座19樓E室一房戶，實用面積336方呎，折實786.84萬元，呎價23418元。

### 近九個月首個鐵路上蓋盤

價單顯示，首張價單涵蓋6伙1房戶、33伙2房戶及11伙3房戶，實用面積336至941方呎，即供直減折扣15%，折實786.84萬至2607.71萬元，折實呎價21850元至27712元。

華懋銷售總經理陳慕蘭稱，項目提供3種付款方式，即供最高總折扣為15%，建築期備用貸款最高達樓價八成，買家可享樓價12%折扣。

何文田屬傳統豪宅地段，區內單幢及大型屋苑林立，檔次亦不一，故呎價範圍較廣。據中原資料顯示，區內二手呎價半山壹號的18665元，至天鑄的34830元；若對比同區過去兩年開賣的一手盤介乎2.3萬至2.9萬元，瑜一今批單位則屬貼市價。

翻查資料，本港對上一個鐵路盤推售，要回到九個月前。由信置（00083）、嘉華（00173）、招商局置地（00978）合作的日出康城凱柏峰系列，第1期於去年6月推出，首批128伙折實平均呎價17888元，較同區二手價平約5%至10%，一房單位入場費約619萬元。由於反應佳，首輪238伙開售短短3小時全數沽清。一個月後推出的2期，已加價近3%。

另一個於去年熱銷的鐵路盤，則為信置、嘉華及中海外（00688）合作的元朗錦上路站柏瓏系列，去年4月推出首批168伙，折實平均呎價17608元，當時正值北部都會區概念熱炒，項目在短短一個月內沽出逾1350伙，佔該系列總伙數1520伙接近九成，可見鐵路盤叫座力強。至於對上一個市區鐵路盤，是2021年8月推出的嘉里（00683）等發展的黃竹坑站上蓋揚海，首批折實平均呎價30880元。

### 美聯：位置佳 料投資者佔四成

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑，以「廣告價」形容瑜一開價，料成為市場焦點，並達至廣告效果。由於九龍市區近年缺乏鐵路上蓋大型項目，難以用同區一手比較。惟陳永傑認為，是次瑜一以吸引價開售，定必凍結全港1000萬元左右的二手市場交投，料首批50個單位開售可火速售罄。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，瑜一位處何文田站上蓋，坐擁地利之便，首批開價與同區可比較二手項目有兩成折讓，預計受全城追捧，料投資客佔比達4成，預計日後呎租達到80元水平，回報率可達到3厘，以豪宅盤而言，屬於吸引水平。



### 瑜一1B期小檔案

地址：忠孝街1號	座數：1座
單位伙數：183伙	戶型：1-3房
首張價單伙數：50伙	即供折扣額：15%
價單定價：925.7萬至3067.9萬元（折實786.84萬至2607.71萬元）	
價單呎價：25706至32603元（折實21850至27712元）	
平均呎價：29221元（折實24838元）	
預計關鍵日期：2024年第四季	
示範單位地址：荃灣如心廣場	
開放日期：即日	

### 瑜一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3A座18樓C室	3房	941	2607.71	27712	銀碼及入場費最貴
第3B座2樓D室	2房	477	1042.25	21850	呎價最平及2房入場費最平
第3B座19樓E室	1房	336	786.84	23418	銀碼最平
第3A座2樓C室	3房	941	2095.42	22268	3房入場費最平

### 華懋擊敗七財團投得 每呎補價1.17萬

**話你知** 華懋勝港鐵（00066）發展的何文田站瑜一，是華懋於2018年力壓七大財團投得。據當年招標文件顯示，項目補地價金額74.9億元，每呎補地價達11709元，創當時鐵路項目新高紀錄，賣樓收益分紅為25%，意指賣樓所得的25%利潤分予港鐵，其餘75%則屬華懋，發展商另須出價。計及補地價連同發展商出價，項目當時估值約128億元。由於發展須額外以一口價決勝負，這是輸贏的關鍵。



▲由華懋集團及港鐵合作的何文田站上蓋瑜一第1B期，銷售進入直路。

## 新地港島豪宅1.77億成交 呎價8.5萬

【大公報訊】一手市場全面升溫，連守齋多時的新盤也破局。新地（00016）旗下港島東半山CENTRAL PEAK第1期，昨日以1.77億元沽出一伙，為項目10個月以來的首次開單。

新地正部署下月開賣屯門NOVO LAND 2A期及University Hill，旗下多個豪宅物業屢錄成交，包括司徒拔道豪宅CENTRAL PEAK第1期，昨日透過招標，售出Apex III的5樓Manor B室4房雙套標準戶，成交價1.77億元，實用面積2080方呎，呎價逾8.5萬元，買家成交後360日，可提前入住及獲贈部分傢具，以及新地會3.8萬元回贈。既是該項目10個月來首單成交，亦是項目開賣以第十宗成交。

若撇除內部轉讓，CENTRAL PEAK對上一宗成交，為Apex III 6樓Sky Manor，單位實用面積2771方呎，連892方呎平台，屬四房四套房間隔，連三個車位，於去年5月以2.88億元售出，呎價近10.4萬元，成交金額及呎價均創項目第1期新高。

### 凱旋門再沽一伙 呎價4.17萬

同系九龍站凱旋門再沽一伙，市傳

摩天閣66樓C室，實用面積963方呎，作價4016.7萬元，呎價41710元。

### 富豪·山峯獨立屋逾7312萬售出

百利保（00617）夥富豪酒店（00078）合作的沙田九肚富豪·山峯，28號獨立屋昨日招標售出，連兩個車位售7312.7萬元，呎價2.83萬元，成交後720日。該屋由地庫至天台共樓高5層，四房四套間隔，實用面積2584方呎，花園面積816方呎，備有獨立升降機。頂層天台面積亦達533方呎。富豪物業代理董事衛振聲表示，項目套現約42億元。獨立屋部分已售近八成，待售的獨立屋定當採取惜售策略。隨着近日睇樓客量持續上升，加上市場氣氛趨熾熱，相信今年樓市會繼續向好。

### 愛海頌最後一伙逾1576萬沽出

長實（01113）夥新地（00016）的屯門飛揚第2期將於今日開價，而長實旗下長沙灣愛海頌則於昨日沽出全盤最後一伙，單位為5座40樓B室連天台戶，實用面積771方呎，天台面積545方呎，成交價1576.8萬元，呎價20451元。項目所有單位經已沽清。

## 本港豪宅租金去年跌6.4%

【大公報訊】受到疫情影響，企業對豪宅租賃需求減少，萊坊公布過去一年全球豪宅租金指數，截至2022年第四季，本港豪宅租金按年下跌6.4%，為追蹤的10個城市中跌幅最大。

萊坊公布，截至2022年12月，萊坊統計的全球豪宅租金指數按年上升10.3%，惟對比2022年3月高峰期，仍錄11.8%的跌幅。該指數追蹤的10個主要城市中，香港豪宅租金按年下跌6.4%，按季下跌1.4%。

新加坡取代紐約成為豪宅租金升幅最大的城市，新加坡豪宅租金按年急升28.2%，按季增長3%。至於紐約及倫敦的豪宅租金按年分別上升18.6%和

17.8%，升幅居第二和第三位。萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，很多投資者把租賃市場視為通脹對沖工具，在經濟動盪時作對沖之用，因此預計在中短期內優質投資市場的表現強勁。

### 正走出谷底 今年展望回穩

他認為，在主要城市中，香港豪宅租金按年跌幅最大，主要是受到之前嚴格出入境和檢疫要求影響，導致租客和企業對豪宅租賃需求疲軟。隨着香港對外完全通關，預期豪宅租賃市場正在走出谷底，尤其來自中國內地的需求，預測香港豪宅租金今年將保持穩定發展。

## 清水灣大廈重建 獲准改契

【大公報訊】應屬已故方逸華遺產之一的西貢清水灣大廈G及H座，因獲放寬重建條件而須修改地契，今年初與政府完成6777萬元補地價。

清水灣大廈位於西貢嘉澗路8號，由8座住宅大廈組成，涉及3個地段，方逸華生前以多家公司，持有G及H座的單位。方氏去世後，由負責處理其物業的相關人士，於2019年向城規會申請略為放寬高限，由18米增至19米，而地盤覆蓋率由30%，增至逾33.9%。另重建亦會開闢獨立出入口。

該地段佔地約1.69萬方呎，根據獲批申請的內容，將重建2座5層高住宅，

加1層地下停車庫，可建樓面約2.54萬方呎。以所繳補地價計，每呎樓面地價約2671元。

另由嘉民集團持有並重建為數據中心的半山街工廈地盤，上月也就個別地段與政府完成改契及補地價，金額涉及2.658億元。

此外，利嘉閣工商舖高級聯席董事（工業及物流）鄧耀南表示，持有油塘寶城工業大廈8樓半層及9樓全層的業主，現意向以價1.43億元放售，以總建築面積約3.4萬方呎計，呎價約為4200元。業主多年來作收租用途，現因應未來發展方向而出售非核心物業。

## 新盤搶客二手降溫 太古城成交減半

【大公報訊】多個新盤傾巢而出，二手交投回落，藍籌屋苑鯉魚涌太古城上半月僅10宗成交，按月跌約一半，有心急套現的業主劈價沽樓，代理指，太古城一伙3房套單位剛以1338萬元賣出，原業主持貨4年多，賬面貶值160萬或10.7%。

美聯區域經理吳肇基表示，太古城本月暫錄10宗二手買賣，其中啟天閣低層A室3房套單位，實用面積759方呎，於2021年底以1638萬元放盤，累減300萬元終以1338萬元成交，實用呎價17628元。據悉，原業主於2018年12月以1498萬元購入物業，持貨4年多轉售，賬蝕160萬元，連雜費共蝕約245萬元。

沙田富豪花園亦錄3房蝕讓。中原分區營業經理侯惠良表示，沙田及大圍區本月暫錄約80宗二手買賣，對比2月同期回落約2成。其中，富豪花園本月暫錄6宗成交，最新易手為B座中

層D室3房戶，實用面積725方呎，開價920萬元，議價至748萬元賣出，實呎10317元。原業主於2017年以780萬元入市，持貨約6年，賬面損失32萬元或4.1%。

### 大埔天鑽呎售12528元

消息指，大埔新晉私樓天鑽16座低層E室3房戶，實用面積629方呎，成交價788萬元，實呎12528元；原業主



▲鯉魚涌太古城有3房單位劈價300萬，最終以1338萬蝕賣。

2018年1月以約820.7萬元一手買入，賬面損失32.7萬或4%。

不過，隨着通關後樓價回升，私樓轉售虧損比率下跌。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，綜合土地註冊處資料，2月份全港2547宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，賬面獲利個案共2138宗，佔比83.9%，按月反彈1.8個百分點，重上近4個月高位，賬面虧損佔比回落至15.5%。

此外，拍賣場銀主盤受捧，忠誠拍賣會場上昨日售出3項銀主物業，包括小西灣曉翠苑A座中層5室，屬銀主盤，實用面積401方呎，開價390萬元，最後以391萬元沽出，呎價9751元。

黃開基拍賣行推出的火炭穗禾苑D座高層7室，實用面積473方呎，昨以380萬元開拍，搶高50萬以430萬元拍，呎價9091元，比同類去年5月造價低18%。