

瑜一天海首推90伙 入場費799萬

均呎26718元較同系兩個月前貴3% 最快下周六發售

本月新盤第二擊出籠。華懋旗下何文田站頂瑜一壓軸一期瑜一天海，市場望穿秋水的價單終曝光，首推90伙，一房折實入場8球有找、近799萬元，折實平均呎價26718元，較上期開賣的1C期首批實價貴3%，周六收票同步對外開放示範單位，可望下周六發售。

大公報記者 梁穎賢

華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜一天海首推90伙，定價市值約16億元，面積由364至960方呎，包括23伙1房、49伙2房、18伙3房，1房入場798.91萬元，2房及3房折實入場分別1066.07萬及2392.92萬元。整批折實798.91萬至2918.56萬，折實呎價約21948至31107元。今次定價主要根據該期數的景觀及座向釐定，當然亦有參考1B及1C期同類單位造價，23伙1房折實後清一色1000萬元有找，形容為「壓軸升ONE價」。周六開放示範單位及同步收票，可望下周首輪銷售，首張銷售安排不排除會推出逾900方呎向南單位招標。

1房單位全數低於千萬元

今期維持即供最高15%折扣優惠，折實平均呎價約26718元。對比瑜一1C期於3月15日推出首批80伙、折實平均呎價約25953元，賣貴近3%；若比較瑜一1B期於3月25日推出首批50伙，折實平均呎價約24838元，則高約7.6%。

瑜一1B及1C期均「晒冷式」推盤，瑜一天海會否延續「晒冷」出貨？封海倫指，因為今期景觀及座向均較前兩期勝一籌，集團反而會較為惜售，不急於頃刻盡推。

華懋集團銷售總經理陳慕蘭指出，首張價單提供三種付款方式，全方位回應升級換樓客以及長線投資客的置業需求。集團對銷情甚具信心，

部署短期內加推單位。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，項目是次訂價與首期相若，以「廣告價」起動，「大折扣」增加首批單位的吸引力，發展商目標清晰，務求一Q清枱，相信可承接上一期旺勢，繼續熱賣，料首批單位一件不留。

自香港銀行跟隨美國加息後，市場反應兩極，幸普遍認為離見頂不遠，而且香港銀行加幅溫和，睇好後市仍然佔大多數，經過4月份的整固，相信5月樓市好過4月，瑜一天海選對時機推出，加上項目多小型單位，屬市場熱捧戶型，定價亦極具競爭力，相信不論小型或大型單位，亦可錄理想銷情。

鐵路上蓋項目吸引力大

美聯住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，瑜一系列首兩期銷情相當熾熱，可見港鐵何文田站站頂物業對市場吸引力之大，而瑜一天海開價克制，料可延續同系列銷售旺勢，有望即日沽清。

整體住宅市道方面，新盤近期交投氣氛持續升溫，令買家入市意欲高企，相信優質新盤將會繼續獲得市場青睞，加上預期5月有不少大型新盤緊接推售，預期本月一手成交將會錄得約2000宗成交，較4月份大升約1倍。二手則預計受一手以低價搶客影響，預計錄得不足3000宗交投。



瑜一天海個別折實價參考

單位	戶型	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
1B座2樓E	1房	364	798.91	21948	銀碼及呎價最平
2B座2樓E	2房	469	1066.07	22713	2房銀碼最平
2B座2樓A	套3房	957	2392.92	25004	3房銀碼最平
1B座15樓A	套3房	960	2918.56	30402	銀碼最貴
2A座11樓B	2房連儲物室	597	1857.08	31107	呎價最貴

瑜一鄰近新盤及二手平均呎價參考

項目	平均呎價
瑜一1B期	今年3月首推50伙、折實平均呎價24838元
瑜一1C期	今年3月首推80伙、折實平均呎價25953元
天鑄	34830元
君頤峯	21390元
ONE HOMANTIN	21379元
皓畋	18914元

瑜一天海小檔案

地址	何文田忠孝街1號
座數	2座
單位總數	447伙
戶型	1-4房 (主打2及3房)
首張價單伙數	90伙
實用面積	364-960方呎
價單定價	939.9萬-3433.6萬元 (折實798.91萬-2918.56萬元)
價單呎價	25821-36596元 (折實21948元-31107元)
平均呎價	31433元 (折實26718元)
預計關鍵日期	2024年11月



▲封海倫(右)形容瑜一天海屬「壓軸升ONE價」，陳慕蘭對項目銷情有信心。

新地白石角新盤收7776票 超額47倍

準備出擊

新地大埔白石角 University Hill 2B期為本月首個登場新盤，本周六首輪推售183伙，其中160伙以價單形式發售，已於昨日截票，核數仍在進行中，經核數共收7776個購樓意向登記，市場反應熱烈，相對公開發售部分超額47倍，當中包括57票為代理入票。

University Hill第2B期首輪推售183伙，160伙價單發售、23伙開賣當日同步招標。上述160伙價單發售單位，包含開放式至3房戶，折實332.55萬至1007.04萬元、折實呎價13112元至19117元，當中約70伙可享「科研專才/學術人才現金回贈」。其餘23伙周六當日同步招標。



▲胡致遠指，University Hill 2B期周六首輪發售。保利置業與尚嘉控股合作發展的油塘朗譽，凡經美聯購入單位的首5名買家，可獲贈約2萬元日本東瀛旅遊禮券，優惠總值約10萬元。

二手受壓 美孚新邨三日兩錄損手

【大公報訊】大埔及何文田新盤相繼開價，凍結大批購買力，二手交投繼續受壓。老牌屋苑荔枝角美孚新邨於3日內連錄2宗損手成交，最新包括一伙2房戶，以768萬易手，較4年前造價只升3萬元，扣除使費料損手約41萬元。

美聯物業高級區域營業董事吳志輝表示，美孚新邨5期蘭秀道1號高層A室，實用面積591方呎，採2房間隔，望內街景，原業主去年7月放盤，開價850萬元，累積減價82萬，終以768萬元易手，實用呎價12995元。據資料，原業主於2019年2月以765萬元購入物業，持貨逾4年轉售，賬面只賺3萬元，計及釐印費及佣金等支出，料實際虧損約41萬元。

據了解，美孚新邨4月共錄21宗買賣成交，本月至今則只錄6宗，交投明顯放緩，其中一伙實用面積719方呎的2房戶，日前更以865萬蝕賣，單位原業主持貨3年賬面蝕75萬元。

康城Grand Marini持4年蝕逾80萬

香港置業首席分區董事劉浩勤透露，將軍澳



▲荔枝角美孚新邨3日內連錄2宗損手成交。

日出康城Grand Marini第2B座低層A室，實用面積785方呎，原業主放盤半年，累計劈價220萬，終以1310萬元沽出單位，實呎16688元，較2019年10月一手買入價低18.5萬元，連雜費料虧蝕逾80萬元。

另外，美聯物業助理區域經理陳少鴻表示，馬鞍山迎海17座高層F室，實用面積510方呎，剛以863.5萬元易手，實用呎價16931元。據悉，原業主於2015年以772.2萬元一手買入單位，賬面獲利91.3萬，單位8年升值12%。

二手資助房逆市大賺 景泰苑六年升值逾倍

【大公報訊】數年前高追入市的私樓業主頻頻蝕讓，反觀二手資助房卻逆市大賺。本港首個綠置居項目新蒲崗景泰苑，有1房戶剛以405萬未補價易手，帶挈原業主6年賬賺223萬，賺幅達1.2倍。

富誠地產客戶主任李志浩表示，上述單位為景泰苑低層2室，實用面積391方呎，望園景，原業主今年2月以468萬放盤，剛以405萬元居二市場價(未補地價)成交，實用呎價10358元。

李志浩透露，新買家為區內家庭客，鍾情屋

苑鄰近啟德發展區，加上景泰苑樓齡僅6年，屬房署擔保期內的屋苑，最高可承做樓價95%的25年按揭，故睇樓一次即決定購入。

原業主於2017年1月以約182萬元向房委會一手購入，持貨逾6年，今次賣樓賬面獲利約223萬元，單位期內升值約122%。

天水圍新晉居屋亦大賺離場。利嘉閣地產分行經理蕭啟諾稱，天水圍屏欣苑C座低層5室，實用面積385方呎，原業主於4月底以410萬居二價放盤，剛減至383.8萬元未補價賣出，實用呎價9969元，買家為白居二人士。

天水圍屏欣苑7年獲利208萬

據悉，屏欣苑原業主於2016年以約175.8萬元向房委會一手購入，賬面勁賺約208萬元，賺幅近1.2倍。

世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳廣明苑廣盈閣高層16室3房大單位，實用面積634方呎，略減5萬即以477萬居二價易手，實呎7524元。

廣明苑廣盈閣原業主於1998年以約124萬購入物業至今，持貨25年，賬面獲利353萬元，其間升值逾2.8倍。

▲新蒲崗景泰苑低層1房單位，業主沽樓逆市大賺。



銅鑼灣「蚊型舖王」呎租1560元 較疫情低位反彈56%

【大公報訊】隨着內地與香港全面通關，本港傳統購物街道人流明顯增加，核心區舖位租金止跌回升。銅鑼灣景隆街一個只有50呎的單邊「蚊型舖王」，剛獲找換店以7.8萬元續租，呎租1560元，較疫情期間低位反彈逾五成。

上述舖位為景隆街2號地下A2號舖，獲找換店自2007年起租用多年，消息指近期以月租7.8萬元續租2年，呎租約1560元，較疫情期間低位約5萬元回升56%，但仍較2014年高位月租26萬元、即天價呎租5200元低七成。

另外，中原(工商舖)工商部高級區域營業董事劉重興表示，油塘四山街18至20號油塘工業大廈第4座地下N單位，面積約2118方呎，成交價約2650萬元，折合呎價約12512元。買家為宏安地產(01222)或有關人士。

劉氏續稱，宏安地產購入此單位後，正式為油塘工業大廈第4座統一業權收購工作劃上圓滿句號。

據了解，宏安地產於過去2至3年間積極於該廈展開收購業權行動，累計收購價約8.2億元。

中國人壽(海外)

首季新單保費和淨利潤均同比大幅增長

據記者了解，中國人壽保險(海外)股份有限公司(以下簡稱「中國人壽(海外)」)第一季度實現新單保費67.06億港元，同比增長154%；香港準則下淨利潤29.77億港元，同比增長846%。中國人壽(海外)鑄定高質量發展，植根港澳、開拓新印、搶抓大灣區新機遇，不斷優化公司特色長期儲蓄產品，錄得卓越價值增長。

2023年以來，中國人壽(海外)認真落實母公司中國人壽保險(集團)公司的年度部署，積極搶抓市場機遇，經營效益大幅提升，市場影響力與日俱增。其中，業務板塊穩步發展，首季實現一年新業務價值正增長，遠超序時進度，持續鞏固價值轉型；投資板塊深耕細作，一季度實現投資收益40.39億港元，同比增長60%。

中國人壽(海外)歷史源遠流長，可追溯至1933年，今年正值該公司服務客戶90載。依託母公司中國人壽保險(集團)公司的堅強後盾，中國人壽(海外)已發展成為港澳市場最大中資保險公司和最大的中資機構投資者，總資產逾4,500億港元，投資領域分布全球近50個國家和地區。中國人壽(海外)總部位於香港紅磡中國人壽中心，目前已在香港、澳門、新加坡、印尼設立經營機構，業務範圍包含保險、投資及強積金等，致力於為客戶提供人壽、儲蓄、年金等優質的產品及服務。(特刊)



▲2023年是中國人壽(海外)服務客戶90載。