

天璽·天首推182伙 476萬入場

折實均呎19668元 較成本價低三成

本港樓市疲弱，發展商繼續低價開盤。繼長實（01113）年初聲稱蝕本賣竹坑樓盤外，近期劈價賣北角海璇的新地（00016），昨日公布啟德天璽·天第1期首批182伙的售價，折實入場費476萬元，折實平均呎價不足2萬元，較該盤的樓面地價僅高10.6%。若以新地當年預計項目總投資額所計算的成本價，則有近三成折讓。該盤最快下月賣樓。

大公報記者 林志光



▲雷霆（左）表示，無論自住或投資，現時皆是買樓好時機，對天璽·天銷售有信心。右為胡致遠。



啟德天璽·天第1期資料	
地址	協調道10號
單位數目	906伙
間隔	開放式至四房
實用面積	236至3936方呎
首批單位數目	182伙
首批實用面積	240至887方呎
定價	550.89萬至2039.08萬元
折實價	476.51萬至1763.8萬元
折實呎價	17015至24042元
平均折實呎價	19668元

啟德部分新盤首批折實均呎		
樓盤	折實均呎（元）	日期
維港·雙鑽	18456	2024年9月
柏蔚林Ⅲ	17956	2024年7月
柏蔚林Ⅰ	17188	2024年7月
濠璟	25914	2024年3月
啟德海灣1期	19798	2023年10月
HENLEY PARK	21088	2023年6月
MIAMI QUAY I	22452	2022年9月

地皮賣251億破紀錄 樓面呎價近1.8萬



▲天璽·天現址地皮於2018年以251億元成交，破盡當年紀錄。

本港與內地發展商在本港樓市高峰期爭搶啟德區地皮，新地（00016）於2018年中以251.61億元奪得1F區1號混合發展商住宅地，打破當時本港最高地價紀錄，此便是今日的天璽·天。

該地皮總可建樓面約141.15萬方呎，每方呎樓面地價達17776元。新地副董事總經理雷雲當時指出，項目擁有商場元素，更可以直駁屯馬線啟德站，周邊更有充足商業配套，條件非常優越，估計項目總投資約400億元。若此投資額無大變，以此計算，即項目的平均樓面成本呎價高達2.8萬元。

據屋宇署批出該樓盤的建築圖則資料顯示，住宅樓面佔約106萬方呎，非住宅樓面約35.2萬方呎。發展商將樓盤分為兩期發展，共提供1490個單位。其中，第3、5及6座為第1期，即今次推售的期數，提供906伙；第2期為第1及2座，樓花預售同意書仍在審批中，提供584個單位，預計明年12月底落成。

跑馬地新盤收逾900票 原價加推35伙

加快出擊

上周銀行減息後首個開價盤跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT，至今累收逾900張認購登記，發展商英皇國際（00163）昨日除公布第2批35伙的售價外，又安排25個特色單位於本周五起以招標方式出售。

25伙特色戶周五起招標

英皇集團副主席楊政龍表示，該盤示範單位自上周四開放至今錄逾4000

參觀人次，收逾900張認購意向登記，因此公布第2批較多中高層單位的售價，平均折實呎價約18689元，屬原價加推，並盡快落實於本月內公布發售詳情。至於樓盤的22個開放式單位，考慮將來保留作長線收租之用。

英皇國際銷售及市場總監柯穎豪表示，第2批單位包括12個一房戶、8個兩房戶及15個三房戶，實用面積231方呎起，折實入場費約429萬元，最低折實呎價約17088元。

第2批單位定價477.4萬至1215.9萬元，折實價429.7萬至1094.3萬元，折實呎價17088至21250元。至於首批50伙售價462萬至1191萬元，折實價415.8萬至1072萬元，折實呎價15888至20650元，平均折實呎價18229元。

此外，禹洲集團（01628）轉租為售的西半山UPPER CENTRAL，現安排4伙於本周五以先到先得方式發售。該公司於上周公布該盤首批30伙的售價，折實398.8萬元起。

柯達大廈1期標售 市值10億

【大公報訊】銀行減息後，市場憧憬資金流入房地產市場，工商舖業主瞄準時機放盤。由資深投資者「磁帶大王」陳秉志持有的北角渣華道321號全幢，再於市場上放售，市值約10億元，比4年前低約三至四成，但仍較2000年買入價高出逾6倍。

世邦魏理仕指出，北角渣華道321號（前稱柯達大廈1期）全幢公開招標出售，物業樓面約15.4萬方呎，截標日期為



▲北角渣華道321號全幢放售，物業由資深投資者陳秉志持有。

12月5日。參考附近物業成交，市值料約10億元，呎價約6500元。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事鮑珏鍵表示，業主於2000年購入，持有24年罕有放售，是次業主意向價較高峰期大幅回落，預期將吸引機構用家及長線投資者洽購。

資料顯示，該廈由陳秉志於2000年以1.4億元購入，早於2007年曾以約5億元放售，至2020年意向價達15億至18億元，即最新市值較4年前意向價低33%至44%，但仍較24年前購入價高6.1倍。

紀惠放售信德全層 意向6.6億

第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠說，上環信德中心西翼35樓連兩個單位，面積約22111方呎，享海景，以現狀連租約出售，意向呎價3萬元，涉資約6.63億元。資料顯示，物業由紀惠集團或相關人士持有，於2004年以約1.1億元購入，意向價較20年前高逾5倍。

另邊廂，基金亦放售物業。高力表

示，獲業主委託出售尖沙咀加連威老道94號明輝中心12樓全層及紅磡曲街33號全幢物業。高力香港資本市場及投資服務部董事梁永豪表示，曲街33號物業總面積約7000方呎，住宅佔5層共約5000方呎，現為學生共居公寓，有50個房間，地下店舖約2000方呎，分間為3個舖位，租客分別為麵店及花店等，每月總收入30餘萬元，物業以現狀連租約及學生公寓營運合約出售，意向價9000萬元，與今年3月放盤價相同，料回報率達5厘。據悉，物業由基金於2021年10月購入並翻新。

至於明輝中心12樓全層總面積13020方呎，已分間為9個單位，出租率達100%，每月租金收入約30萬元，按意向價1億元計，回報率近4厘。

中原（工商舖）董事總經理潘志明表示，銅鑼灣敬誠街9至11號商廈HEALTH AURA全幢招租，共21層，每層樓面1310至1949方呎，意向呎租48元起，大廈設計適合醫療服務及美容行業。

Grand YOHO租賃暫錄10宗 追貼上月

【大公報訊】暑假租賃旺季過去，但市場租賃持續活躍，元朗新晉屋苑Grand YOHO本月已錄10宗租賃成交，貼近8月全月水平。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，Grand YOHO本月暫錄10宗租賃，平均實用呎租約34元，預計全月成交量將超越上月13宗。該盤1座中層C室，實用面積616方呎，三房間隔，叫價2.2萬元放租，獲本地家庭以2.18萬元承租，實用呎租35.4元。業主於2016年以902.21萬元一手購入，租金回報約2.9厘。

中原地產首席分區營業經理陳韻兒表示，租賃市場暢旺，火炭御龍山有單位零議價租出，物業是6座高層B室，實用面積891方呎，三房連套房間隔，望馬場景，以3.6萬元租出，實用呎租40.4元。租客為外區家庭客，業主於2010年以1188萬元購入，可享逾3.6厘租金回報。

內地生租翰林峰 每月1.8萬

另外，世紀21奇豐助理區域營業董事鄭達昌指出，馬鞍山迎海·星灣御17座高層A室，實用面積1380方呎，四房兩

廳間隔，叫租5萬元，放盤僅一星期，最終以每月4.8萬元成交，實用呎租34.8元。據了解，業主於2015年以2338萬元購入上址，租金回報約2.5厘。

利嘉閣地產分行經理黃國然稱，西營盤翰林峰再錄內地生租賃成交，單位是2座低層D室，實用面積225方呎，開放式間隔，獲內地來港升學的大學生洽租，見單位家電齊備，加上毗鄰港鐵香港大學站，即以1.8萬元承租，實用呎租80元。業主於2018年以647.8萬元購入單位，租金回報約3.3厘。

青怡413萬沽 九個月速賺17萬

【大公報訊】減息刺激用家入市意欲，個別業主伺機沽樓獲利。青衣青怡花園有兩房單位以413萬元易手，原業主持貨只有9個月，賬面升值17萬元，扣除雜費料淨賺逾2萬元。

利嘉閣地產首席分區事務董事彭錦添稱，青怡花園5座低層E室，實用面積343方呎，兩房間隔，原業主去年12月以396萬元購入單位，早前以450萬元放盤，惟二手氣氣持續低迷，單位一直未獲承接，近日終迎來銀行減息利好消息，業主馬上出貨，降至413萬元賣出，實用呎價12041元，持貨9個月賬面獲利17萬元或4.3%，扣除釐印費及佣金等支出後，料實際微賺逾2萬元。

美孚售618萬 五年蝕30%

有居屋業主持貨一年半即決定損手離場，中原地產分區營業經理廖志堅表示，觀塘居屋祥和苑B座高層6室，實用面積414方呎，減至408萬元連補地價沽出，實用呎價9855元，買家為租客，因預料減息後供樓更划算，決定轉租為買。原業主於2023年2月以478萬元購入單位，持貨僅逾一年半，賬面蝕70萬元或14.6%。



▲青衣青怡花園兩房單位錄短炒獲利成交。