



摩拳擦掌

利好樓市消息接二連三，新一波新盤搶客戰一觸即發。繼麗新旗下元朗尚柏落實周日首推98伙後，長實黃竹坑Blue Coast II，預告24小時內上樓書，意味銷售終於駛入直路；華懋已屆現樓的長沙灣瑜悅亦宣布加入本月戰團。綜合發展商消息，本月最少7個新盤涉近3000伙發動攻勢。

大公報記者 梁穎賢

股市帶旺一手樓市 本月七盤3000伙搶客

Blue Coast II 將開價 尚柏周日首推98戶

股市越升越有，發展商開價亦見心雄。長實集團營業部首席經理郭子威稱，黃竹坑站Blue Coast II，樓書將於24小時內上載，短期內開價，首批集中推售以兩房戶作主打的第5座，首輪銷售必於月內進行。

一手成交上月增兩成

他又指，股市爆旺惠及樓市，市場投資氣氛熾熱，刺激9月一手成交按月增長約兩成，有見整體樓股氣氛上漲，項目定價將參考市況而作出轉變，根據現時走勢，整體合理價格有一成的上調空間。

該公司營業部助理首席經理楊桂玲稱，今期提供558個單位，兩房戶佔一半，即有279伙，實用面積443至537方呎，當中兩房開放式廚房佔155伙，面積446至509方呎。其中5座C室屬兩房則王，實用面積509方呎，大廳闊10呎，與三房戶一樣，主人房闊8呎，面積96方呎，有足夠空間可三邊落床。

至於最大面積為5座F室，實用面積537方呎，兩房一套間隔，大廳亦闊10呎，設有角形窗。

瑜悅提供198伙 月內開售

華懋集團彩市建局合作的長沙灣東京街全新住宅項目，落實命名瑜悅。該集團銷售總監封海倫指，項目提供198伙，短期內上載樓書，最快月內開售。項目已取得入伙紙，有機會以現樓形式發售。

封海倫補充，減息對樓市有正面影響，一、二手成交市場氣氛蓬勃，今年（截至昨日）一手成交量錄得超過1.1萬宗，比上年同期高出4.8%。住宅租賃市場活躍，現時租金水平已達到五年來的新高，可見市場居住需求強烈，預期待有租客轉租為買。

華懋集團銷售總經理陳慕蘭表示，瑜悅戶型一至三房不等，實用面積312至594方呎，全屬標準戶。一房佔近七成或132伙，實用面積312至350方呎。兩房及三房則各有44伙及22伙。資料顯示，項目預計關鍵日期為2025年6月18日。項目三層基座商場提供休閒及娛樂設施，加上配合周邊西九龍文創生活圈發展，料對年輕家庭及長線收租買家有吸引力。

啟德柏蔚森II拉開新盤啟序幕，多個新盤陸續加入戰團，繼啟德票王天璽·天後，麗新旗下元朗尚柏

10月出擊新盤

新盤	單位伙數	發展商
啟德天璽·天	906 (周六首推300伙包括96伙招標)	新地
元朗尚柏	112 (周日首推98伙)	麗新
黃竹坑Blue Coast II	558	長實/港鐵
啟德柏蔚森II	750 (昨沽11伙)	新世界/港鐵
啟德DOUBLE COAST I	361	會地、恒地、新世界及中海外
長沙灣瑜悅	198	華懋
西半山名匯	111	九建
總數	2996	



▲封海倫(右)稱，瑜悅計劃月內登場。

落實銷售安排，鐵定周日推出98伙發售，項目暫累收564票，超額4.7倍，周六截票。計及其餘備戰中的項目，預料本月最少7個新盤開火，涉及2996個單位。

NOVO LAND 3B期加推77伙

新地旗下屯門NOVO LAND 3B期可售單位賣少見少，9月至今共售71伙，銷情理想。發展商連隨加推全新價單涉77伙，包括3個開放式、30個一房、21個兩房及23個三房單位。折實呎價11635元至13369元，折實平均呎價12086元，當中33個單位售價更低於400萬元。同時上載全新銷售安排，落實周日(6日)推出154伙，包括124個價單及30個招標，價單單位以折實價計算，入場費為310.16萬元。

新地上述項目開賣至今累售逾3170伙。



▲郭子威(右)及楊桂玲昨表示，Blue Coast II 樓書將於24小時內出爐。

柏蔚森兩日售15伙 套現近億

【大公報訊】樓股起舞推動新盤啟戰速決。新世界(00017)夥遠展的啟德柏蔚森II，上周六突擊開價公布銷售安排，昨日進行全新一輪銷售，推出155伙，市傳昨日沽出11伙，若計及其他數期，系列過去兩日售15伙，套現近1億元。

柏蔚森II上周六突擊公布首張價單，涉及155伙，折實呎價1.6萬元起，並同步上載銷售安排，昨日全數推出，以先到先得形式發售。該期數昨日沽出11伙，連同其他期數兩日售出15伙，套現近1億元。當中第1座樓王AZURE FOREST 9樓C室，面積579方呎，三房一套間隔，享前席遊艇海景，售價1215.7萬元，呎價20997元。柏蔚森系列開售約兩個月共售出349伙，套現逾23.8億元。

天瀧本月現樓形式發售

恒地(00012)牽頭的啟德天瀧，再向傳媒開放現樓參觀。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝稱，項目已取得滿意紙，意味已屆現樓，本周較早時間已展開交樓

程序，買家亦分批收樓，待完成交樓程序，部署本月下旬以現樓形式發售。

韓家輝補充，股市及樓市有起色，流動性提升，市場對該盤大單位查詢熱烈，現階段仍會專注以招標形式推出大單位；一房戶型安排第二階段接力登場。

恒基地產主席辦公室顧問于正人指，樓盤的用料、設施及建築設計均引入ESG(環境、社會及管治)元素，貫徹可持續發展的理念。



▲天瀧現樓單位曝光。

太古城頂層2580萬沽 8年輸7.9%

【大公報訊】近期本港股市牛氣沖天，二手樓市暫未受惠，市場不時出現逾百萬元的蝕讓成交，包括藍籌屋苑之一的鯽魚涌太古城，有業主持貨約8年，賬面仍要蝕約220萬元離場。

中原地產資深區域營業經理王秀芬表示，太古城銀柏閣一個頂層連天台3房單位，實用面積1277方呎，剛以約2580萬元成交，呎價約20204元。業主於2016年中斥2800萬元購入單位，持貨約8年，現賬面蝕約220萬元，蝕幅7.9%。

美孚新邨5年蝕175萬

另一個九龍藍籌屋苑美孚新邨亦出現蝕讓個案，美聯物業區域聯席董事邱漢榮指出，該屋苑第5期蘭秀道3號低層D室2房單位，實用面積556方呎，2房間隔，業主由原叫價約598萬元，降至570萬元獲承接，呎價10252元。業主2019年初以約745萬元購入單位，持貨5年半，賬蝕175萬，蝕幅23.5%。

此外，中原副分區營業經理徐家倫表示，大埔白石角逸瓏灣8第2座高層B室3房單位，實用面積1008方呎，剛以約1428萬元售出，呎價14167元。據了解，業主於2019年以1666萬元購入單位，持貨約5年，現賬面蝕約238萬元離場，蝕幅約14.3%。

中原副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍

Wetland Seasons Park第2期別墅2座一個低層C室3房單位，實用面積677方呎，業主最近降低叫價約68萬元，成功以約670萬元沽貨，呎價約9897元；業主於2020年中斥約865.05萬元一手買入單位，持貨逾4年，賬面蝕約195.05萬元，蝕幅約22.5%。

利嘉閣分行經理楊友銘表示，將軍澳峻瀆第1期第1座高層B室2房單位，實用面積約529方呎，日前以580萬元成交，呎價約10964元。業主於2018年斥約700萬元購入單位，現賬蝕120萬元，蝕幅約17.1%。

香港置業首席聯席董事曾家輝表示，長沙灣喜濠第1座一個極高層3房單位，實用面積約695方呎，業主約一個月前以約998萬元放盤，日前有首置客洽購，經買賣雙方議價後，終以約930萬元成交，實用呎價約13381元。據了解，業主在2015年中以約1083萬元購入單位，持貨逾9年，現賬面蝕約153萬元，蝕幅約14.1%。

藍灣半島呎價低見14695元

美聯高級營業經理黃志佳表示，小西灣藍灣半島剛錄得本月首宗二手成交，為第6座極高層G室，實用面積約492方呎，業主略降價約35萬元，即以723萬元成交，呎價約14695元，業主於2021年初斥約898萬元購入單位，現賬面蝕約175萬元，蝕幅約19.5%。

新世界粉嶺北項目達成補價 涉20億

【大公報訊】新世界(00017)與招商蛇口合作發展的粉嶺北烏鴉落陽商住項目，據悉剛與特區政府達成換地補地價協議，補地價金額約20億元。

該項目位於粉嶺北第14區，屬新發展區原址換地的土地之一，原應在去年底便要達成換地協議，新世界亦已承諾會換地發展。之前因疫情關係，新世界將土地借予政府興建方館，政府於今年5月底正式交還土地，所以，換地手

續要至最近才能完成。市場指雙方已達成協議，補地價約20億元。

該地的地盤面積約15.53萬方呎，根據發展商就項目於早前獲屋宇署批出的建築圖則資料顯示，擬在2層地庫之上興建4幢35層高商住大廈，住宅及非住宅可建樓面分別約93.21萬方呎及18.6萬方呎，料提供約2300個住宅單位，平均單位面積逾400方呎。估計該項目最快明年初動工。

森馬: Balabala 下月增兩分店

【大公報訊】森馬集團童裝品牌巴拉巴拉(Balabala)計劃今年11月在灣仔及將軍澳增開兩家分店，令本港分店增至12間。森馬國際集團(香港)公司總經理李務燦透露，巴拉巴拉海港城店目前是全球坪效(商店單位面積下的平均營業額)最高的門店。訪港旅客增加及國際人才來港，巴拉巴拉銅鑼灣店及將軍澳店營業額均上升，集團持續看好本港童裝零售市場，期望2026年前在港再開4間門店。另外，集團期望能發揮香港國際化的優勢，將本港的商業模式延用至其他市場。

儘管本港出生率下降，李務燦表示，小朋友數量減少，香港家長更捨得為小朋友買更好的東西。特區政府大力推動旅遊業和吸引國際人才等舉措，令集團在港的門店營業額較去年同期有所增長，相信隨著經濟逐漸復甦，香港的童裝市場將越來越好，集團會把握商機，適時在港增設門店。

採用IP合作模式令產品多樣化

李務燦指出，集團在港開展業務多年，建立一定優勢。首先，考慮到香港的家長比較有個性，為小朋友挑選服裝時更注重款式，集團通過「IP合作模式」推出多樣化產品，該舉措令集團增加近20%零售額；其次，集團積極實踐ESG，使用環保材料，既起到保護環境作用，又可以降低生產成本為客戶提供性價比高的產品。另集團也舉行了各種市場推廣活動及加大社交媒體投放，以



▲李務燦表示，看好香港童裝零售市場，目標2026年在港開設16間門店。

巴拉巴拉品牌發展歷程
● 1996年森馬集團於溫州市創立
● 2002年創建童裝品牌巴拉巴拉(Balabala)，目前在內地門店逾4500間
● 2014年起在俄羅斯阿聯首開設專賣店，開拓新興市場
● 2018年進駐香港，目前有10間分店，目標2026年增至16間

提升客戶購物體驗及品牌曝光度。同時集團為客戶提供「個性化服務」，特別推出高端線產品。

巴拉巴拉拓展東南亞、中亞及中東市場，目前在海外已成功開設逾200間門店。

銅鑼灣駱克駟放售 意向價6億

【大公報訊】本港工商業市道偏弱，不少投資者沽貨減磅。其中由投資者林子峰及有關人士持有多年的銅鑼灣L'HART(駱克駟)，現以意向價約6億元放售，較6年前意向價低近4成。

駱克駟位於駱克道487至489號，於2008年落成，為樓高26層的銀座式商廈，每層建築樓面約1267至2068方呎，總建築面積約32681方呎。據了解，現時約75%樓面已租出，租客主要是飲食及美容行業為主，每月租金收入逾百萬元。

第一太平戴維斯投資部董事總經理袁志光表示，業主以現狀及連租約方式放售，意向價為6億元，預計全幢物業租出後，每月租金收入約150萬元，可為買家提供穩定的即時租金收入；且物業位處銅鑼灣黃金零售地段，預計可吸引投資者。

資料顯示，林子峰及有關人士於2017年中斥約9.65億元向鎮科集團購入此商廈，於2018年中在市場以意向價約13億元放售，惟未能售出，終變長線持有，現要賬面蝕讓放盤，若以意向價售出，即持貨逾7



▲駱克駟現時約75%樓面已租出。

年，賬面要蝕3.65億元，蝕幅37.8%。

此外，鄧成波家族持有的深水埗福榮街131號及福華街146及152號黃金大廈部分商業物業，部分交吉及部分連租約形式放售，料值2.4億元。高力表示，放售物業實用面積共17789方呎，適合作戲院、教育、宗教、演講場地等；而部分位於地下及一樓現時為商舖。