

兩大樓盤周末共504伙攬客 合演鐵路盤激戰

天璽·天推248伙最多提價8%

黃竹坑站盤首輪賣256伙

新盤熾熱

地產兩大龍頭長實(01113)及新地(00016)周六上演雙雄大戰。長實黃竹坑站Blue Coast II落實本周六首輪推售256伙之際，新地啟德天璽·天，亦鐵定同日進行第三輪推售248伙，部分單位加價最多8%或近一球迎戰。兩盤周末共推504伙，合奏本年最有睇頭鐵路盤激戰。

大公報記者 梁穎賢

天璽·天經過首兩輪即日清後，落實本周六進行第三輪銷售。新地代理總經理胡致遠稱，共推售248伙，其中215伙以價單形式發售，折實509.5萬至1890.69萬元，折實呎價約17054至27561元。本周四截票，翌日分組抽籤。

上述於本周六開賣的單位包括逾60伙加價3%至8%。據價單顯示，當中5座(Elite Zone)11樓A1室，實用面積501方呎，上月29日定價1175.2萬元，最新定價調升至1268萬元，相隔約周加價92.8萬元或8%。

天璽·海1366呎戶售6112萬

新地副董事總經理雷霆表示，該盤銷情火熱，不但首兩輪公開發售單位全數沽清，招標亦同樣出色。最新剛透過招標售出10伙，吸金逾3.6億元，不乏大額及高價成交。同系其他樓盤亦成交不斷，而天璽·天作為龍頭焦點大盤，相信將會不斷創造樓市高潮。

據成交紀錄冊顯示。透過招標出售的10伙，成交價介乎2220萬至6989.9萬元，呎價由25008至35214元。售價最高為第3座(Peak Tower)32樓B室，實用面積1985方呎，呎價約35214元。全盤累積售473伙。

新地另一個啟德地標天璽·海，昨日亦售出第5座17樓B單位，4房雙套連私人電梯大堂間隔，面積1366方呎，成交價6112.3萬元，呎價44746元。

另邊廂，長實集團營業部首席經理郭子威表示，Blue Coast II落實本周六首輪推出256伙，佔已推出價單296伙的86%，今次未有全數盡推，主要是看

好後市，未來樓價有望重拾升軌，遂保留部分優質單位待價而沽，不急於一次過推出會分批應市，強調稍後推售的單位，價錢有5%至10%加價空間。

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，發售單位計有151伙2房及105伙3房戶，折實價921.4萬至1891.2萬元，折實呎價約18998至24458元，折實平均呎價21761元。

楊桂玲又說，周六發售當日分3組揀樓，早上10時起開始分組報到，接着再抽籤決定揀樓次序。而購買3至8伙的F組最先揀樓，同時該組須買入最少3伙3房。緊隨其後A1組買家可購2至4伙，須買入至少1伙3房；A2組為上期項目的向隅客，可購1至2伙的3房單位。將會撥出153伙予大手組別選購。至於散戶的B組則可購1至2伙。

該盤將於本周五下午3時截票。據市場消息指出，截至昨日，項目5日收約6000票，相對周六開賣的256伙超額逾22倍。

天龍現樓推55伙周六招標

新地多盤齊發。元朗The YOHO Hub II前晚推出52伙幾近沽清後，再安排下周一(21日)推售25伙，折實715.2萬至1332.48萬元，折實呎價13254至17397元，折實平均呎價14899元，部分單位輕微上調1%至2%。

恒地(00012)牽頭的啟德天龍已屆現樓，發展商展開全新一輪招標。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，天龍查詢者眾，即日公布全新銷售安排，推出55伙周六起招標，實用面積1085至1428方呎。



郭子威(左)及楊桂玲公布Blue Coast II周六首輪銷售。雷霆(左)及胡致遠公布天璽·天周六進行全新一輪銷售，昨日又再透過招標售出10伙。



新盤動態

新盤	動態	發展商
黃竹坑站Blue Coast II	周六首推256伙	長實
啟德天璽·天	周六第三輪推售248伙	新地
啟德天龍	周六起推出55伙招標	恒地
元朗The YOHO Hub II	下周一推售25伙	新地

瑜悅小檔案

地址	東京街28號
座數	1座
單位總數	198伙
戶型	1-3房
首張價單伙數	50伙
實用面積	343-594方呎
即供折扣額	16.75%
價單定價	546萬-1211萬元 (折實454.54萬-1008.15萬元)
呎價	15918-20387元 (折實13252-16972元)
平均呎價	17883元(折實14888元)
預計關鍵日期	現樓
示範單位	荃灣如心廣場
開放日期	周五



封海倫(右)、陳慕蘭(左二)及馮晉傑，一同公布瑜悅開價。

瑜悅鄰近屋苑平均呎價參考

屋苑	平均呎價
1 連方II	今年3月首批76伙25172元
2 連方I	2022年11月首批50伙19188元
3 恒珀	今年6月首批30伙18754元
4 Belgravia Place	今年2月首批148伙15902元
5 曉柏峰	2023年11月首批100伙17602元
6 映築	2022年1月首批68伙21379元
7 佳悅	2022年6月首批50伙19493元



瑜悅首50伙454萬進場 最快下周賣

【大公報訊】新盤市場氣氛轉熱，發展商開價取態各異。華懋旗下長沙灣瑜悅公布首張價單，首推50伙折實平均呎價14888元，較同區有兩成折讓，為同區8年以來最新盤，折實入場5球有找僅454萬元起。周五收票最快下周賣。

華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜悅首推50伙，包括34伙1房、13伙2房及3伙3房，實用面積343至594方呎，形容為「激安價」，屬同區8年最新盤，較現時一手價有近兩成折讓。

首批均呎14888元區內8年低

華懋集團銷售總經理陳慕蘭稱，今批單位提供4項付款方法，即供折扣額達16.75%，建築期付款計劃15.75%，與即供相差1個百分點，另有90%備用按揭建築期及「不息供本」80%備用按揭建築期付款計劃。

價單顯示，若採用即供計劃，折實454.54萬至1008.15萬元，折實呎價13252至16972元，折實平均呎

價14888元。折實呎價入場單位為7樓F室，實用面積343方呎，折實呎價13252元。

華懋集團銷售經理馮晉傑稱，「不息供本」80%備用按揭建築期付款計劃，樓價折扣額11.75%，首年免息只供本金，年內分12期每期償還樓價的0.23%。

資料顯示，同區今年先後有3個全新盤推出。其中6月開價的恒珀，首批折實平均呎價18754元，惟開價後市場無反應，發展商最終面對現實減價17%才開單。至於今年3月突擊開價的連方II，首批76伙高見25172元，最後亦難逃一劈。

同區對上首批折實平均呎價最低為尚都，該盤於2016年7月開價，首批折實平均呎價約13847元，印證瑜悅為同區8年最平。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，瑜悅首批訂價較同區一手貨尾低15%，屬「激安價」，首批單位折實平均實用呎價約1.4萬

元，創同區8年新低。項目主打細單位，適合有意於市區置業的年輕家庭上車客。另一方面，區內租金持續上揚，新晉屋苑的每呎租金普遍45至55元，部分更可高逾60元，回報可逾3厘，料瑜悅可吸引投資收租客入市，有力問鼎「收租王」。

代理料年輕上車客佔七成

一手新盤蜂擁而上，而且銷情暢捷，本月上半月一手市場已成交近1400宗，已超出上月全月的88%，即平均每日有近過百宗成交，料全月可錄3000宗，創7個月新高。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，瑜悅極具競爭力，項目有加價加推空間，相信不乏年輕上車客追捧，預計90、00後客人約佔七成。至於中央政府提振經濟措施相繼出台，種種利好消息為樓市注入活力，樓市成交表現回暖，10月份一手交投有望錄得近3000宗，較上月約750宗大幅上升約3倍。

現崇山兩房880萬沽 投資客袋40萬

【大公報訊】銀行減息，樓市氣氛略為回暖，低位入市的炒家趁機轉售9個月前購入的黃大仙現崇山2房銀主盤，扣除使費料淨賺約40萬元。

利嘉閣聯席董事李嘉輝透露，成交是現崇山6A座中層B室，面積567方呎，今年1月以銀主放盤並獲得承接。樓市全面撤辣後，獲準買家洽購，持貨投資者遂以880萬元沽出，實呎15520元，持貨近9個月，賬面賺80萬元，賺幅10%，然而若計及使費淨賺40萬元。

營商調查：中小企嘆租金成本高

【大公報訊】本港即時送貨平台Lalamove發表最新調查顯示，45.5%中小企對香港在未來12個月的商業前景感憂慮，僅22.4%趨向正面，其中高昂的租金成本、港人離港消費，以及運輸成本上升，是目前面對的三大挑戰。

Lalamove在9月起訪問超過300名商業用戶，對未來12個月可能面臨的主要挑戰進行評分，超過60%受訪用戶將運輸成本高昂評為最大挑戰，其他挑戰

此外，中原資深區域營業經理文家輝表示，單位是麗湖居2座高層戶，實用面積986方呎，附天台，獲換樓客以868萬元購入，呎價8803元，原業主持貨12年，賬面賺338萬元。

儘管成交量回升，惟高位入市的業主未「返家鄉」。消息指出，鯽魚涌康怡花園G座低層7室2房戶，面積529方呎，以618萬元沽出，實呎11682元，原業主2018年初以845萬元購入，賬面蝕227萬元，蝕幅26.9%。

依次是57.2%的租金成本高昂、52.2%的港人離港消費、37%的資金周轉出現困難，以及34.2%的人手短缺。

調查亦顯示，在商戶選擇送貨平台時，62.66%受訪者認為相宜價格是最重要的因素，其餘依次是49.7%的配送速度，以及42.2%的安全交貨。Lalamove香港區總經理周嘉健表示，是次調查反映中小企對營商前景仍有憂慮，同時亦面對運輸物流、租金等高昂成本壓力。

元朗鐵路盤月租3.5萬 呎租衝破40元

【大公報訊】住宅租賃需求持續，帶挈指標屋苑租金搶破頂，元朗YOHO Town呎租首次升穿40元，屋苑一個頂層特色戶剛以3.5萬元租出，實用呎租近42元，無論租金或呎租均創屋苑歷史新高。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，住宅租金升勢持續，鐵路沿線屋苑表現突出，YOHO Town新近錄得高價租賃成交，為3座頂層特色單位，實用面積840方呎，採3房間隔，附連平台及天台，業主之前一直自住，最近首次推出出租，月租叫價3.5萬元，由

於同類特色戶罕有，放租不久即獲金融才俊零議議承租，折合實用呎租達41.7元，租金及呎租均創屋苑新高。業主於2003年以382萬元一手買入單位，租金回報高近11厘。

駿景園3房戶租金回報6厘

中原地產高級分行經理姚枝榮表示，租賃交投持續活躍，火炭駿景園剛錄2座高層E室租賃，單位實用面積1370方呎，採套3房間隔，望馬場景，業主叫租4.2萬元，議價後連車位以4萬元租出，實用呎租29.2元。據了解，業主於

1995年以799萬元購入單位，租金回報約6厘。

屯門私樓持續吸引機組人員進駐。屯門大灣置業執行董事陸家民表示，屯門菁雋高層3室，採開放式間隔，實用面積164方呎，剛獲機組人員以8500元承租，實用呎租近52元。

租客屬外籍機組人員，比較東涌及屯門區後，有感屯門區開放式單位選擇較多，租金亦較低，加上經屯赤隧道往返機場方便，睇樓一天即租入上址，而業主於2019年以約307萬元買入，租金回報逾3.3厘。



元朗YOHO Town租金及呎租雙雙破頂。

補地價收入上季逾18億 跌18%

【大公報訊】本港經濟及樓市復甦步伐放緩，大多數發展商增加土地儲備意欲因此下降，令特區政府地價收入大減，其中，上季的補地價收入約18.86億元，按季跌近18%，按年更大跌逾61%。

地政總署昨日公布，今年第3季在土地註冊處共註冊22宗契約修訂及2宗換地個案，其中5宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂。季內並無私人協約批地及地段增批的註冊。上述土地交易所獲得的地價收入總額約為18.86525億元。

資料顯示，上季補地價收入中，主要來自新地(00016)在大圍香粉寮及粉嶺北第10區的換地交易，所涉補地價各約12.13億及5.1668億元。特區政府今年第2季的補地價收入約22.973億元，主要來自復星國際與完成西貢前邵氏片場的商住重建項目，涉約21.8億元。至於去年第3季的補地價收入則接近48.45億元，亦是主要來自新地位於元朗的兩個住宅項目。