



施政報告利好樓市 發展商加快推盤 兩鐵路盤今交鋒 共推504伙搶客

新盤混戰

多項利好樓市消息連續出台，原本轉好的
一手市況進一步炒熱氣氛，今明兩日共11個新
盤涉592伙應市，焦點落在長實(01113)黃竹
坑站BLUE COAST II，鬥新地(00016)啟德
天璽·天的鐵路盤雙雄大戰。

兩盤分別於前日及昨日截票，共收近3.9
萬票，今日共504伙正面交鋒。市場人士預
計，本港銀行減息、中央「組合拳」，以及施
政報告利好的加持下，對今日開賣新盤有正面
刺激作用，銷情或對後市有所啟示。

大公報記者 梁穎賢



▲BLUE COAST II昨日截票，現場準買家人頭
湧湧。

▲BLUE COAST II代理商與長實揸盤人郭子威
(後排右三)及楊桂玲(後排右四)，大舉道具
牌為樓盤營造氣氛。

周末兩日推售新盤

新盤	推售伙數	發展商
黃竹坑BLUE COAST II	今日發售256伙	長實夥港鐵
啟德天璽·天	今日推出248伙(215伙價單及33伙招標)	新地
旺角Larchwood	今日推4伙招標	宏安地產
啟德天瀟	今日起推55伙招標	恒地牽頭
將軍澳海茵莊園	周日賣14伙	九建
北角海璇II	周日推3伙招標	新地
藍田KOKO ROSSO	周日起推4伙招標	會地
何文田St George's Mansions	周日起推4伙招標	信置夥中電
龍駒道緹外	周日起推1伙招標	嘉里
何文田名鑽	今明兩天起共推3伙招標	益兆集團
總數 592		

兩大焦點鐵路盤今日上演大戰。主角之一的
BLUE COAST II，昨日下午三時截止接受認購，
不少準買家把握截票前最後衝刺。市場消息透露，
項目連日共收約8000票，相對今日開售的256伙，
超額認購約30倍，31人爭一伙。該盤第1期BLUE
COAST，今年4月首輪推售422個單位，截票當日勁
收2.8萬票，超額認購約65倍，一度為今年票王，並
是同系油塘親海駅II去年8月收3.8萬票之後最勁。

兩盤共收近3.9萬票

BLUE COAST II今日早上10時起報到，然後
再即場抽籤決定揀樓次序。分F、A及B三節，F組
可購3至8伙，當中最少3伙為三房；A1組須購2至
4伙，最少一伙為三房；A2組須購1至2伙三房戶，
該組別將撥出153伙供選購。B組買家則可購1至2伙
自選組合。

另一個大戰主角的天璽·天，承接首兩輪鋪銷
清氣勢，今日進行第3輪銷售。該盤已於前日截票，
經核數後共接獲30896個購樓意向登記，較上一輪
及首輪分別多收逾300及1700個，可見項目經兩輪
銷售後，吸引力亦不減，續受市場追捧。該盤今日
推售248伙，其中215伙以價單發售，相對收票數字，
超額認購逾142倍。

備受BLUE COAST II及施政報告帶動，毗鄰
的勁地產晉環，一周連沽8伙，套現2.73億元。昨日
最新售出兩套4房特色戶，包括第1A座26及27

樓C室的複式單位，實用面積1292方呎，成交價
3998.3萬元，呎價30947元。以及第1A座31樓F
室，實用面積1218方呎，沽4048萬元，呎價33242
元。自開售以來累售734伙，套現近152億元。

樓市氣氛利好鐵路盤，毗鄰火炭站的中洲旗下
星凱，堤岸，成交活躍。中洲置業營銷策劃總監楊
聰永指出，該盤昨日再售出4伙，套現3088.9萬元，
其中5座48樓D室，實用面積676方呎，三房設計，
成交價1286.4萬元，呎價19030元。項目於月內售
出23伙，套現逾1.9億元。開售至今累售1230伙，佔
全盤1335伙逾92%。

寶峰4房逾2億招標售出

一手豪宅頻錄成交。繼英皇(00163)旗下南
區壽臣山15號有洋房沽8.45億元後，泛海
(00129)夥資本策略(00497)等合作的半山寶珊
道豪宅寶峰，7樓B室標準戶剛以2.03億元招標售
出，實用面積3773方呎，4房4套設計，呎價5.38萬
元，是次成交不包括車位。據悉，買家持香港身份
證但具內地背景的人士，購入單位估計自用。寶峰
去年9月至今累售2伙，涉銷售總值逾4.7億元。

此外，信置(00083)夥中電(00002)的何文
田加多利山St. George's Mansions，剛沽出一伙
四房大宅，為第3座1樓A單位，實用面積2087方
呎，成交價7800萬，呎價37374元。項目累售76
伙，套現近72億元。

瑜悅首3小時收千票 超額20倍

【大公報訊】華懋夥市建局合資的長沙灣
瑜悅，挾同區8年新盤出擊得手。該盤昨日
首天開放示範單位及收票，未正式開門已排到
水洩不通，華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜
悅自開價以來，備受關注，昨天正式開放展銷
廳及示範單位予公眾及開始收票，僅首3小時已
錄逾1000票，超額認購20倍，反應熱烈，不排
除短期內加推價單第2號應市。

封海倫續指，昨天連同前天舉辦的「如心

賞會員優先睇」參觀示範單位活動，展銷廳
及示範單位共錄得逾3000人次參觀，反應理
想。項目日前公布第1號價單，涉及的單位
共50伙，以最高折扣率計算，折實呎價
13252起，折實售價454.54萬元起，引起全
城注視。瑜悅為全港首個採用組裝合成建築
法(MiC)的綠色建築私人住宅項目，以可持
續發展理念發展，合共提供198伙，戶型涵
蓋1房至3房。

大單位需求增 何文田盤改四房吸客

【大公報訊】施政報告提及，投資移民計
劃將納入半億元住宅物業類別，或推動大碼
單位需求。萊蒙國際(03688)夥俊和合資的何
文田128 WATERLOO連隨改則，將其中一個
單位改成四房大戶，以迎合該類需求。

萊蒙國際副總經理陳偉峰指出，鑒於未
來市場對豪宅大單位需求殷切，128
WATERLOO昨日修訂樓書，將20樓G及H室打

通成四房三套連儲物房，以滿足大家庭及投資
移民客對較大空間的需求。陳偉峰表示，單
位打通後，令整個單位的長度達至約17米，
南北通透。打通後的單位總樓面面積約為
1792方呎，而改動後的客飯廳空間約560
呎，主人睡房空間亦達到約230呎。陳偉峰續
指，該樓盤於2024年累計售出共21伙，套現約
4.3億元。

Monterey洋房銀主盤4722萬沽 5年貶逾30%

【大公報訊】豪宅客於施政報告後加速入市，
將軍澳Monterey錄首宗洋房二手成交，消息指，項
目1幢洋房銀主盤剛以4722萬元連2個車位賣出，較
原業主5年前一手購入價大幅貶值2185萬元或
31.6%，為區內歷來貶值金額最大的二手買賣，新
買家是內地客。

美聯物業首席高級營業經理羅定康表示，上述
銀主盤是Monterey雙號屋，實用面積2041方呎，連
約878呎花園及658呎天台，獲內地客以4370萬元購
入，實用呎價21411元；買家亦
斥資約352萬元購入2個車位，即
總買入價約4722萬元。

據資料，原業主早於2019年
以6387.2萬購入上址洋房，另分
別斥資268萬及252萬向發展商買
入車位，總購入價達6907.2萬
元，直至2022年以5700萬元進
行內部轉讓。消息指，物業近年
淪銀主盤，銀行以價高者得方式
放售，施政報告後落實以4722萬



▲將軍澳Monterey有洋房銀主盤獲內地客以筍價購入。

元沽出，即造價於短短5年間大幅貶值2185.2萬，成
為將軍澳區內歷來貶值金額最大的二手成交。

大潭皇府灣亦錄大額交易，消息指，成交是雙
號屋，實用面積2507方呎，近日以6700萬元易手，
實用呎價26725元，為該屋苑2008年後樓價新低，
原業主為內地客，於2021年斥1.06億元透過公司轉
讓方式買入物業，賬面勁蝕3900萬，3年貶值
36.8%。

用家入市信心升，豪宅屋苑蝕讓盤頻獲承接，
消息指，清水灣傲瀧1座高層
B室，實用面積1600方呎，施
政報告後獲用家以2270萬元購
入，原業主持貨6年賬蝕1264.3
萬或35.8%。另大角咀一號銀
海7座高層A室套3房單位，實
用面積968方呎，本周三以2280
萬元沽出，呎價23554元，原
業主2020年4月斥2600萬元入
市，單位4年半貶值320萬。

投資者648萬購瓏門2房收租

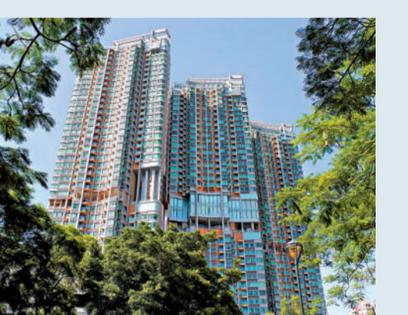
【大公報訊】施政報告公布一系列利好
樓市政策，用家及投資者看好前景，爭相入
市，市場筍盤被火速消化，屯門瓏門一個2房
蝕讓盤，獲投資者以648萬元購入收租；另觀
塘凱滙有用家更追價4萬元購入一伙2房單
位。

美聯物業區域營業董事梁浩文表示，瓏
門6座高層G室2房戶，實用面積483方呎，原
業主2020年以800萬元購入，近期以660萬元
蝕放，剛減至648萬元賣出，實用呎價13416
元，單位4年貶值19%。他稱，買家為投資
者，睇樓約兩星期，施政報告後拍板入市，
購入單位收租，按市值月租1.7萬元計，租金
回報約3.1厘。

中原地產分區營業經理洪金興表示，觀
塘凱滙2座低層K室2房戶，實用面積550方
呎，原先開價865萬元，施政報告後獲用家洽
購，業主輕微回價4萬元，新買家見減息周
期來臨，加上施政報告對樓市有正面影響，
決定追價至869萬元購入，實用呎價15800
元。據悉，原業主於2019年以949萬元買入
單位，5年賬蝕80萬元。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表
示，二手成交暢旺，馬鞍山區本月暫錄60宗
成交，按月升約7成，其中新港城佔約10宗。

中原地產分行經理潘浩其表示，鯽魚涌
太古城本月暫錄約20宗買賣，其中夏官閣低
層G室2房戶，實用面積580方呎，獲轉租為
買入士以838萬元購入，實用呎價14448元，
原業主持貨17年，賬面獲利488萬元，單位升
值1.4倍。



▲施政報告公布後，屯門瓏門一個2房蝕讓盤，獲投資者以648萬元購入收租。

CCL連升兩周 樓價料整固回穩

【大公報訊】內地於上月底推出一系列穩經濟
措施，刺激港股連日走好，對樓市也帶來沖喜作
用，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市指數CCL，
連升2周共漲0.33%。該行指，最近新盤熱賣，有望
帶動樓價整固回穩，而施政報告「組合拳」全方位
激活樓市，對本港樓價的影響將於11月初公布的指
數中反映。

八大指數錄5升3跌

中原城市領先指數CCL最新報136.31點，按周
升0.15%，連升2周共漲0.33%。中原地產研究部高
級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映9月23日
至9月29日市況，即人民銀行宣布實施三項金融政策
當周，受惠於中央穩經濟措施，港股連升4日大幅反
彈，重上2萬點水平，加上跑馬地及元朗新盤當時首
輪銷售亦報捷，對本地二手樓市帶來刺激作用，
CCL亦企穩136點水平，展望後市，樓價料整固回

穩，短期CCL在135到137點之間窄幅掙持。

綜觀八大指數，本周錄5升3跌，其中大型屋
苑指數報136.73點，按周升0.15%；中小型單位
報135.47點，按周升0.21%，兩項指數齊升2周，
分別累升0.32%及0.42%。不過，大型單位指數表
現反覆，最新報140.49點，按周跌0.1%，創逾8年
新低。

四區樓價方面，九龍二手指數報133.65點，按
周升0.81%；新界西指數更按周急彈1.38%，報
127.81點，兩項指數齊終2周連跌。反觀，港島二
手樓價指數報134.24點，按周跌0.94%，續於2016
年5月水平徘徊；新界東二手指數更連跌2周共
1.71%，回落至147.47點水平。

2024年八大樓價指數表現，新界東二手指數
累跌8.57%，為各指數中跌幅最多，跌幅最少
是九龍區二手指數，今年累計回落5.73%。
而CCL二手指數今年暫跌7.4%。

洪水橋用地昨起招標 估值逾60億

【大公報訊】特區政府納入今季賣地計
劃的元朗洪水橋及厦村第39A及39B區用地，
昨日起正式招標。地皮以「雙信封制」招
標，市場估值16.7億至62.8億元，每方呎樓
面地價約400至1500元，明年3月21日截標。

上述地皮面積約83.68萬方呎，地積比率
為5倍，可建樓面約418萬方呎，當中兩成樓
面，即約83.68萬方呎，日後須交予特區政
府，由特區政府或當局委託的機構管理、及
租予受政府項目影響的棕地業者。

另外，現時招標中的元朗福宏街與宏利
街現代產業大樓用地，原定今年12月底截
標，特區政府為讓業界作策略發展考慮，將
地皮順延至明年3月21日同日截標。

據賣地章程顯示，洪水橋及厦村用地的

招標文件，若投標者同時競投上述兩幅用
地，投標時可表明意願，是否最終只接受獲
批其中一幅土地，並註明兩幅用地的投標優
先次序。值得留意，是次評審準則內，非價
格建議的比重為70%、價格建議為30%，以
供政府綜合考慮有關發展建議。標書必須同
時符合招標文件內非價格和價格的條款規
定，才有機會成功獲批。

另外，據城規會文件顯示，由財團持有
的觀塘偉業街兆富工廠大廈及同得仕大廈，
擬申請重建酒店用途，提供448個房間。上址
地盤面積約2萬方呎，屬其他指定用途註明商
貿，申請人擬以地積比14.4倍作發展，較現
時地積比12倍多20%，興建一幢34層高的酒
店，提供448間酒店房間，涉及29萬方呎。