



啟德跑道盤首批78伙 入場費423萬

平均呎價17899元 較上月鄰近項目低3%

新盤開價

一手市場大旺，個別新盤開價仍偏向保守。會德豐地產、恒地（00012）、中國海外（00688）及新世界（00017）合資的啟德跑道區DOUBLE COAST I，首批推出78伙，折實平均呎價17899元，較上月開價的維港·雙鑽略低3%，折實入場費423萬元。周六正式收票及對外開放。

大公報記者 梁穎賢

身兼地產建設商會執委會主席的會德豐地產主席梁志堅表示，項目首批開價保守，現時樓市逐漸止跌回升，確認現時買樓「最着數」，因為樓價仍未回升，相信市民會把握樓市升浪來臨前入市，估計樓價年底有5%至10%升幅，升勢能持續多久則有待觀察，並預告加推必會加價。

地產建設商會上周與特區政府就啟德智慧綠色集體運輸系統發展一事會晤後，得悉已落實興建時間表，梁志堅相信今次「唔會走雞」，對區內買家及用家均屬好消息。該系統將設有5個車站，而DOUBLE COAST I位於鄰近分站。

實用面積265呎起

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，DOUBLE COAST I首批分散於第3及第5座。低座第5座包括3伙1房及3伙2房；高座第3座包括9伙開放式、17伙1房、42伙2房及4伙3房，實用面積265至627方呎，即供直減樓價12%，折實422.5萬至1266.1萬元，折實呎價15943至20315元，折實平均呎價17899元；當中65伙折實價低於800萬元，整批價單定價計市值約6.3億元。示範單位昨日率先開放予VIP，周六正式對外開放及收票。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，折實售價及呎價最平單位為3座1樓G室，實用面積265方呎，折實422.5萬元，折實呎價15943元，而5座低座最平為5座2樓C室，實用面積305方呎，折實612.2

萬元，折實呎價20072元。

參考跑道區新盤開價，中國海外的維港·雙鑽於上月推出首批141伙，折實均價為18456元，DOUBLE COAST I開價略低3%；新世界等發展的柏蔚森系列，今年7至9月推售，首批折實均價17188至19207元。

DOUBLE COAST項目位於啟德承豐道19號，地皮面積逾10.3萬方呎，最高可建樓面逾72.2萬方呎，為跑道區最大幅住宅地皮，2019年3月截標時，共收到6份標書，最終由會德豐、新世界等合組財團以98.93億元奪標，每方呎樓面地價約1.37萬元。項目2022年10月已獲批預售樓花，事隔一年近現樓發售。

本月啟德成交額料超百億

綜合一手成交紀錄冊及市場消息，10月至今整體一手成交錄逾2200宗，創7個月新高，而一直被視為供應重鎮的啟德佔近1000宗，料為該區一手成交量歷來最高月份，涉及成交金額逾百億元。

中原地產東南中九龍區高級營業董事李玉祥表示，該盤定價與同區一手現樓貨尾最少有10%折讓，區內連續4個月租務成交逾百宗，每呎租金50至60元不等，小部分高逾70元，回報可逾3厘。該盤已屆現樓，可即買即住，滿足用家及投資者的需求。

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，該盤未來加推時相信有加價空間，用家及投資者料各佔六成及四成。同時亦估計項目受內地客追捧，可佔約五成。

會德豐地產梁志堅（右二）、黃光耀（中）、恒地韓家輝（左一）、新世界黃浩賢（左二）、中國海外游偉光（右一），公布DOUBLE COAST I首批開價。



DOUBLE COAST I 小檔案

地址	承豐道19號
座數	2座
單位總數	361伙
戶型	開放式至4房
首張價單伙數	78伙
實用面積	265-627方呎
即供折扣額	12%
價單定價	480.1萬-1438.7萬元 (折實422.5萬-1266.1萬元)
呎價	18117-23082元 (折實15943-20315元)
平均呎價	20338元 (折實17899元)
預計關鍵日期	已屆現樓
示範單位地址	尖沙咀港威大廈2座
開放日期	周末

啟德新盤 首張價單折實平均呎價參考

新盤	首批
天璽·天	今年9月首批推182伙， 19668元
維港·雙鑽	今年9月首批推141伙， 18456元
柏蔚森III	今年7月首批推72伙， 17956元
柏蔚森I	今年7月首批推60伙， 17188元
啟德海灣	去年10月首批推208伙， 19798元

DOUBLE COAST I 部分單位折實價參考

單位	實用面積 (方呎)	戶型	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
第3座1樓G	265	開放式	422.5	15943	銀碼及呎價最平
第3座12樓B	627	3房	1266.1	20192	銀碼最貴
第5座5樓C	305	1房	619.5	20315	呎價最貴
第3座1樓H	324	1房	523.0	16142	1房銀碼最平
第3座1樓J	445	2房	720.2	16184	2房銀碼最平
第3座9樓B	627	3房	1241.6	19802	3房銀碼最平

瑜悅收票超購44倍 周日盡推198伙

多項利好消息催化下，新盤丁財兩旺。華懋旗下長沙灣瑜悅，市場反應熾熱，發展商伺機加推餘下98伙，同步上載銷售安排，鎖定周日全盤198伙「晒冷」，折實平均呎價16154元。該盤截至昨午暫收9000票，超額逾44倍。

華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜悅自公布價單以來，市場反應非常熱烈，預計截票有機會過萬。為回應市場需求，推出第3號價單，涉及98伙單位，即是盡推全盤所有單位。是次加推單位當中，大部分為中高樓層的向海單位，更包括4伙連平台或天台的特色單位，以及2伙連傢俬單位。今批單位價錢較首兩張價單略高，主要反映樓層、景觀及特色戶等因素。

封海倫續稱，瑜悅同步上載銷售安排，將於本周五（25日）下午3時截票，周日（27日）盡推所有198伙單位，以價單定價計，市值逾15億元。若以最高折扣計，整批單位的折實平均呎價為16154元。

封海倫（右二）、陳慕蘭（中）及馮晉傑（左二）公布瑜悅銷售安排。



華懋集團銷售總經理陳慕蘭表示，價單3號包括65伙1房、17伙2房、12伙3房，以及4伙連天台或平台的特色戶，實用面積312至594方呎，折實512.82萬至1258.82萬元，折實呎價14652至21192元。

長實黃竹坑盤 中原推定息按揭

華懋集團銷售經理馮晉傑表示，開賣當日早上九時開始，分為A1、A2及B組三個時段；A1組客人須最少購買4至6伙指定單位；A2組客人須最少購買1伙3房單位，或至少2至3伙指定單位；而B組則為購買1伙單位。

此外，長實（01113）旗下黃竹坑BLUE COAST II，自前日公布招標安排後，接獲約200個查詢。長實營業部首席經理郭子威表示，會考慮優先處理入標認購相鄰單位。現時買家入市意慾上升，預計樓價3000萬元以上成交比例有機會由以往約10%提升至15至20%。

市場消息指出，該盤暫收逾7000票，相對周六次輪發售的88伙超額78倍。該盤獲中原按揭提供早鳥減息定按，定息二年或三年3.25厘，或定息五年3.15厘，以及高存息回報按揭，按息低至H加1.3厘；任何樓價九成按揭無樓價上限，全期低至P減2厘。

瑞銀調查：內地客買樓意欲增 首選灣仔

瑞銀旗下UBS Evidence Lab最新調查顯示，29%內地受訪者認為在印花稅取消後，有意在港置業，比率較4月調查時上升4個百分點，而良好的投資回報是購置香港房產時的首要考量因素，顯示內地人在香港置業的需求加快。按地區劃分，內地置業者首選的5個地區分別是灣仔、九龍城、沙田、中西區和油尖旺，而預算為800萬元以下物業。

瑞銀投資銀行香港房地產分析師梁展嘉表示，內地買家入市對香港住宅市場有利，尤其是一手樓銷售，今年上半年一手樓銷售佔交易額50%以上，同時移居香港的意向也支撐了該行對香港未來人口增長的樂觀預期，預計將帶動住宅租金的結構性上升趨勢，而隨按揭利率進一步下降，預計2025年香港住宅價格將有望回升最多5%。

施政報告後一周 一手成交額飆64%

據美聯物業綜合一手住宅物業銷售資訊網及市場消息，施政報告發表後一周，全港一手成交量錄747宗，比報告發表前7日的625宗上升約19.5%；同期涉及金額約116億元，較報告發表前7日約70.5億元大幅增加約64.5%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝稱，以不同金額劃分，報告發表後7日逾1000萬至2000萬元一手成交量升幅最顯著，錄281宗，按周急升約1.6倍；逾2000萬至5000萬元成交明顯增加，宗數由36宗增至66宗，增幅83.3%；逾5000萬元由17宗增至27宗，升58.8%。



▲一號銀海銀主盤特色戶輕微減價36萬即以5300萬沽出。

一號銀海相連銀主盤 5300萬承接

施政報告推出寬按揭等措施，為樓市帶來正面作用，豪宅買家即時對後市投下信心一票，大碼銀主盤接連獲承接，消息指，奧運站一號銀海相連單位銀主盤，略減36萬元即獲買家以5300萬元爽快承接，實用呎價約2.6萬元。

豪宅客於施政報告後積極入市，消息指出，一號銀海2座極高層A及B室相連戶，實用面積共約2042方呎，今年8月淪銀主盤，並以合共5336萬元放售，近日吸引用家洽購，略減36萬元即以5300萬元購入，實用呎價25955元。資料顯示，原業主於2007年分別斥資1632萬及1612萬元購入上址，最新造價比17年前升值

2056萬或63.3%。西半山銀主盤亦獲承接，中原地產高級資深區域營業董事顏燦城表示，單位是堅道大成大廈低層特色戶，實用面積820方呎，連約1200方呎平台，銀主以1080萬元放售，因單位內擺殘舊，最終累減220萬元以860萬元沽出，實用呎價10488元。據了解，新買家購入上址自住，原業主早於1988年以116萬元入市，最新成交價較36年前升值744萬元或6.4倍。

另消息指出，淺水灣壁池車單屋銀主盤，樓高3層，實用面積2821方呎，銀主今年6月以約1.98億元放售，受惠於銀行減息，本月初獲買家議價至1.6億元購

入，實用呎價56717元。據悉，物業原由僑威（01201）（現稱天臣控股）前主席許經振或相關人士於1984年以380萬元購入，其後多次加按揭借貸，包括2012年獲財務公司借出5000萬元貸款，物業最終淪銀主盤，最新成交價較40年前買入價升值1.562億元或41倍。新買家以公司名義登記，公司董事為一名持有香港身份證、名字以普通話拼音之人士。

許冠傑妻沽康樂園賺480萬

大埔康樂園有名人業主趁機沽樓「換貨」，中原地產高級資深分區營業經理吳啟業表示，成交是康樂園C2座低層套3房戶，實用面積750方呎，獲同區

用家以858萬元購入，實用呎價11440元。據了解，原業主為「歌神」許冠傑妻子HUI REBECCA JUNE，於2005年以約378萬元購入，單位一直由幼子許懷谷居住，早前已購入同屋苑複式大單位，所以沽出上址換樓，持貨約19年，賬面獲利約480萬元，單位期內升值近1.3倍。

利嘉閣地產分區董事梁啟豪稱，北半山慧雅閣C座低層2室連車位，實用面積1734方呎，剛獲用家以2468萬元購入，實用呎價14233元。據了解，原業主於2015年以2750萬元買入單位，持貨約9年，賬面蝕282萬元，物業期內貶值10.3%。