

天璽·天兩月24宗買賣 全部有賺

低層兩房1580萬易手 持一年獲利逾25%

樓市回升

市場憧憬美國進一步減息，加上新盤銷情理想，帶動二手樓市氣氛，啟德天璽·天1期入伙約兩個月，累計錄得24宗二手成交，不僅全數獲利，且愈炒愈貴，新近有低層兩房單位以1580萬元轉手，短短一年炒高25%，是屋苑迄今賺幅最多的二手買賣。

大公報記者 林惠芳、梁穎賢



高兩成半。啟德天璽·天1期有兩房單位一年炒

啟德天璽·天1期二手成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	去年買入價 (萬元)	賬面獲利 (萬元)	賺幅 (%)
3座低層A1室	559	1580	1261.62	318.38	25.2
3座低層A2室	443	1200	964.17	235.83	24.5
6座高層B室	672	2430	2000.16	429.84	21.5
5座高層E室	457	1150	972.83	177.17	18.2
3座低層A1室	559	1566	1341.06	224.94	16.8
6座低層B2室	296	710	647.50	62.50	9.7
6座高層C室	907	3050	2780.00	270.00	9.7

天璽，天1期入伙至今暫錄的24宗二手買賣全部獲利，賺幅約10%至25%。地產代理表示，受天璽·天2期最近招標反應理想帶動，項目1期二手造價即時受惠。

據前線代理成交數據，天璽·天1期10月暫錄6宗二手買賣，賬面賺幅最高為3座低層A1室，實用面積559方呎，兩房間隔，成交價1580萬元，實用呎價28265元，原業主於2024年10月下旬以1261.62萬元向發展商購入，持貨僅一年，現沽樓賬面獲利318.38萬元，期內升值25.2%，為項目迄今賺幅最高個案。

四房18萬租出 帶旺啟德市況

同時，天璽·天1期3座低層A2室兩房戶，實用面積443方呎，一手原業主去年11月以964.17萬元購入，本月19日以1250萬元放盤，代理透露，單位略減50萬元，短短3日即獲用家以1200萬元承接，實用呎價27088元，持貨約一年賬面獲利235.83萬元，賺幅24.5%為項目次高。

大單位業主亦賺錢離場。代理透露，天璽·天1期6座高層C室四房戶，實用面積907方呎，以3050萬元轉售，實用呎價33627元，一手原主去年11月以2780萬元入市，賬面速賺270萬元。

值得一提的是，天璽·天早前有四房單位以月租18萬元租出，實租東九龍，帶旺周邊私樓租金。代理透露，啟德尚·津滙低座A座低層A室複式四房戶，實用面積2230方呎，以月租13.88萬元租出，創該屋苑租金新高，實用呎租62.2元，一手業主去年以9700萬元入市，租金回報約1.7厘。

2期單日沽6伙 套現2.9億

天璽·天項目無論一手及二手均表現突出，該盤2期的第二批招標單位昨日開標，沽出6伙四房單位，套現逾2.88億元。單位成交價由3012萬至9228萬元，呎價33172至41381元。成交金額及呎價最高均為第1座Sky Tower的36樓A室，實用面積2230方呎，四房雙套房間隔，設有工作間、化妝間及私人電梯大堂，連一個車位售9228

萬元，實用呎價41381元。根據支付條款顯示，買家成交期360日，若提前於180日完成交易可獲2%回贈，另有1萬元新地會回贈、不申請按揭2%回贈等優惠。該期數累售16伙，吸金約8.5億元。



▲天璽·天2期招標售出6伙。左為新地副董事總經理雷雲，右為新地代理總經理胡致遠。

映灣園交投增50% 投資者488萬入市

【大公報訊】樓市氣氛持續回暖，投資者入市信心轉強，向來備受租客歡迎的東涌映灣園，本月交投量急升五成，有區內投資者不睇樓斥488萬元入市。

中原地產副分區營業經理曹嘉華表示，映灣園本月已錄得18宗買賣，按月升50%，並創5個月新高，屋苑最新平均實用呎價9759元，按月反彈1.6%，屬半年高位。

他指出，有投資者看好後市，不睇樓以488萬元買入映灣園2座低層C室，實用面積495方呎，兩房間隔，實用呎價9859元。單位現每月租金1.75萬元，租約期至2026年12月，以最新成交價計，租金回報4.3厘。原業主於2019年以600萬元購入單位，賬面蝕112萬元或18.7%。



▲傲玟過去兩日售出3伙，成交價共逾1.36億元。

傲玟四年劈價36% 撻訂戶7786萬重售

【大公報訊】樓市回調，個別新盤身價隨市況大縮水。由接管人接管的何文田傲玟，過去兩日連沽3伙，套現逾1.36億元，其中一伙為撻訂單位，成交價7786.73萬元，較4年前售價大劈4300萬元或36%，足夠買11間沙田第一城細兩房戶。

傲玟過去兩日售出的3伙，成交價及呎價最高均為1座28及29樓C室複式戶，連內置樓梯直達天台，四房間隔，成交價7786.73萬元，實用面積2422方呎，實用呎價32150元。買家為內地及本港經商人士。據一手成交紀錄冊顯示，該單位曾於2021年4月售出，成交價1.21億元，呎價49959元，其後因項目鬧出爛尾風波遭撻訂。經接管人接收後，樓盤重啟銷售，單位於4年後大劈36%重新售出。

另外，該盤1座9樓A室，實用面積1445方呎，三房三套間隔，以3330萬元售出，實用呎價23045元。買家是澳門商人，公司位於九龍區，方便上班及子女上學於是買入自住。

寶峰4143呎大宅1.82億成交

一手豪宅再錄逾億元大額成交。泛海集團(00129)等發展的西半山寶珊道寶峰，成交紀錄冊顯示，6樓A室經招標連一個車位沽逾1.82億元，實用面積4143方呎，外連249方呎露台，呎價44035元。該盤提供16伙，2023年9月開賣至今共錄8宗成交，唯其中4宗屬發展商關連人士。

建源地產旗下赤柱ONE STANLEY夥拍中原地產及利嘉閣地產，即日起至11月30日，10名經該兩行入市的買家，可獲贈度假旅遊置業優惠。建源集團投資及銷售部董事鄭智榮稱，項目至今累售29伙，總成交金額逾26.6億元。

柏瓏III周日次輪銷售138伙

另外，信和置業(00083)夥拍嘉華國際(00173)及中國海外(00688)發展的錦上路柏瓏III反應熱烈，發展商上載銷售安排，138伙將於周日(26日)進行第二輪銷售。該138伙全數為標準單位，包括40伙一房及98伙兩房戶，扣除16%最高折扣優惠後，折實價489.46萬元起，最低呎價13119元。

柏瓏系列昨日沽9座11樓A2室，實用面積762方呎，成交價1156.41萬元，呎價15176元。柏瓏系列全盤累售1565伙，累積套現139億。

何文田地擬改中密度發展 提供253伙

【大公報訊】特區政府除全力發展北部都會區外，檢討閒置地皮亦是土地供應來源之一，近年已有多幅土地成功改變用途並出售。最新建議將何文田佛光街一幅中小型土地，改劃為中密度住宅發展，以提供253個中大型單位。

該幅土地位於豪宅屋苑天鏞旁，周邊還有何文田西食水配水庫、何文田公園，以及即將完工的通風大樓。地皮於上世紀80年代原預留作鹹水配水庫，由於水務署早已因不再需要放棄此地，現作為路政署的臨時工地。特區政府經檢討後，由於周邊是以住宅為主的社區，認為此地有潛力可作私人住宅用地，遂向城規會建議將其改劃為「住宅(乙類)4」用途，作中密度住宅發展。

建議平均面積821呎

地皮總面積約6.03萬方呎，發展地盤面積約4.52萬方呎，以地積比率約4.6倍計，總可建樓面約20.77萬方呎，可興建一幢連兩層地庫停車場在

內共28層高住宅大廈，基於附近多屬貴價屋苑，特區政府建議平均單位面積821方呎，提供約253個中大型單位，居住人口約658人。另外，由於區內社福設施不足，特區政府建議在該項目基座提供如長者鄰舍中心及精神健康綜合社區中心，各所涉建築面積約2551及5888方呎，可豁免計入總可建樓面之內。此地若改劃順利，最快下個財政年度納入賣地計劃。

除上述地皮外，特區政府最新將觀塘茶果嶺道一幅閒置多年的商貿地，改為高密度私人住宅用地，料提供約1440個單位。而下月截標的荃灣永順街土地，及將在本季招標的牛池灣彩興路地皮，亦是由改劃閒置土地而來。

此外，新世界(00017)與招商蛇口合作發展的粉嶺北第14區烏鴉落陽地皮，最近向城規會申請略放寬發展限制，以興建有蓋行人天橋作為項目發展布局中的接連行人通道，規劃署並不反對，料明日能獲通過。該項目土地面積約15萬方

呎，總可建樓面逾111萬方呎。根據去年獲批建築圖則資料，可建4幢32層高商住大廈，主力建中小型住宅單位，料提供約2300伙，平均單位面積約420方呎。



▲何文田佛光街擬改劃為中密度住宅發展的(紅框)地皮，可興建28層高住宅。

壽臣山洋房1.15億售 13年貶值四成

【大公報訊】樓市氣氛回暖，個別高位入市的業主選擇止蝕。南區壽臣山Shouson Peak一幢單號洋房，以1.15億元轉售，一手原業主持貨13年，賬面慘蝕7800萬元，期內貶值逾四成，無論蝕讓金額或幅度均為項目歷來最傷。

據資料顯示，壽山村道Shouson Peak一幢單號洋房，實用面積2775方呎，登記以1.15億元轉售，為項目新低價，實用呎價41441元，原業主於2012年以1.93億元一手購入，於2023年3月

曾以1.8億元進行內部轉讓，現持貨約13年，賬面損失7800萬元，蝕幅達40.4%，為項目迄今已知蝕價及蝕幅最多的成交。

MONTEREY持六年蝕735萬

Shouson Peak今年已錄兩宗損手，對上成交為一幢實用面積3547方呎單號洋房，今年8月以2.3億元售出，實用呎價64844元，原業主2018年以約2.88億元一手購入，賬蝕約5800萬元。

將軍澳MONTEREY有業主亦伺機止損，消息指，該屋苑2A座高層B室四房戶，實用面積1123方呎，成交價2410萬元，實用呎價21460元，一手原業主於2019年4月斥3145萬元入市，賬面虧蝕735萬元或23.4%。

何文田皓畷6座高層A室，實用面積900方呎，新近以1925萬元轉售，實用呎價21389元，一手原業主持貨約8年，賬面損失約742萬元，期內貶值27.8%。



藝人王嘉爾入股淘寶實體店 推精選系列

【大公報訊】淘寶香港站首家實體店「PapaHome淘寶家具實體店」宣布，知名藝人兼企業家王嘉爾(Jackson Wang)透過旗下TEAM HOLDING成為PapaHome新股東及



▲王嘉爾(右二)成淘寶店新股東，銅鑼灣店將於明年次季開業。

策略性投資者，另PapaHome銅鑼灣店將於明年次季開業。

「PapaHome淘寶家具實體店」行政總裁黃達豪表示，榮幸與王嘉爾成為PapaHome的策略性投資者，對開業短短數月的店舖來說，獲得其認同實在是極大鼓舞。該實體店自2月開幕以來，已服務超過50萬人次，其中高達20%轉化為消費客戶，客單價較過往提升3倍，更觀察到消費者在親臨PapaHome後，開始更有信心透過淘寶平台下單，並持續錄得高達六位數字訂單金額，隨著王嘉爾的加入，有信心這股勢頭將延續並再創新高，重新奠定先試後買的零售體驗。

王嘉爾曾經入選《福布斯》30位30歲以下精英榜單，同時是Instagram上粉絲數最多的華人藝人。他表示，將親自嚴選淘寶平台商品，

推出限定精選系列，訪客稍後可於銅鑼灣旗艦店親身體驗實物，並透過手機應用程式落單，此精選系列將會於2026年第二季由王嘉爾親自揭曉。

銅鑼灣旗艦店明年開業

黃達豪續指，今年雙11，淘寶在家具品類也延續線上線下整合運營的策略，不僅在淘寶APP推出大件家具官方集運、送貨上門與安裝的升級服務，全家具品項在雙11期間支持單件85折的補貼優惠，在10月31日到11月14日，PapaHome中港城線下實體店將設置Taobao Wonderland主題家具展示區。另PapaHome已明確規劃於2026年加快在全港開設更多分店，包括明年第二季於銅鑼灣開設旗艦店，以確立其作為家具用品之首選地。