

天璽·天2期加推59伙 提價4.2%

平均呎價2.63萬元 1房入場費升至701萬

新盤搶購

減息後新盤掀搶購潮，個別高開或大幅加價新盤均搶購一空，促使發展商定價越加心雄。新地(00016)旗下啟德天璽·天2期首輪閃電沽清，發展商乘勝追擊加推2號價單添食，涉及59伙，扣除10%直減樓價及4%現金回贈後，折盡平均呎價26348元，較首批賣貴4.2%，1房入場費升至7球，意味6字頭絕跡。發展商同時將17伙舊貨加價最多4.1%。

大公報記者 梁穎賢



天璽·天2期個別單位調整售價

單位	實用面積(方呎)	原價(萬元)	呎價(元)	調整後售價(萬元)	調整後呎價(元)	加幅(%)
第1座28樓B1室	301	883.32	29346	919.54	30550	4.1
第1座27樓B1室	301	876.3	29113	912.23	30307	4.1
第2座5樓B2室	302	769.2	25471	800.03	26491	4.0
第2座6樓B3室	299	789.3	26398	820.11	27428	3.9
第1座7樓A3室	308	963.71	31289	998.63	32423	3.6

◀天璽·天2期加價加推。

據最新價單顯示，該批單位實用面積296至482方呎，價單定價811.54萬至1651.35萬元，呎價27417至37022元。直減樓價折扣額及現金回贈維持10%及4%不變，扣除10%直減樓價後，折實730.386萬至1486.215萬元，折實呎價24675至33320元，折實平均呎價27446元，較首批折實平均呎價26332元賣貴4.2%。若計及4%現金回贈，折盡701.2萬至1426.8萬元，折盡呎價23688至31987元，折盡平均呎價26348元。

今批單位1房戶售價有明顯調升，1房入場費已加至7字頭。銀碼及呎價最平單位為第1座5樓B9室，實用面積296方呎，折盡701.2萬元，比第1張價單的入場費1座5樓B1室，實用面積301方呎，連4%回贈折盡逾653萬元，加價逾7%，同時意味1房戶售價6字頭已絕跡。

至於銀碼最貴單位為第1座26樓B10室，實用面積482方呎；呎價最貴單位為第1座23樓A3室，實用面積308方呎。

1號價單17伙加價最多4.1%

與此同時，發展商修訂1號價單，把其中17伙1房戶加價3.6%至4.1%，加價4.1%的單位有4伙。全屬1座B1單位，包括28樓B1室，實用面積301方呎，原價883.32萬元，呎價29346元，加至919.54萬元，呎價30550元，扣除10%直減樓價後，折實827.586萬元，折實呎價27495元；若計及4%現金回

贈，折盡794.81萬元，呎價26406元。

一手成交紀錄冊顯示，天璽·天2期連同招標單位，至今已售出97伙，套現逾23億元。

信置(00083)牽頭發展的日出康城凱柏峰系列，昨日售出1伙3房1套連儲物室，實用面積721方呎，成交價1354.9萬元，呎價18792元屬現樓銷售後新高。該盤7月現樓重推後已迅速沽出978伙，銷售金額逾64億元；全盤累售1823伙，總銷售金額逾136億元，全盤現時僅剩57伙待售。

本周末9新盤推售 共401伙

同由信置牽頭的油塘柏景峰參觀熱烈。信和置業執行董事田兆源表示，柏景峰示範單位周三起對外開放至今錄逾5000參觀人次，以年輕人為主。有機會日內加推單位，料有加價空間。



▲啟德海灣現樓參觀踴躍。

此外，一手住宅物業銷售顯示，本周末兩天共9個新盤有全新銷售安排，涉及401伙，旭日集團旗下屯門黃金海灣、珀岸，以及嘉華國際(00173)牽頭的啟德海灣，兩盤各於今日及明日推售152伙及108伙最具規模。後者現樓參觀反應踴躍，嘉華國際發展及租務總監(香港地產)尹紫薇表示，啟德海灣上周六公布價單後，吸引不少準買家到現場參觀現樓單位及住客會所，一周內合共錄得6000參觀人次，內地客比例佔四成。不少長線投資者看好啟德區發展潛力，加上區內租金持續上升，預計租務回報理想。有代理透露，已有逾10組長線投資者表達意向，有意購入最少2伙作為長線收租用途。

北映蒼今日推30伙招標

佳明旗下粉嶺北映蒼今日同樣有銷售安排。該集團營業及市務總監馮倩平表示，項目錄約500個查詢，今日首推30伙招標，有機會即日開標，對銷售具信心。由於接獲不少區內家庭客查詢，考慮加推新銷售安排，涉及30至40伙，推出更多兩房戶滿足市場需求。該盤獨家代理美聯物業營運總監張子存表示，有多組買家有意大手買入3至5伙，最多涉資近2000萬元，主要計劃長線收租，當中包括本地及內地客源。

馮倩平補充，繼北映蒼後，集團緊接推售北角項目，提供少於100伙，全屬兩房戶，目標明年首季開盤。

激晨Ⅱ錄「一客四食」 涉資逾半億

【大公報訊】本港銀行近月兩度減息，「供平過租」越趨明顯，投資者再大舉出動掃貨。新世界(00017)夥資策(00497)及麗新(00488)合作發展的黃竹坑激晨Ⅱ，錄得「一客四食」個案，涉資逾半億元。

激晨Ⅱ獲大手客斥資5779.5萬連購4伙兩房戶，包括第2座27樓C單位，實用面積591方呎，作價1515.1萬元，呎價25636元。買家睇中項目設計及交通配套，遂落實入市。

激晨及激晨Ⅱ開售至今共售679伙，套現近117億元。另該系列今日推出74伙發售。

新盤市場再錄億元大刁。恒地(00012)夥新世界(00017)的西半山天御第二期，據成交紀錄冊顯示，第1座28樓A室昨日經招標售出，實用面積2772方呎，四房間隔，連一個車位售逾1.49億元，呎價53874元。買家可獲「代繳從價印花稅」優惠。天御二期由9月底至今累售約14伙，總成交金額逾19.7億元。

中國海外(00688)牽頭發展的啟德維港·灣畔，昨日售出2伙，套現3252.3萬元。分別為第1B期第2B座20樓C單位，實用面積569方呎，成交價1769萬元，呎價31090元，3房戶型；及第2A座2樓A單位，實用面積560方呎，作價1483.3萬元，呎價26488元，2房連儲物房。代理表示買家看好跑道區，加上樓市回暖，現時銀行息口較低，為入市好時機。

荃灣地皮獲9財團入標 估值18億

【大公報訊】樓市氣氛好轉，發展商投地意欲回升。荃灣永順街一幅中型住宅地皮，昨日共有9家發展商及財團入標競逐，包括近兩年未有投標的恒地(00012)，今次也有出手。

地皮位於永順街與德士古道交界，緊貼荃灣路高架行車天橋，存在噪音及空氣質素問題。不過，地皮有一定規模，地盤面積逾7萬方呎，料提供約780個住宅單位，對發展商有吸引力。地皮於昨日截標，入標者皆是本港知名發展商如新地(00016)、華懋、會德豐地產、嘉華國際(00173)、中海外(00688)，及久未露面的恒地等，據知均獨資競投，而信置(00083)則夥嘉里建設(00683)及招商局置地組財團入標。

嘉華發展及租務總監(香港地產)尹紫薇表示，荃灣已發展成熟，土地供應很少，此地較近屯馬綫站，交通方便。且該地是政府首幅地庫建停車場可豁免計樓面的地皮，此可降低發展成本。

此地總可建商住樓面約43.5萬方

呎，住宅樓面佔約42.08萬方呎。另中標發展商須為政府興建體弱長者家居服務中心及特殊幼兒中心各1所，淨營運樓面分別不少於2765方呎及7304方呎；又須興建一個提供175個私家車車位和32個輕型貨車車位的公眾停車場。上述社福設施及公眾停車場樓面可獲豁免。

普總總監(估值及諮詢)李雋傑認為荃灣西區配套成熟，考慮到用地具有一定規模、鄰近土地用途以及中標者需負責興建多個政府項目，以上因素或會



▲中海外代表入標。

影響落成項目的定位及發展商的出價，估計每呎樓面地價約3500元，地皮約值15億元。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，參考附近二手屋苑造價，地皮位置及社區配套成熟等因素，地皮估值約達18.3億元，即每呎樓面地價約4200元。

發展商料出價進取

世邦魏理仕估值及諮詢服務部主管兼執行董事鄭玄廷表示，雖然中標發展商要負責興建行人天橋、公眾停車場及社福設施會加重發展成本，地皮又鄰近工業大廈群，或影響發展商的定價策略及項目定位，但銀行今年已兩次減息，新盤銷售理想及早前土地招標反應理想，荃灣又是供應缺乏的成熟社區，相信發展商出價進取。

此外，根據地政總署公布補地價收入顯示，今年換地改契及私人協議所得的補地價收入，暫已錄約54.93億元，與去年全年約86.11億元，仍相差約36.2%。

CCL按周反彈 今年累漲2.96%

【大公報訊】樓市自第2、3季間出現較大反彈後，過去約1個月皆處整固期。中原城市領先指數CCL於上周回落后，本周回升，按周升約0.98%，最新報141.72點，仍未能突破142點短期關口。

中原地產研究部認為，指數按周反彈，應是受早前股市氣氛好轉、銀行再減息、中美貿易關係緩和、發展商近期賣樓成績理想所帶動。而今年CCL指數已累升約2.96%，與2021年8月191.34點歷史高位則相差約25.93%。

至於CCL其餘7項分類指數本周表現各異，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報143.04點，按周

升0.92%。CCL(中小型單位)報141.64點，按周升0.88%。CCL Mass及CCL(中小型單位)齊創去年6月底後72周新高。CCL(大型單位)報142.11點，按周升1.49%，指數創今年2月初後40周新高。

四區樓價走勢逆轉，上周港九市區指數下跌，新界兩區指數上升，本周港島CCL Mass報141.11點，按周升2.16%；九龍CCL Mass報141.47點，按周升2.11%，結束3周連跌，為去年6月初後的74周新高。新界西CCL Mass報131.33點，按周微跌0.01%，終止4周連升；新界東CCL Mass報153.40點，按周跌1.73%。

康怡花園複式1398萬沽 呎價一年高

【大公報訊】一手熾熱氣氛帶動，二手亦見回勇，個別屋苑造價略見回升。鯉魚涌康怡花園複式戶剛以1398萬元易手，呎價近1.48萬元創屋苑同類一年新高。

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，康怡花園B座頂層複式連天台戶，實用面積947方呎，3房1套間隔，望海景及海景，景觀開揚。原先叫價1428萬元，後以1398萬元轉手，呎價14762元，創屋苑複式戶呎價逾一年新高。買家為外區客，睇中單位景觀及間隔，加上複式戶罕有放盤，議價後即入市自用。據悉，原業主1998年11月以540萬元購入單位，持貨27年，賬面獲利858萬元，單位升值約1.6倍。

上車盤再錄短炒個案。中原地產副分區營業經理鄭應強表示，利好消息帶動下，近期二手市場交投氣氛向好，刺激投資者入市意欲。沙田第一城11月暫錄約10宗成交，

較上月同期增加約4成多，平均呎價13290元。分行最新促成48座高層F室兩房，實用面積284方呎，開價約448萬元，議價後連租約沽438萬元，呎價15423元。據了解，買家為長線投資者，見單位價錢合理，區內配套完善，亦有企理裝修，即購入單位收租，現有租約月租約1.6萬元，租金回報約4.4厘。原業主2025年4月以385萬元購入，持貨半年多，賬面獲利約53萬元，期內升值約13.8%。

美聯物業高級分區營業董事曾偉雄指，東涌水藍天單號屋，實用面積1717方呎，獲九龍區外籍客以2420萬元接貨，呎價14094元，相對區內洋房普遍3000萬以上，屬低水，該客戶經了解後並議價撻槌買入，較開價2800萬元慳380萬元。原業主2008年以2150萬購入，一直作收租用途，持貨17年賬面賺270萬元。

牛池灣住宅地下周標售 值24億

【大公報訊】發展商投地意欲增強，政府有意加快推地步伐，荃灣地昨日剛截標，隨即安排牛池灣彩興路住宅地於下周五正式招標出售，明年1月2日截標。市場估計價值約達24億元。

該幅土地在彩雲邨對面，毗鄰聖若瑟英文書院，地皮面積約4.12萬方呎，指定作非工業(不包括倉庫、酒店及加油站)用途。最少及最多可建樓面面積分別約22.26萬方呎及37.1萬方呎，預計可提供約570個住宅單位。另政府要求發展商按照賣地條件，負責為政府興建展能中心暨嚴重弱智人士宿舍、弱智人士輔助宿舍和公眾停車場，所涉樓面可獲豁免計入上述樓面面積之內；又因政府

已放寬私人發展項目停車場總樓面面積的豁免安排，此地可毋須興建地庫停車場，只要在地面興建不多於兩層停車場，所涉樓面也可全數獲豁免計入上述樓面。

每呎樓面地價料6500元

由於樓市早前仍未穩定，市場對此地的估值普遍較保守，當時估值約22億元。目前樓市觸底回升之勢已成，市場交投趨趨活躍，發展商又積極投地，市場對此地的估值已上調至達24億元或以上，即每呎樓面地價可達6500元。

此外，新世界(00017)申請將尖沙咀Victoria Dockside的16層酒店式公

寓K11 ARTUS，改建為服務式住宅，方便以長租期約出租，房間數目原本287間減至205個，減幅約28.6%，所涉樓面約35.91萬方呎不變。新世界發展發言人指，是次申請冀提升項目的營運及設計彈性，更有利集團開拓服務式長租住宅市場。



◀地皮(紅圈)牛池灣彩興路住宅地下招標出售。