臻爾入場費491萬 最快下周開售



瑧爾小檔案			
地址	油麻地廣東道530號		
單位量	63伙		
首張價單	30伙		
實用面積	212至380方呎		
即供折扣額	20%		
價單定價	614.7萬至988.6萬元		
折實定價	491.7萬至790.8萬元		
價單呎價	24108至30481元		
折實呎價	19284至24382元		
平均呎價	25765元		
折實均呎	20610元		

戶型

一房

兩房

兩房

一房連平台

單位

3樓A室

3樓B室

12樓B室

2樓A室

瑧爾個別單位折實價參考

方呎

250

380

380

212

折實價

(萬元)

491.7

732.8

790.8

516.9

折實呎價

(元)

19668

19284

20811

24382

備註

售價最低

呎價最低

售價最高

呎價最高

大公報製表



	瑧爾鄰近屋苑實	用呎價
	1 天璽	42899元
1	2 君臨天下	31750元
	3 凱旋門	27915元
	₫ 漾日居	20172元
	5 擎天半島	25761元
	6 THE AUSTIN	21906元
	7 GRAND AUSTIN	23392元
	8 港景峯	20258元
	9 AVA 62	17052元
	● 本木	17409元
	● 高臨	25049元

一手氣氛造好,發展商積極搶 攻,三日有兩個新盤開價。新世界

(00017)油麻地瑧爾推出首張價單30伙,折實491.7萬元起,折 實平均呎價20610元,較同區對上一個新盤一年半前開價略高 6%。發展商首度引入針對「西餅客」的優惠,凡買入全層3個單 位可再額外獲30萬元樓價折扣。項目最快下周開賣,全盤63伙不 排除「晒冷|。

瑧爾首批單位包括14伙一房及16伙兩房

戶,實用面積212至380方呎,價單定價614.7

萬至988.6萬元, 呎價24108至30481元, 以

最高20%折扣計,折實491.7萬至790.8萬

元,折實呎價19284至24382元。最低售價為

3樓A室,實用面積250方呎,一房間隔;最低

購全層3伙 額外再減30萬

示,瑧爾首張價單中,14伙一房全數折實售價

低於600萬元,16伙兩房全數折實售價低於

800萬元。開價比同區二手盤折讓逾15%,形

容為「高鐵起飛價」,之後加推單位具提價空

間。展銷廳及示範單位本周六(22日)正式開

惠。若買家一口氣購入全層3伙,可獲額外30

發展商為吸引大手客,推出「層購|優

放予公眾參觀,最快下周開售。

新世界發展營業及市務部總監何家欣表

呎價為3樓B室兩房戶,實用面積380方呎。

大公報記者 第	2類賢
---------	-----

即樓花期約一年半。

萬元的折扣。瑧爾預計於2027年6月底落成,

參考同區新盤開價,資本策略地產 (00497)旗下高臨去年4月推出首批52伙價 單,折實平均呎價19388元,目前貨尾平均呎 價25049元。近期鄰近二手成交呎價,THE AUSTIN及GRAND AUSTIN呎價約2.3萬元。

翻查資料,新世界於2022年初以6600萬 元購入廣東道538號全幢舊樓,同年再以約 1.92億元購入毗鄰物業,即廣東道530至536 號四海玉器中心全幢,之後將兩個地盤合併發 展, 佔地共約3300方呎, 如以地積比率9倍作 發展,可建樓面約3萬方呎,以兩項目總成交 額2.58億元計,每方呎樓面地價約8600元。

中原地產亞太區副住宅兼住宅部總裁陳永 傑表示, 瑧爾首批開價比同區一手貨尾低逾 成,而且全數折實售價均低於800萬元,加上 起步價只需491.7萬元,實屬吸引,相信可即

日沽清。事實上,西九高鐵圈一帶的新晉物業 租金持續造好, 呎租普遍逾60元, 部分高逾 70元,回報率可達3.5厘,屬吸引水平,料受 長線投資者追捧,發展商推出的「層購」優惠 相信可吸引大手客。

本月一手料2300宗 今年最旺

陳永傑提到,本月一手成交暫錄1150 宗,料全月可突破2000宗,甚至有機會達到 2300宗, 創今年按月新高。全年計, 一手成 交暫錄逾1.7萬宗,料全年有望超過2萬宗。

美聯物業高級董事布少明表示,瑧爾周邊 配套完善,加上發展商推出的「層購|優惠, 首張價單具競爭力,較同區一手貨尾約有兩成 折讓,預計市場反應熱烈。近期樓市交投氣氛 持續暢旺,估計全月一手成交量將突破2000 宗,按月上升約兩成,亦是連續10個月逾千宗 成交。

後市

前

項

期

告

提

看好

一手交投氣氛熾熱,新盤趁旺陸 續出籠。新鴻基地產(00016)旗下西 沙SIERRA SEA第2A期,部署聖誕節

前開賣,作為集團的年度壓軸一擊,發展商指隨着 樓市轉旺,價錢必較首期有上升空間。

新地副董事總經理雷霆表示,近期樓市氣氛升 溫,多個新盤銷情理想,成交價高於市場預期,帶 動賣地情況理想,明年樓市亦有上升動力,相信整 體新盤不會以量行先, SIERRA SEA第2A期亦有 加價空間。

對於近日有個別發展商向撻訂買家追收差價, 雷霆認為只屬極少數及個別個案,不會影響整體樓 市發展。

新地代理執行董事陳漢麟表示, SIERRA SEA 第1A(2)期的滿意紙昨日獲批,預計短時間內發 信給業主收樓;而1B期滿意紙亦預計短期內取得, 隨後會展開收樓程序。1A(2)及1B期兩期僅餘約 39伙,大部分為特色單位,間隔由兩房至四房,實 用面積372至1290方呎,不排除短期內以招標形式 推售,有信心造價再創項目新高。

該兩期會於今日(21日)起一連三天舉行活 動,優先開放予約1500位SIERRA SEA業主參觀 會所。

供應727伙 申預售樓花

新地代理總經理胡致遠表示, SIERRA SEA第 2A期涉727伙,戶型涵蓋一房至三房,關鍵日期為 明年第三季,現正申請預售樓花同意書,預計聖誕 節前開賣。至於第2B期有機會明年下半年推出。

同系多個樓盤均錄成交。啟德天璽·天2期昨 日再經招標售出3伙,成交價介乎2401萬至7060.3 萬元,套現逾1.48億元。新地夥會德豐地產合作的 何文田太子道西233號,經招標售出9樓D室,實用 面積505方呎,兩房一套間隔,成交價1175萬元, 呎價23267元。項目累售62伙,套現近13億元,僅 餘13伙。

恒地首匯擬下周上樓書 12月出擊



多個新盤加快開售步伐,恒 基地產(00012)旗下紅磡大型 重建項目第5期命名首匯,部署最 快下周上載樓書,有機會12月開賣。

成房林 至達 四民 房表 ,示 其,中首 兩房戶: 佔戶 逾由



恒基物業代理董事及營業(一)部總經理 林達民表示,首匯主攻中大型單位,平均面積 為已推售期數中最大。標準單位除了一房至三 房戶外,更首度提供四房戶。該盤兩房佔渝四 成最多,一房、三房及四房戶佔逾50%,另 有項層特色戶。預計關鍵日期為2026年12月

該系列已推售的4期累積售出1002伙,套 現近60億元。其中THE HADDON下周展開交

林達民又指出,同系西半山天御迄今累售 16伙,套現逾22億元,平均成交呎價約5萬 元,海外及本地買家各佔一半。展望後市,他 認為息口低走,發展商持貨成本愈來愈低,加 上一手交投增加,去庫存速度加快,對明年樓

柏景峰今推150伙 超額29倍

另外,信和置業(00083)夥資本策略地 產(00497)合資的油塘柏景峰,首輪銷售昨 午截票,經過6天登記期共收逾4500票,按今 日首批開售150伙計,超額認購逾29倍。

此外,何文田傲玟獲一個內地家庭客戶斥 資近1.07億元買入3個單位,包括一個地下連 花園單位及兩個標準戶,成交價介乎2359萬 至5852.6萬元, 呎價由18797至26000元。買 家計劃將地下連花園單位自住,另兩伙留作長 線收和。



▲雷霆(中)看好明年樓市發展,料樓價有上升空間。左為 陳漢麟,右為胡致遠

啟德租賃106宗 連續11個月破百

【大公報訊】啟德新區商業配套日趨成熟,屋苑 樓齡新,吸引大批租客,租賃活躍。代理表示,啟德 新區租賃成交量已連續11個月逾百宗,其中新入伙的 天璽・天本月暫錄22宗,平均實用呎租達63元。

中原地產分行經理施蒂文表示,啟德新區本月暫 錄106宗租賃成交,連續11個月破百宗,其中天璽· 天1期本月已錄22宗,平均實用呎租63元。該盤3座中 層A3室,實用面積443方呎,兩房間隔,以3萬元租 出,實用呎租67.7元,業主於2024年11月以約1058 萬元一手購入,現租出享3.4厘租金回報。

珀麗灣四房複式5.5萬租出

大單位租賃表現活躍,香港置業助理分區董事熊 建明表示,馬灣珀麗灣6期33座極高層複式單位,實 用面積1551方呎,屬四房雙套間隔,設逾千方呎大平 台及私人天台,獲區外家庭客以5.5萬元承租,實用呎 租35.5元。資料顯示,業主於2012年斥1712.5萬元購 入上述單位,享租金回報約3.9厘。

中原地產分行經理曾嘉滙表示,馬鞍山星漣海3B 座中層H室,實用面積1222方呎,屬四房連套房及工 人房間隔,業主叫租4.7萬元,議價至4.38萬元租出, 實用呎租35.8元。新租客為同區客,業主於2022年以 1900萬元購入單位,是次租出可享約2.8厘回報。

佐敦納米戶378萬易手 半年速賺26%



▲AVA 62有投資者購入蝕讓 盤後,持貨半年短炒獲利。

【大公報訊】樓價反彈,帶挈納 米樓身價回升,佐敦及灣仔分別有投 資者短炒獲利,其中佐敦AVA 62一 個高層開放式戶以378萬元易手,短 短半年炒貴78萬元或26%。

利嘉閣地產首席營業董事姚偉基 表示,AVA 62剛錄短炒獲利,單位 為高層B室,實用面積206方呎,開放 式間隔,一手原業主於2015年以493 萬元購入,其後一直出租,直至今年 5月以300萬元連租約沽出,較10年前 造價貶值近四成,接貨的投資者隨即 以380萬元放售,新近減至378萬元沽

出,實用呎價18350元,持貨約半年 賬面速賺78萬元,炒貴26%。

灣仔開放式三個月漲價36萬

另外,今年8月由發展商拆售的 灣仔Queen's Cube服務式住宅,反 應熱烈,有買家持貨3個月轉售即獲 利離場。利嘉閣地產分區董事梁國樑 表示,該盤中層D室開放式戶,實用 面積297方呎,原叫價620萬元,最終 減至568萬元成交,實用呎價19125 元。據悉,發展商8月將該盤拆售, 上述單位原業主當時以532.2萬元入 市,持貨約3個月轉售,賬面賺35.8 萬元或6.7%。

然而,數年前高追入市的業主仍 要損手。消息透露,鰂魚涌君豪峰低 層R室開放式戶,實用面積238方呎, 減至395萬元成交,實用呎價16597 元,一手原業主於2019年5月以592 萬買入,賬面虧蝕197萬或33.3%。

其次,同區南豐新邨11座中低層 F室兩房單位,實用面積391方呎,以 510萬元成交,實用呎價13043元, 原業主2018年8月斥738萬元入市, 單位7年貶值228萬元或30.9%。

連鎖健身室進駐西貢 28萬租六千呎舖

【大公報訊】商舖租金處於低位,連鎖品牌 伺機擴充,積極開店的本地連鎖健身室24/7 FITNESS,消息透露,品牌新近再下一城進駐西 貢苑逾6000方呎地舖,月租約28萬元。

市場人士透露,西貢福民路22至40號西貢 苑地下15至20號及28至31號舖,總面積6316方

呎,獲24/7 FITNESS以月租約28萬元承租,呎 租約44元。據悉,上址前租客為超級市場。

24/7 FITNESS主打24小時營業及推行零預 繳按月收費模式,該品牌今年積極擴展業務,全 港共設約135間分店。

隨着零售氣氛逐漸回暖,舖位業主亦趁機放

售物業。利嘉閣(工商舗)地產商業部/商舗部 及投資部聯席董事許建方表示,獲業主委託連租 約放售筲箕灣工廠街30號莊士軒地下1號舖位, 建築面積約376方呎,意向價約1000萬元,呎價 約26596元。上述舖位現由餃子店承租,月租約 4.5萬,若以意向價計算,回報率5.4厘。