

# 柏景峰首輪沽149伙 大客3911萬掃6戶

## 即日提價加推108伙應市 入場費422萬下周賣

### 新盤熾熱

購買力近月大爆發，低開新盤持續熱銷。信置(00083)夥資策(00497)合資的油塘柏景峰，昨日首輪發售150伙，挾開價市區9年最平一擊即中，全日近沽清售出149伙，套現逾8.35億元，多達9組大手客瓜分24伙，最大手一組動用逾3911萬元連購6伙。該盤是過去兩個月第7個即日沽清或近沽清新盤，銷情理想，發展商打鐵趁熱即日加推108伙，折實平均呎價15438元，加價1%至2%，下周進行次輪銷售。

大公報記者 梁穎賢

### 田兆源：租金回報料近4.5厘

至於柏景峰昨日推出150伙進行首輪銷售，發展商安排準買家於早上9時15分開始報到，報到人流迫爆樓處內圍，買家人龍由場內排至場外，場面喧嘩。銷售流程於二時許結束，有待買賣雙方簽約作實，截至黃昏時段落實售出149伙幾近沽清，佔推售單位逾99%，套現逾8.35億元。買家不少為投資者購入單位收租，共錄9組大手客合共購入24伙單位，涉資逾1.4億元；當中最大手客斥逾3911萬元連購6伙。

信和置業執行董事田兆源表示，柏景峰開價屬市區新盤9年最低，賣前收票反應踴躍，昨日出席率相當高，大部分買家為用家，佔逾七成半，另兩成半為投資客。投資客看好柏景峰位置優越，能吸引兩大CBD核心商業區九龍東及港島東的優質租客，市場預期日後呎租可達約60元，租務回報

吸引接近4.5厘，買家積極趁低吸納。他強調，現時息口低走，經濟氣候亦改善中，現時屬入市時機。

昨日最高成交價及成交呎價單位為1座10樓A1單位，實用面積578方呎，3房1套（開放式廚房）加儲物室間隔，成交價937.65萬元，呎價16222元。

基於項目銷情熾熱，發展商表示有機會於短期內加推單位，加推單位有加價空間。

美聯物業高級董事布少明表示，該行投資客約四成，並有一組外區投資客斥近4000萬元購入6伙長線投資。本月一手成交已逾千宗，是連續10個月錄得過千水平。

### 本月一手成交料今年最旺

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，低息環境下，新盤交投氣氛熱鬧，本月至今暫錄得逾1100宗一手成交，預計全月可達2300宗，有機會創今年按月新高。

另外，信置夥中電(00002)合作的何文田加多利山St. George's Mansions，昨日沽出2座9樓C單位，實用面積764方呎，成交價2266萬元，呎價29660元，為一個月內第5宗成交。項目今年售出43伙，全盤累售143伙，佔總單位數目逾八成，總套現逾111億元。



▲柏景峰昨日首輪開賣，準買家迫爆等候區。



▲田兆源（左）及資本策略略執行董事何樂輝，同聲表示對柏景峰銷情信心十足。

### 買家心聲

### 譚小姐：近港鐵站方便上班

本身居於柏景峰附近的譚小姐，睇中項目價錢抵買，鄰近港鐵站方便上班，於是斥資400多萬元買入1伙1房單位自住。



### 梁先生：1200萬買2伙自住

梁先生表示，本身居於同區份屬街坊，對該區熟悉，動用約1200萬元買入2伙2房單位，預算用作換樓自住。



### 過去兩個月新盤首輪以價單發售銷情參考

新盤	首日推售單位(伙)	售出單位(伙)	比例(%)	開賣日期	發展商
油塘柏景峰	150	149	99	11月21日	信置夥資策
啟德天璽·天2期	62	62	100	11月13日	新地
灣仔SPRING GARDEN	60	60	100	11月3日	會地
錦上路站柏瓏III	138	137	99	10月21日	信置夥嘉華及中國海外
灣仔woodis	75	75	100	10月18日	恒地
西半山the MVP	50	50	100	9月26日	英皇
馬頭角臻博	115	115	100	9月19日	新世界

## 會地牽頭啟德新盤日內開價 最細292呎

【大公報訊】發展商推盤情緒高漲，再有新盤加入戰團。會德豐地產夥中國海外(00688)、恒地(00012)及新世界(00017)合作發展的啟德DOUBLE COAST III，樓書昨日突擊上架，單位面積最細292方呎，料於短期內公布首張價單。

樓書所見，今期建有兩座住宅大樓，分別第1A及1B座，提供525個單位，實用面積249至1373方呎，標準戶型涵蓋開放式至套房加儲物房間隔，主打1房及2房，佔比例共約80.7%。另有4伙連平台特色戶，實用面積292至641方呎。全盤大部分單位屬500方呎以下。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，今期的套房連儲物房戶型，為整個系列獨有，僅設32伙，享九龍灣遊艇海景。至於面積最

大為僅得1伙的天際特色戶，4房雙套房連工作間設計，實用面積1373方呎。而項目有望短期內公布首張價單。



▲黃光耀(中)表示，DOUBLE COAST III短期內公布首張價單。

### 臻爾短期加推2號價單

另邊廂，新世界(00017)旗下油麻地臻爾開價後反應不俗。該公司營業及市場部總監何家欣表示，開價後收到不少準買家有意層購，為回應市場需求，將於日內加推2號價單，具提價空間，餘下33伙傾向盡推。

何家欣補充說，展銷廳今日正式對外開放，並同步收票，最快下周開售。

## 內地家長入市 438萬買上水中心2房

【大公報訊】特區政府積極打造「留學香港」品牌，吸引各地學子來港升學，有內地家長為方便女兒於上水區上學，斥資438萬元於區內置業。

中原地產資深分區營業經理周雪雯表示，粉嶺上水區本月暫錄約92宗二手買賣，按月升約一倍，其中上水中心新近錄內地家長入市，成交是2座高層A室2房單位，實用面積351方呎，開價450萬元，議價至438萬元易手，實用呎價12479元。周雪雯透露，新買家為內地客，為方便女兒在港上學，見放盤價錢合理，位置方便來往兩地，即決定購入單位自住。據了解，原業主於2012年以268萬元入市，持貨約13年，賬面獲利170萬元，單位期內升值63.4%。



### 匯都II 9個月炒賣26萬

代理透露，元朗洪水橋匯都II第5座極低層B3室，實用面積301方呎，今年2月以347萬元一手買入，剛以373萬元轉手，約9個月炒賣26萬元或7.5%。另屯門菁莪高層32室，實用面積132方呎，以190萬元易手，實用呎價14394元，原業主2022年12月以225萬元入市，賬蝕35萬元。

中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗兩層本月暫錄得5宗買賣，已超10月全月的3宗。其中兩層茵蘿路大道3座高層C室，實用面積886方呎，減價25萬元以875萬元易手，實用呎價9876元，原業主於2014年以747.9萬元一手購入，持貨11年賬面獲利127.1萬元，期內樓價上升17%。

▲上水中心剛錄得內地家長入市。

## 「西餅客」出擊 1.17億購峻譽·渣甸山5伙

【大公報訊】息口低走及經濟環境好轉，「西餅客」重現江湖。一手新盤昨日錄得大宗大手掃貨，除信置(00083)夥資策(00497)的油塘柏景峰外，嘉華(00173)牽頭的啟德海灣，昨日合共錄得19宗成交，套現逾1.25億元，並獲一組「西餅客」斥逾3000萬元掃入半打(即6伙)；另中信泰富旗下東半山峻譽·渣甸山，亦獲「西餅客」以1.176億掃入5伙。

根據一手成交紀錄顯示，中信泰富旗下東半山峻譽·渣甸山，昨日連售5伙2房戶，分布於第2座16樓A至E室，實用面積434至710方呎，成交價1988.16萬至2682.24萬元，其中2伙連車位購入。市場消息指出，該批單位由一組買家大手掃入，總代價1.176億元。

若以5伙總樓面共2915方呎計，平均呎價40373元。

### 豪客斥逾3000萬掃啟德海灣6伙

此外，啟德海灣銷情持續凌厲，昨日合共錄得19宗成交，套現逾1.25億元。

其中一大手買家以逾3000萬元大手購入6伙第2C座1房單位，實用面積305至307方呎。至於整體成交中亦包括7伙2房單位招標成交，其中第2C座19樓B單位，實用面積482方呎，2房間隔，成交價1008萬元，呎價20913元。

佳明(01271)旗下粉嶺北映峯銷情熾熱。該集團營業及市場總監馮倩平表示，北映峯第三輪招標售出2伙頂層特色戶。其中19樓F室為1房連天台戶，

實用面積293方呎，天台237方呎，成交價454.15萬元，呎價1.55萬元，買家為添食客，之前已買入1伙2房戶，2伙共涉資約983.05萬元。至於另1伙19樓A室1房，實用面積289方呎，連57方呎平台及161方呎天台，成交價462.4萬元，呎價1.6萬元創項目新高。

馮倩平續稱，項目三輪招標共售85伙，佔全盤94%，連車位合套現約3.171億元。現僅餘1伙2房標準戶，以及4伙頂層特色單位。

恒地(00012)夥新世界(00017)合作的西半山天御第2期，昨日再沽1伙。單位為1座26樓B室，實用面積2773方呎，連1個車位認購權售逾1.339億元，呎價4.83萬元。買家可獲發展商代繳50%印花稅。

## 減息效應 二手樓價創17個月高

【大公報訊】本港銀行上月第二度減息，加上新盤旺銷，帶動樓市升勢持續，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，最新報142.49點，連升兩周共1.52%，創2024年6月下旬、近17個月新高。業界分析，業主開始收窄議價空間，樓價將繼續向上。

### 小業主信心回升 收窄議價或封盤

本周CCL指數升0.54%，即連升兩周共漲逾1.5%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀表示，本周指數主要反映10月27日至11月2日時市況，即10月30日美國聯儲局宣布減息0.25厘，以及本港銀行宣布下調最優惠利率0.125厘當周，受惠於銀行連續兩次減息，加上新

盤銷售理想，利好樓市氣氛，帶動二手成交活躍，CCL更攀上2024年6月底以後新高。

展望後市，楊明儀認為，小業主信心明顯回升，收窄議價空間或封盤反價，有望推動樓價繼續向上，維持CCL第四季目標143.02點，現只差0.37%。

今年5月拆息回落，樓價見底回升，CCL年內累升3.52%，較3月份低位反彈5.63%，對比2021年8月歷史高位跌幅收窄至25.5%。綜觀CCL八大指數，今年以九龍二手指數升幅最多，該指數最新報142.64點，按周上揚0.83%，創2024年6月初後新高，今年累計升幅達6.6%。其次是新界東指數，今年暫錄4.29%升幅。

### 中原城市領先指數走勢

指數	CCL	大型屋苑	港島	九龍	新界東	新界西	中小型單位	大型單位
2025年升幅	3.52%	4.18%	3.27%	6.6%	4.29%	1.55%	3.93%	1.49%

### 二手註冊金額終止3年跌勢

樓價回升，住宅平均成交額隨大市向上，據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年截至11月20日，本港整體二手住宅(包括私樓及公營房屋)註冊量錄39926宗，涉及金額約2624億元，即平均每宗二手住宅註冊金額約657萬元，對比2024年全年平均約646萬元，按年回升約1.7%，為連跌3年後首度回升。

美聯物業分析師岑頌謙表示，平均

每宗二手住宅註冊金額經歷連續3年下跌後，今年首次回升，與樓價走勢相當近似。隨着樓價反彈，去年下半年購入並於今年轉售的二手註冊個案中，不乏賬面獲利，例如荃灣中心漢陽樓中層D室去年12月以約281萬元註冊，今年9月以339萬元轉售，賬面獲利約20.6%。展望全年，岑頌謙分析，減息效應持續發酵，加上「供不應求」等多重利好因素支撐，勢持續吸引用家及投資者入市，今年全年樓價有望上升5%，相信年內平均每宗二手住宅註冊金額進一步向上。



▲九龍二手指數今年累漲6.6%，升勢強勁。