

# 啟德新盤入場費419萬 同區一年最平

## 首批105伙均呎19399元 本周公布銷售安排

### 突擊開價

發展商陸續重啟新盤推售部署。會德豐地產、恒基地產（00012）、中國海外（00688）及新世界（00017）合作的啟德DOUBLE COAST III，昨日突擊公布首張價單共105伙，折實平均呎價19399元，較同樣由會地牽頭的MIAMI QUAY II，今年10月首批折實平均呎價23634元，賣平近18%，折實入場419萬元屬啟德一年最平新盤。發展商稱將於本周公布銷售安排。

大公報記者 梁穎賢

DOUBLE COAST III原定部署上月開價，因應發生大埔宏福苑火災慘劇擱置計劃，順延至昨日突擊上載首張價單。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，項目價單1號共推出105伙，分別位於1A座及1B座，涵蓋8伙開放式、42伙一房、31伙兩房及24伙三房，實用面積由249至696方呎。折實419.1萬元起，折實呎價16660元起。

今張價單提供4項付款方案，其中90天及120天即供付款計劃同獲得4%樓價折扣，計及一籃子8%優惠，最高扣減樓價共12%，折實價介乎419.1萬至1589.28萬元，折實呎價16660至22835元，折實平均呎價19399元。

銀碼最平單位為1B座8樓G室，為開放式戶型，實用面積249方呎，折實售價419.1萬元；呎價最低為1A座10樓F室，兩房開放式廚房戶型，實用面積430方呎，折實呎價16660元；銀碼及呎價最貴均為1A座33樓B室三房戶，實用面積696方呎，折實售價1589.28萬元，折實呎價22835元。

### 貴過一年前首期呎價8%

翻查資料，啟德跑道區對上一個開價新盤為同由會地牽頭的MIAMI QUAY II，今年10月推出首批116伙，折實平均呎價23634元，DOUBLE COAST III相對賣平近18%。至於同系的DOUBLE COAST I，該盤於2024年10月首批推出78伙，折實平均呎價17899元，相對一年賣貴逾8%。

另同位處跑道區，由中國海外牽頭發展、會地亦有份參與的維港·灣畔，今年8月首批推出103伙，折實平均呎價29628元，由於該批單位屬維港一線海，兩者不能直接比較。

黃光耀指出，隨著中九龍幹線將於



▲黃光耀（右）表示，DOUBLE COAST III首批推出105伙。旁為會地助理董事兼總經理（商務）余麗珠。



DOUBLE COAST III小檔案	
地址	啟德承豐道19號
單位總數	525伙
戶型	開放式至三房
首張價單	105伙
實用面積	249至696方呎
最高折扣	12%
價單定價	476.2萬至1806萬元
折實定價	419.1萬至1589.28萬元
價單呎價	18930至25948元
折實呎價	16660至22835元
平均呎價	22044元
折實均呎	19399元

啟德跑道區新盤首張價單比較										
樓盤	MIAMI QUAY II	維港·灣畔	DOUBLE COAST I	柏蔚森 I	柏蔚森 III	柏蔚森 II	維港·雙鑽	啟德海灣	MIAMI QUAY I	維港1號
日期	2025年10月	2025年8月	2024年10月	2024年7月	2024年7月	2024年9月	2024年9月	2023年10月	2022年9月	2021年6月
首批單位	116伙	103伙	78伙	60伙	72伙	155伙	141伙	208伙	130伙	212伙
折實入場價	591.5萬元	1332.7萬元	422.5萬元	386萬元	427.4萬元	427.5萬元	403.3萬元	575萬元	524.2萬元	656.3萬
折實均呎	23634元	29628元	17899元	17188元	17956元	19207元	18456元	19798元	22452元	22977元

年底通車、啟德智慧綠色集體運輸系統正式招標，區內交通網絡大幅提升。DOUBLE COAST III自上載售樓說明書及開放全新示範單位後，市場反應踴躍。為回應需求，項目昨日乘勢推出首張價單，並首次推出全項目獨有的樓王三房一套連儲物房（梗廚）戶型，共涉22伙，享開揚九龍灣遊艇海景。項目最快將於周內公布銷售安排。

### 代理：開價克制 吸引上車客

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，DOUBLE COAST III入場費419.1萬元起，屬一年內啟德項目首批價單入場費最低，在樓價見底回升的市況下，發展商仍保持克制開價，相信將吸引上車客。現時啟德呎租普遍逾50元，租金回報逾3厘，相信項目有力吸引投資者進駐。

陳永傑補充，12月一手成交暫錄160餘宗，市場普遍預料美國本月將再度減息，有助加速買家入市決定，多個一手項目正準備趕及新年前推售，料本月一手成交可達1500宗。

美聯物業高級董事布少明表示，項目入場費吸引，料受市場追捧，估計長線投資客佔達五成，租金回報約4厘。樓市需求持續殷切，預期12月份新盤交投錄得約1500宗，為連續11個月錄得逾千宗水平，加上美國聯儲局有望今年第三度減息，對樓市帶來利好支持。

## 天御複式傳8.8億成交 破全港分層紀錄

**天價豪宅** 一手超級豪宅現破紀錄成交。市場消息盛傳，恒基地產（00012）夥新世界（00017）合資的西半山天御第二期，獲神秘富豪以買殼形式（公司轉讓），共斥資約11億元（扣除回贈及優惠後的折實價）買入兩伙，其中一伙高層複式戶作價逾8.8億元，破全港分層成交價紀錄新高，呎價10.8萬元。

### 神秘富豪再買毗鄰標準戶

市場盛傳，上述由神秘富豪買入的天御第二期天價成交，位於1座46樓及47樓複式，實用面積8310方呎，四套房設計，46樓劃作客房及家庭廳，設有溫室及廚房等；47樓為巨無霸主人寢區，備有浴室、衣帽間、家庭廳及

書房等，按折實價逾8.8億元計，比亞洲樓王山頂Mount Nicholson第二期複式戶6.09億元高出44%，惟後者單位實用面積4217方呎，細天御一半，故此成交價的落差反映在單位大細。

消息人士續指，該神秘富豪購入該複式單位後，為保障私隱，再買入毗鄰的47樓B室四套房標準戶，實用面積2773方呎，作價近2.2億元，呎價逾7.9萬元。換言之，該富豪買入兩層全層兩伙，總代價逾11億元，總樓面11083方呎，平均呎價逾9.9萬元。

據該盤一手成交紀錄冊顯示，項目兩期合共售出18伙，套現近25億元。若計及上述兩伙，即共售出20伙，套現金額增至36億元。

其他豪宅成交方面，恒隆地產

（00101）旗下黃泥涌藍塘道23-39號，經招標售出33A洋房，實用面積4571方呎，四房四套間隔，另有1344方呎平台及393方呎庭園，成交價2.2788億元，呎價約49853元。



▲天御由兩座住宅大樓分兩期組成，提供172伙，以大單位為主。

## 第一城三房重上千萬關 逾3年新高

**樓價上揚** 樓市漸入佳境，個別二手屋苑造價重返近年高位。沙田第一城一個三房戶以1049.8萬元易手，是2022年7月後屋苑首度重上千萬關，見逾3年新高。

美聯物業助理區域聯席董事黃錦瀚表示，沙田第一城5座高層C室，實用面積852方呎，三房雙套設計，以1049.8萬元易手，實用呎價12322元，成交價重上千萬關口。原業主於1996

年11月以472萬元買入，持貨29年，賬面獲利577.8萬元，其間升值1.2倍。沙田第一城對上一個千萬成交追溯至2022年7月，為35座高層D室，實用面積707方呎，成交價1133萬元。

## 白銀撲60美元 今年翻倍跑贏黃金

【大公報訊】今年白銀價格持續走高，COMEX白銀期貨上周五（5日）每盎司收報58.8美元，現貨白銀更一度升見59.33美元創歷史新高，年初至今累漲一倍，大幅跑贏同期金價的六成升幅。分析認為，白銀價格有望在2027年升見100美元。

### 工業需求大 缺口達1億盎司

相較以金融屬性為主的黃金，白銀僅有一半需求來自投資和珠寶飾品等，另一半需求則流向工業領域，包括光伏、電子、5G等，常用於零件之間的連接部位，一台汽車使用到超過500個銀質零件，而在全球光伏裝機浪潮推動下，銀漿用量逐年攀升，市場需求巨大，因此被視作「工業金屬」。

知名貴金屬分析師Nicky Shiels早前預計，2025年光伏用銀將超過350噸，佔全球白銀供應總量近30%，有望在未來3年為白銀基本面向提供強而有力

支撐。業內人士亦指出，全球白銀庫存下降，令供應鏈出現明顯缺口，今年需求缺口料達1億盎司，成為推動白銀價格升浪的主要原因。

美國減息周期為市場追捧白銀的另一原因。中信期貨指出，短線貴金屬波動主要受白銀資金面影響，月內仍有諸多因素利好貴金屬價格，包括：美國新任聯儲局主席提名，為市場注入流動性寬鬆預期；倫敦白銀



▲白銀除了是珠寶飾品原材料，同時也為工業用金屬。

現貨租賃利率維持高位，擠倉交易從倫敦逐漸向亞洲、美國蔓延，短期難以完全平息，月內可能出現反覆波動。

### 分析續看好 後年料見100美元

長期來看，中信期貨認為，美元信用收縮將繼續主導貴金屬上升趨勢，美國貨幣擴張、全球財政擴張預期有望帶動經濟周期邁向溫和復甦，屆時白銀有望迎來更大彈性。

市場看好白銀價格前景，花旗在報告中指出，受惠美國聯儲局降息、投資需求強勁及供應短缺，白銀價格有望在未來3個月內升至62美元。

Sprott Money分析師Craig Hemke表示，目前的經濟、貨幣及實物供應環境與歷史存在顯著差異，白銀價格形態更類似於2023至2024年黃金的突破過程。他預計，白銀正於歷史高位附近整固，並在明年初實現真正突破，至2027年中後期觸及100美元水平。

## 比特幣低見8.8萬美元 高位挫三成

【大公報訊】比特幣自今年10月初高見12.6萬美元後持續下滑，連失多個關位，近日再次失守9萬美元大關，昨日一度低見8.8萬美元，24小時內跌幅超3%，較歷史高位累挫30%。此次下跌導致全球加密貨幣市值數小時蒸發約800億美元，而24小時內被強制平倉人數逾13.3萬，涉及金額4.25億美元。

比特幣持續受壓，與資金外流有關。其

中，貝萊德旗下iShares Bitcoin Trust過去五周累計流出逾27億美元，為該ETF上市以來最長的資金外流周期，這給市場帶來持續壓力。

不過，摩根大通發表最新報告表示，根據其模型預測，比特幣的交易方式與黃金類似，預期在未來6至12個月，比特幣有可能飆升至17萬美元。

## 投資比特幣 哈佛也損手

**財經分析** 加密貨幣價格波動巨大，常會引發散戶爆倉潮。李靈修而作為全球頂級名校的哈佛大學，亦難躲過追漲深套的劇情。日前該校披露季度報告顯示，上個季度買入了490萬股iShares比特幣信託ETF，持倉量增至近5億美元。從時間上看，幾乎是買在本輪行情的高點。比特幣今季累計下跌約20%。

### 長線資金跟風加密資產

哈佛大學坐擁全美最大的捐贈基金，目前規模高達570億美元，主要資產配置包括私募股權（41%）、對沖基金（31%）、公共股權（14%）。過去十年中，哈佛捐贈基金的平均年化投資回報率為8.2%，在常春藤聯盟中的排名靠後。



▲比特幣價格大幅回落，拖累不少基金蝕錢。

雖說目前哈佛持有的比特幣ETF比例尚低，但也暴露出長線資金在市場壓力下「被迫

跟進加密資產的現實。同樣是在第三季度，香港大學經管學院院長蔡洪濱在「加密金融論壇」上，提出了接受比特幣支付學費及捐款的可能性，並表示技術細節已基本確定。好在該計劃至今仍未落地，港大避免了賬面損失。

其實在疫情期間，特斯拉創辦人馬斯克也曾宣布特斯拉將接受比特幣支付，但由於幣值的不穩定性，這一方案很快就被叫停。

說回美國高校，其對加密資產的態度還屬於慎重介入的範疇，僅作為多元化投資策略的一部分，佔整體捐贈基金規模的比例通常在1%至3%之間。除了哈佛大學，布朗大學第三季度報告顯示，其持有價值1400萬美元的貝萊德比特幣ETF；埃默里大學則持有價值5200萬美元的灰度比特幣迷你信託ETF。即便也受到了本輪價格下跌的衝擊，但受影響的程度要小得多。

此外，全球頂尖高校配置加密資產，也是希望能夠吸引年輕一代、科技導向的捐贈者。例如，懷俄明大學就推出了區塊鏈捐贈資助項目。

啓事

我等乃上水馬草藤林月桂祖的接任司理申請人，因本祖司理人林興林先生已於一九二八年一月二十日身故。至於他的司理職位空缺，經本祖有份人會議決定，去信向元朗民政事務專員，申請由林志修先生及林浩賢先生接任。

任何人士若對上述申請有任何意見，請在本啟事發出日期起計一個月內，以書面通知元朗民政事務專員（地址為香港新界元朗青山道269號元朗民政事務處大廈）。

林月桂祖在元朗區的物業詳情載於元朗權冊第X4卷第7頁。

林月桂祖接任司理申請人  
林志修 林浩賢

二零二五年十二月七日  
HAD YL TT/19/15/15/73