

臻爾即日沽清 大手客5800萬掃9伙

代理：投資者及用家各佔半 租金回報料4厘

新盤暢旺

本港銀行日前未有跟隨美國減息步伐，新盤依然鎂金十足。12月首個全新開賣的新世界（00017）旗下油麻地臻爾響頭炮，全盤63伙即日搶清，為過去14個月來首個即日清新盤，84%單位由大手客瓜分，最大手客以5800萬元掃入3層共9伙。多個新盤緊接年底前衝刺，全年一手成交有望超過2萬伙，將紀錄進一步推高。



▲臻爾昨日首輪開賣，每輪報到人數爆㗎。

大公報記者 梁穎賢

臻爾原定於上月尾進行首輪銷售，因應大埔宏福苑火災順延至昨日開賣。該盤63伙以價單形式「晒冷」，共收逾2500票，超額逾38倍。買入全層3伙及最多9伙的S組優先揀樓，買入2至4伙的A組緊隨其後。若以每層3伙動輒過千萬元計，該兩組出席率不俗，售樓處現排隊人龍，開賣不足一小時，該兩組提供的51伙全數獲認購；至於下午B組時段，雖然只得12伙供選購，惟買家入市意欲高漲，仍有逾100組買家到場登記，地下大堂的人龍超過300米，氣氛熱鬧，最終在半小時內，12伙全數一件不留。

發展商公布，昨日開賣吸引多組大手客搶購，當中53伙由14組大手客瓜分，佔整個項目約84%。最大手一組斥近5800萬元認購3層共9伙；有兩組買家認購兩層各6伙。另外有一組及八組買家，分別認購4伙及3伙，亦有兩組買家認購兩伙。項目超過七成買家選用即供付款計劃。

發展商補充，成交價及呎價最高單位為26樓A室，實用面積249方呎，設98方呎天台，成交價663.7萬元，呎價26655元。

曉柏峰售1682萬 每呎2.8萬雙破頂

臻爾為今年首個即日清新盤，翻查資料，對上一個即日沽清新盤為華懋長沙灣瑜悅，全盤198伙於去年10月底「晒冷」，結果全盤售罄，意味臻爾是14個月以來首個即日清新盤。

中原董事劉瑛琳表示，臻爾認購反應熱烈，

西九龍新晉物業租金保持理想，呎租普遍達60元，回報吸引，臻爾擁高鐵概念，租金更被看高一線，相信是長線投資者的囊中物。

美聯物業高級董事布少明表示，該行臻爾買家用家及投資者各佔一半，其中五成是內地客，預期項目呎租可達80元，租金回報達4厘。

個別特色戶見高價成交。恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民表示，旗下長沙灣曉柏峰錄雙破頂成交，單位為B座25樓B1室連天台特色戶，實用面積601方呎，連接154方呎平台及692方呎天台，套三房間隔，成交價1682.8萬元，呎價2.8萬元，雙雙破盡項目新高。該盤已屆現樓，開賣至今累售457伙，佔全盤93%，共套現近25億元。

全年一手成交料破2萬 12年最旺

市況方面，劉瑛琳表示，美國聯儲局年內三度減息，雖然本港銀行今次未有跟隨，但香港最優惠利率已返回加息前水平，相信資金會持續湧入樓市，對樓市有正面支持。今年一手成交暫錄逾1.9萬宗，料全年有望錄得2萬宗。

綜合一手成交紀錄冊及市場消息，在臻爾帶動下，主要新盤昨日錄得90宗成交，本月至昨日一手成交直撲500宗，今年至今已錄得約1.92萬宗，創2013年一手新例實施後新高，年底前或最少3個新盤部署登場，料全年有力衝破2萬關，將紀錄再改寫。

| 今年首日銷情理想新盤 | | | | | |
|------------------|-------|-------|-------|--------|------------|
| 新盤 | 推售（伙） | 售出（伙） | 比率（%） | 發售日期 | 發展商 |
| 油麻地 臻爾 | 63 | 63 | 100 | 12月12日 | 新世界 |
| 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 |
| 西營盤 東邊街九號 | 69 | 65 | 94 | 7月13日 | 佳兆業代建代管代售 |
| 屯門 NOVO LAND 3A期 | 160 | 160 | 100 | 7月5日 | 新地 |
| 黃竹坑 激晨 | 138 | 138 | 100 | 6月14日 | 新世界牽頭 |

12盤周末應市 柏景峰今推售150伙

加快出擊 臨近年尾發展商續積極「跑數」，本周末兩日共有12個新盤有全新銷售安排，涉及250伙應市，其中信和置業（00083）夥資本策略地產（00497）的油塘柏景峰，今日次輪銷售150伙；以及會德豐地產牽頭的啟德DOUBLE COAST Ⅲ緊接周日首推53伙。

因應上月尾大埔宏福苑發生火災慘劇，多個新盤推盤計劃順延至本月，令到本月一手市場出現密集式賣樓。繼長沙灣薈薈及油麻地臻爾，分別於日前以價單形式進行銷售之後，份屬新盤的柏景峰及DOUBLE COAST Ⅲ，緊接今日及明日分途出擊。

柏景峰原定上月最後一個周五進行次輪銷售150伙，賣樓計劃順延至今日。該批單位包括29伙一房、119伙兩房及2伙三房戶，實用面積293至578方呎，折實價介乎427.46萬至950.72萬元，折實呎價由14108至

CENTRAL PEAK大宅下周招標

另DOUBLE COAST Ⅲ將於明日發售的53個單位，包括8個開放式、12伙一房、21伙兩房、12伙三房戶，實用面積249至696方呎，折實419.1萬至1557.9萬元，折實呎價16660至22384元，約38%單位低於600萬元，折實市值約4.37億元。

此外，新地（00016）旗下港島東半山司徒拔道CENTRAL PEAK第1期，剛上載全新銷售安排，推出Alpex I 2樓B室招標，單位面積2080方呎，為三房雙套間隔，將於下周二起招標。根據成交紀錄冊，該期數合共售出8伙，對上一個成交已是2023年3月，Alpex Ⅲ5樓B室，連一個車位以1.77億元沽出，單位實用面積同為2080方呎，呎價逾8.5萬元。連同2期售出的3座洋房，全盤共售11伙，套現逾25.6億元。



▲柏景峰今日進行次輪推售150伙。

CCL回升 港島按周飆2.2%最勁

【大公報訊】樓市氣氛持續回暖，小業主紛紛收窄議價空間，帶動二手樓價指數造好，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143.45點，按周回升0.29%，今年累漲約4.2%。該行分析，臨近年底，二手淡靜，料今年CCL企穩143點，明年首季則有望挑戰147點水平。

中原地產研究部高級联席董事楊明儀指出，本周指數主要反映11月17日至23日市況，即油塘柏景峰首輪銷售接近沽清當周。

由於業主反價及收窄議價，與準買家拉鋸，CCL連續3周處於143點水平徘徊。再者，近日多個新盤推售，加上臨近聖誕節長假期，料二手成交放緩，楊明儀預計，今年底CCL繼續企穩143點左右，雖然美國聯儲局本月10日減息，本港銀行未有跟隨，但樓市氣氛樂觀向好，相信短期樓價升勢持續，2026年首季CCL有望挑戰147點，即潛在升幅約2.47%。

今年樓價指數暫升4.22%，較3月134.89點低位反彈6.35%，對比2021年8月191.34點高位跌幅縮至25%。

綜觀CCL八大指數，本周以港島二手樓價指數升幅最大，報140.68點，按周升2.17%，結束2周連跌，惟今年計只升1.52%，為八大指數中最落後。

天璽·天傳2180萬沽 一年賺43%

今年一直領漲大市的九龍區二手樓價指數，連升4周後回落，最新報142.54點，按周下跌1.7%，今年

累計升幅收窄至6.52%。反觀新界東二手指數追落後，指數連升4周共3.25%，本周報158.38點，創2024年4月底後新高，今年累漲6.74%，為八大指數中升幅最大。至於新界西指數本周報131.99點，今年累漲2.83%。

樓價反彈，二手不乏短炒獲利，市場消息盛傳，啟德天璽·天1期6座高層H室，實用面積692方呎，早前以2180萬元易手，實用呎價31503元，原業主於2024年11月以1518.14萬元向發展商購入，倘成交價屬實，持貨一年賬面大賺661.86萬元，賺幅達43.6%，無論賺價或賺幅均屬該屋苑今年入伙以來最高。

| CCL八大指數表現 | | | |
|-----------|--------|---------|---------|
| 指數 | 本周（點） | 按周變化（%） | 今年變化（%） |
| CCL | 143.45 | ▲0.29 | ▲4.22 |
| 大型屋苑 | 144.31 | ▲0.19 | ▲4.47 |
| 中小型單位 | 143.10 | ▲0.22 | ▲4.45 |
| 大型單位 | 145.24 | ▲0.64 | ▲3.12 |
| 港島 | 140.68 | ▲2.17 | ▲1.52 |
| 九龍 | 142.54 | ▼1.70 | ▲6.52 |
| 新界東 | 158.38 | ▲0.83 | ▲6.74 |
| 新界西 | 131.99 | ▲0.62 | ▲2.83 |

人才流入 住宅呎租年內漲2.9%

【大公報訊】受到外來人才及留學生需求刺激，本港住宅租金持續強勢，即使11月為非暑假傳統租務旺季，但租金依然向上。美聯「租金走勢圖」顯示，11月私宅平均呎租回升0.15%，今年首11個月累升2.92%，料明年租金將再创新高。

美聯「租金走勢圖」顯示，11月以實用面積計算的私人住宅平均呎租報38.77元，按月回升0.15%，距離今年9月歷史高位只差0.026%。

美聯物業分析師岑頌謙認為，今年首11個月租金累升約2.92%，反映本港住屋需求殷切，特區政府積極吸納人才，成為租賃重要動力之一。施政報告調升資助專上院校的非本地生自費就學人數上限等措施，勢進一步提升本港住屋需求，預料明年租金有力續上，屆時將再創新高。

麗港城升10.7%冠十大屋苑

綜觀今年首11個月十大屋苑呎租表現，有7個屋苑錄得上升，顯示年內呎租走勢以上



▲麗港城今年呎租升幅冠十大屋苑。

升為主，其中觀塘麗港城呎租升幅最大，11月平均實用呎租報35.1元，較去年12月上升10.7%；鴨脷洲海怡半島呎租年內累升8%，11月平均呎租報39.2元；鯽魚涌太古城升幅緊隨其後，上月平均呎租為43.5元，今年累升約4.1%。

相反，東涌映灣園年內呎租累積下跌約10.1%，11月平均實用呎租報28.4元，紅磡黃埔花園與將軍澳新都城則分別跌約1.5%及約0.2%。

YOHO Town租1.63萬 創兩房新高

【大公報訊】雖然正值傳統租賃淡季，但指標屋苑租金依然破頂，元朗YOHO Town一個實用面積411方呎兩房單位，以月租1.63萬元租出，創屋苑兩房戶歷史新高。

中原地產區域營業經理王勤學表示，雖然租務成交減少，但租金仍硬淨，YOHO Town 6座中層C室，實用面積411方呎，以月租1.63萬元租出，租金創屋苑兩房單位新高，實用呎租39.7元。業主於2017年以573萬元購入單位，現享租金回報3.4厘。

SIERRA SEA錄首宗租賃

據資料，YOHO Town兩房單位對上最貴月租紀錄於今年7月創下，為9座中層F室，實用面積461方呎，當時月租1.6萬元，相隔5個月，今次細兩房戶型把舊紀錄推高300元或

1.9%。

新近入伙的西沙SIERRA SEA 1A期錄首宗租賃，租金回報近4厘。中原地產資深分區營業經理吳謙成表示，SIERRA SEA 1A(2)期5座中層H室，實用面積526方呎，為兩房連儲物房間隔，原叫租2.3萬元，業主於收樓一星期內，議價至2.2萬元租出，實用呎租41.8元。業主於2025年以約669萬元購入單位，可享3.9厘租金回報。

北角101 KINGS ROAD受惠入伙效應，本月暫錄約6宗租務成交，美聯物業區域營業董事范浩銘表示，該盤中層K室，實用面積376方呎，屬兩房戶型，獲租客以月租2.8萬元承接，實用呎租74.5元。單位業主於今年9月透過一手市場以881萬元購入作長線投資，租金回報逾3.8厘。

GO PARK第2期月中啟用 商舖40間

【大公報訊】新地（00016）西沙GO PARK第2期GO PARK 2於本月中旬起啟用，有近40間商舖。

GO PARK 2將於本月中旬起分階段投入服務，商場總樓面約5.6萬方呎，匯聚近40間商舖，包括全港首間一田日式超市YATA Fresh、英基（ESF）啟新書院幼稚園、香港中文大學醫務中心等，涵蓋餐飲、零售、教育及醫療配套。若與第1期合計，商舖增至約80間，設有超過15間特色食肆。

為配合商場啟用，GO PARK由即日起至2026年1月4日推出「冬日消費貴」，顧客於商場內「即賺分」商戶單日消費滿指定金額，可換領高達140元的餐飲及購物贈券。

新地代理租務部總經理周淑雯表示，GO PARK開幕以來，憑藉寵物友善及完善的親子配套，成為香



▲周淑雯表示，GO PARK兩期合共約有80間商舖。