

# 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，新盤依然鑊氣十足。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。

大公報記者 梁穎賢



▲臻爾昨日首輪開賣，每輪報到人數虛幻。

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 柏瓈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9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 澈晨	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個新盤有全新的銷售安排，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。繼長沙灣幸薈及油麻地臻爾，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

16448元。

### 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，將於下週二起招標。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 III 5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。連同二期售出的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聯席董事楊明儀指出，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

## 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由即日至2026年1月4日推出「冬日消費賞」，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

港新地標，隨着GO PARK 2分階段投入服務，配合鄰近全新住宅入伙及GO PARK一系列聖誕主題及消費活動，將有助提升商場整體人流及生意額。



▲周淑雯表示，GO PARK兩期合共約有80間商舖。

## 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%，料明年租金將再創新高。

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%。

美聯物業分析師岑謙謙認為，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



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；鰂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