

西沙灣2A期首推148伙 入場費343萬

平均呎價10968元貴1期5.5% 最快下周末開售

搶佔頭炮

今年中第1期低價開售熱賣的西貢十四鄉西沙灣(英文名SIERRA SEA)，發展商新地(00016)乘樓市開始回暖，公布樓盤第2A期首批148個單位的售價，折實價由343.55萬元起，大幅加價逾16%，平均呎價則升3%至5.5%，並將成明年首個公開發售大盤。

大公報記者 林志光

西沙灣第2A期位於第1期後方，位置較近大洞村及西沙路。首批單位分布第1至5座的1至3房皆有，不過，以望向大洞村及西沙路的單位佔多。新地雖維持推售第1期時最高樓價折扣率15%，但定價由當時的約350萬元起，升至現今由400多萬元起。

新地：1期已升值10% 今批有吸引力

今批單位最平售價單位為第1座G2樓G室1房單位，實用面積297方呎，定價為404.18萬元，折實呎價約343.55萬元，折實呎價約11567元。發展商今年4月開售樓盤第1A(2)期時，首批單位中，最平售價的單位為第5座G2樓G室1房單位，實用面積301方呎，折實價只299.88萬元，折實呎價約9963元；今年5月公布第1B期首批單位售價時的最平售價單位為第3座G2樓J室1房單位，實用面積302方呎，折實價約300.05萬元，折實呎價約9935元起。由此可見，相隔只約半年多，今批第2A期的售價，入場單位的折實呎價已較第1期升逾16%，遠超本港整體二手樓價升幅。至於差估署公布的最新私人住宅售價指數，由4月至11月連升8個月，累積升幅只約4.3%。

不過，若以首批單位的平均折實呎價計，第2A期的平均呎價約10968元，較第1A(2)期高若5.5%，較第1B期則高約3.1%。新地副董事總經理雷霆指出，今批單位的售價較第1期上調逾5%，而第1期近期的二手成交價已較當時買入價上升10%至20%，相信今次售價仍有吸引力。他續說，今年新盤及二手市場交投皆暢旺，住宅租金亦已破頂，續吸引投資者買樓收租，銀行明年又料持續減息等利好因素下，市場的樓市信心已恢復，相信明年可量價齊升，新地亦繼續積極研究競投土地發展。

明日接受買樓意向登記

新地代理總經理胡致遠稱，該示範單位於今日正式開放予公眾參觀，明日起正式接受買樓意向登記，最快下周末賣樓。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，西沙灣以用家及家庭客為主，用家佔約60%，內地客及投資客各佔約20%。以剛入伙不久的第1期單位，租金回報已逾4厘，租約約40至46元。美聯物業高級董事布少明則認為，今批單位的售價，仍低於附近二手屋苑或第1期的二手放盤價，相信有助其銷售。

十四鄉綜合住宅發展項目是新地歷來最大型發展項目，總補地價約達200億元，總可建樓面約600萬方呎，提供近萬個住宅單位。

十四鄉西沙灣第1及第2A期每批平均呎價

| 分項 | 第1A(2)期 | | | | | | 第1B期 | | | | | 第2A期 |
|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 批次 | 首批 | 第2批 | 第3批 | 第4批 | 第5批 | 第6批 | 首批 | 第2批 | 第3批 | 第4批 | 第5批 |
| 單位數目 | 158伙 | 80伙 | 118伙 | 133伙 | 135伙 | 110伙 | 160伙 | 88伙 | 288伙 | 136伙 | 80伙 | 148伙 |
| 平均折實呎價 | 10398元 | 10888元 | 11498元 | 11588元 | 11638元 | 12038元 | 10638元 | 11198元 | 11638元 | 11888元 | 12055元 | 10968元 |



SIERRA SEA一房叫價420萬 高買入價26%

【大公報訊】新地(00016)西貢西沙灣SIERRA SEA(中文名稱西沙灣)第2期登場，項目第1期陸續有小業主放盤試水溫，其中有低層1房單位叫價達420萬元，較今年5月一手購入價高出近26%。

兩房單位持貨7個月 賺賺近80萬

世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，SIERRA SEA第1期最近收樓，迄今已錄得3宗二手買賣，全數賬面獲利，項目現時市場二手放盤量約20伙，最平入場二手放盤是第1A(2)期Aqua Avenue第3座低層G室，實用面積302方呎，屬1房戶型，業主叫價420萬元，意向呎價13907元，比今年5月一手購入價約334萬元高出86萬或25.7%；另外，同一期數的5座低層E室，實用面積700方呎，屬3房間隔，業主叫價860萬元，每呎叫價12286元，較今年5月一手買入價約768萬元高出92萬或12%。

SIERRA SEA第1期累計錄得3宗二手成交，包括第1B期Bleu Avenue第1座中層F室2房單位，實用面積444方呎，本月底以568萬元沽出，實用呎價12793元，原業主今年5月中旬以488.13萬元向發展商購入，持貨約7個月，賬面速賺79.87萬元或16.4%。

事隔一天，該盤大、細單位獲利消息也接踵而至，其中第1B期3座中低層J室1房單位，實用面積302方呎，以400萬元易手，實用呎價13245元，一手原業主7個月賬面賺45.64萬或12.9%；另外1B期3座高層A室3房單位，實用面積523方呎，以716萬元沽出，實用呎價13690元，一手原業主持貨7個月，賬面速賺91.93萬元或14.7%，無論賺價或賺幅均為項目迄今已知二手成交中最高。

此外，特區政府早在2019/20年度《財政預算案》公布以200億元購置私人處所，今年先後多次出手入市。財政司長法團本月

就以4628萬元向投資者盧華家族及相關人士，購入深水埗AVA 61地舖。

財政司長法團4628萬購深水埗地舖

資料顯示，上述物業為深水埗大埔道61號，已屆現樓，為盧華家族興建的納米盤AVA 61，其地下1、2、3、5、6號舖，面積約3200方呎。於本月中以4628萬元由財政司長法團購入，呎價約14463元。

資料顯示，連同今次購置物業，財政司長法團今年下半年已三度入市，共涉逾1.4億元。

另外，「收租王」永倫集團早前放售的金鐘美國銀行中心頂層37樓，連2個私人空中花園，原為集團用作總部，上月以1.98億元售出，物業面積約1.05萬方呎，連約3076方呎花園，呎價約18857元。資料顯示，永倫集團於2004及2009年以合共1.05億元購入，現賬面獲利9300萬元或88%。

YOHO Town兩房呎租42元 屋苑新高

【大公報訊】私宅租金指數連續兩個月破頂之際，元朗指標屋苑YOHO Town租金雙破頂，涉及1伙2房單位以1.65萬元租出，實絕該屋苑2房租金，實用呎租42元更破盡全屋苑歷史紀錄。

中原地產區域營業經理王勤學表示，儘管年底屬傳統租賃淡季，租金升勢略為放緩，但YOHO Town仍錄得租金創新高，單位為2座高層C室，實用面積393方呎，屬2房間隔，月租叫價1.68萬元，剛獲教職員以1.65萬元承租，實用呎租約42元，打破了3座頂層一個實用面積840方呎大單位，於去年12月造出的每呎租金41.7元紀錄，創全屋苑呎租新高。

半個月升1.2%

值得留意，今次租出的2房單位租金亦貴絕同類戶型，翻查資料，YOHO Town第6座中層C室2房單位，實用面積411方呎，本月中旬以月租1.63萬元租出，一度創下屋苑2房單位租金新高，相隔只有約半個月，前述2房單位以月租1.65萬元租出，把紀錄推高1.2%。

王勤學表示，是次以破頂價租出2房單位的業主，早於2005年以144萬元入市，租金回報率高達13.8厘。YOHO Town本月暫錄6宗租賃成交，平均呎租約38.5元。

新世界北都兩項目共3000伙 2027財年賣

【大公報訊】北部都會區機遇無限，吸引愈來愈多公司投資。新世界發展(00017)表示，為把握北部都會區發展機遇，充分釋放農地價值，今年共有兩個區內大型住宅項目動工，

將提供約3000伙住宅單位，計劃於2027財年推售，為未來業務發展注入增長動力。

目前新世界擁有佔地約1500萬方呎土地面積的農地儲備，不少位於北都的優質地段。繼粉嶺

馬適路及元朗南兩個已換地項目後，集團繼續加速農地儲備轉換，當中逾200萬方呎的應佔可建樓面面積，於未來1至2年內完成換地程序，包括元朗南住宅項目的第二幅用地及元朗橫口村項目等，以滿足集團中長期的業務發展需要。

受惠完善的交通及基建等地利優勢，新世界轉換農地儲備的進展理想，北都兩個大型住宅項目已於今年動工，包括新世界發展與招商局蛇口工業區合作發展的粉嶺馬適路大型商住項目，可提供約2300伙住宅單位，並將設有區內最大型商場，可建樓面面積逾110萬方呎。

另外，新世界發展與華潤置

地(海外)有限公司合作發展的元朗南首幅住宅用地近日亦已動工，可提供約700伙，可建樓面面積近28萬方呎，將為北都發展注入嶄新活力。

皇都388伙售罄 套現逾42億

至於新世界物業銷售方面，最近的西九高鐵藝文商園型格地標項目「AUSTIN BOHEMIAN 臻爾」於12月推售全盤63伙，即日全數沽清，最高成交呎價近2.7萬元。港島核心國際級大型文化綜合地標豪宅「STATE PAVILIA 皇都」全盤388伙單位於12月悉數售罄，項目自開售以來不足一年，累計套現逾42億元，呎價高達5.1萬元，創下項目新高。



伙，新世界北都兩住宅項目提供約3000伙，計劃於2027財年推售。

申請新酒牌公告
FEATHER AND BONE
現特通告：WALKER, James William其地址為香港大嶼山愉景灣愉景灣廣場C座地下G61號舖A部份，現向酒牌局申請位於香港大嶼山愉景灣愉景灣廣場C座地下G61號舖A部份FEATHER AND BONE的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2025年12月31日

申請新酒牌公告
泰埔
現特通告：周朝嫻其地址為新界大埔翠和里5號麗和閣地下F號舖，現向酒牌局申請位於新界大埔翠和里5號麗和閣地下F號舖 泰埔的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。
日期：2025年12月31日

申請新酒牌公告
SOL HOUSE OYSTER BAR AND RESTAURANT
現特通告：陳熙賢其地址為香港北角渣華道123號北角匯二期2樓206號舖，現向酒牌局申請位於香港北角渣華道123號北角匯二期2樓206號舖 SOL HOUSE OYSTER BAR AND RESTAURANT的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2025年12月31日

申請新酒牌公告
ZOIE
現特通告：周基業其地址為九龍深水埗長沙灣道231號地下，WEST地下G02號舖，現向酒牌局申請位於九龍深水埗長沙灣道231號地下 ZOIE 的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。
日期：2025年12月31日

申請新酒牌公告
旺萍川菜館
現特通告：王守蘭其地址為九龍深水埗長沙灣道231號地下，現向酒牌局申請位於九龍深水埗長沙灣道231號地下 旺萍川菜館的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。
日期：2025年12月31日