

# 尖沙咀臻玥首批30伙 入場費408萬

## 均呎2.1萬高去年同區新盤2% 擬下周開售

### 搶佔頭炮

中東戰雲密布，發展商無懼局勢照既定計劃推盤。

新世界發展(00017)旗下尖沙咀臻玥，為馬年首個開價新盤，昨日公布首推30伙，折實平均呎價21008元，18伙開放式折實劃一408.6萬元，與集團去年推售同區臻爾首批20610元稍微開高近2%。

大公報記者 樓向陽

臻玥首批單位涵蓋18伙開放式及12伙的1房，面積由201至266方呎，即供折扣額20%，折實408.6萬至611.7萬元，折實呎價19183至23083元。其中18伙位於3樓至8樓的開放式戶以一口價推出，折實價均為408.6萬元。折實平均呎價21008元，與同系於2025年11月推出的同區臻爾首批折實20610元，略高約1.9%。

### 設大手優惠 購全層減40萬

發展商同時為大手買家提供層購優惠，若購入全層4伙開放式單位，每伙可再減10萬元，以5樓D室為例，折實價低見398.6萬元，呎價18714元；若選購5樓A至D室共4伙，合共折扣40萬元，折實後總價1594.4萬元。另若大手購入全層3伙1房單位(11至25樓)，可自選1伙減價25萬元，以11樓A至C室為例，折扣後合共售價1719.4萬元。若買家同時購入全層1房及全層開放式，當中1房的「層購」優惠由25萬元加碼至30萬元，意味買家合共可享70萬元折扣。至於物業預計關鍵日期，為2028年第一季。

新世界營業及市場部總監何家欣形容，首張價單屬「高鐵黃金圈價」，鐵定本周五收票，最快下周開售，餘下34個單位極有機會於首輪銷售晒冷推出，並具有加價空間。示範單位今日對外開放。

翻查資料，新世界是於2022年5月，以2.2億元向資深投資者李栢暉購入臻玥地盤，以可重建樓面積約2.61萬方呎計，每方呎樓面價約8400餘元。

中原地產亞太區副住宅兼住宅部總裁陳永傑表示，臻玥開價比市區一手貨尾低近兩成，而且全數單位折實售價均低於612萬元，當中18伙開放式單位即供折實價更全數一口價408.6萬元，即可進駐西九高鐵圈，實屬吸引，相信項目可一Q清枱。

### 本月一手成交量料超2500宗

發展商同區上一個新盤臻爾，於去年底推售即日全盤售罄，引起哄動，臻玥同樣位處西九核心地段，可即達交通樞紐，而且西九高鐵圈一帶的新晉物業租金持續造好，每呎租金普遍逾60元，部分可高逾75元，租金回報率可達3.5厘，回報吸引。

陳永傑預料，今年首2個月一手市場錄逾3800宗成交，交投暢旺，小陽春旺勢持續。群盤即時起動，百花齊放，料本月全月可突破2500宗。

BOHEMIAN GRAND AUSTIN BOHEMIAN 臻玥 新世界發展有限公司

西九高鐵藝文商團2.0

臻玥·至尊高鐵圈層購優惠5\*  
 實用面積: 213平方呎  
 成交金額: \$3,986,000  
 呎價: \$18,714

臻玥·至尊高鐵圈層購加碼優惠P  
 實用面積: 255平方呎  
 成交金額: \$5,307,000  
 呎價: \$20,812

▲何家欣(左二)稱，臻玥全盤64伙有機會一次過推售。

### 臻玥小檔案

地址	官涌街56號
座數	1座
單位總數	64伙
戶型	開放式及1房
首張價單伙數	30伙
實用面積	201-266方呎
即供折扣額	20%
價單定價	510.8萬-764.7萬元 (折實408.6萬-611.7萬元)
價單呎價	23981-28857元 (折實19183-23083元)
平均呎價	26260元(折實21008元)
示範單位地址	荔枝角瓊林街83號B座
開放日期	即日

# 雲向368萬入場 周五收票下周賣

【大公報訊】馬年新盤蜂擁搶開，繼臻玥開價後，永泰地產(00369)旗下新界北粉錦公路雲向，緊接公布首張價單涉及154伙，折實入場費368.3萬元，折實平均呎價13974元，較毗鄰9年前開賣的高爾夫·御苑低12%。

永泰地產執行董事兼銷售及市場總監楊聰永指出，首張價單包含3伙開放式、124伙的1房及27伙的2房，實用面積286至445方呎，即供折扣額20%折扣後，折實368.3萬至718.4萬元，折實呎價12687至16145元。

呎價最低為6樓C3室1房單位，面積291方呎，折實售價369.2萬元，折實呎價12687元。銀碼最低為3樓C8室開放式，實用面積286方呎，折實368.3萬元，折實呎價12878元。發展商補充資料，其中79伙、即佔首批154伙逾半單位折實價低於400萬元，即

只需繳付100元印花稅。

楊聰永表示，首批價單屬「馬上有水位價」，坦言低於成本價發售，其後加推會逐步提價，暫定下周加推並上載銷售安排，有機會下周末開售。示範單位今日對外開放，周五開始收票。

### 代理料內地客佔四成水平

參考鄰近由恒地(00012)發展的高爾夫·御苑，2017年首推118伙入場價598.6萬元，折實平均呎價15898元，雲向低約12%。若參考區內對上一個新盤，同樣由恒地發展的ONE INNOVALE-Cabanna，2022年首批113伙折實平均呎價14088

元，雲向略低不足1%。

至於同區二手屋苑如高爾夫·御苑、瓏山一號、逸峰及ONE INNOVALE等，二手成交呎價由近1.1萬元至逾1.3萬元之間。

美聯物業高級董事布少明表示，雲向具備東鐵線及北環線的便利優勢，而且新皇崗口岸啟用後，往來內地與香港更便利，預料項目約三成成為長線投資者及收租客，估計呎租可達60元水平，租金回報約有4厘。由於往來內地方便，估計內地客亦佔約三成至四成水平。

### 雲向小檔案

地址	粉錦公路663號
座數	1座
單位總數	765伙
戶型	開放式-3房
首張價單伙數	154伙
實用面積	286-445方呎
價單定價	460.3萬-897.9萬元 (折實368.3萬-718.4萬元)
價單呎價	15859-20179元 (折實12687-16145元)
平均呎價	17468元(折實13974元)
預計關鍵日期	2027年第一季
示範單位地址	觀塘巧明街安盛金融大樓
開放日期	即日



▲永泰對應馬年開價「出馬」，楊聰永(中)形容雲向開價屬馬上有水位價。旁為銷售及市場總監周雅詩、助理銷售總監梁富華。

# 宏安鴨脷洲盤上載樓書 最細192呎

【大公報訊】群盤起哄出擊。宏安地產(01243)鴨脷洲PORTO樓書昨日出爐，提供174個單位，最細192方呎。

宏安地產執行董事程德韻表示，PORTO戶型涵蓋開放式至3房，實用面積192至757方呎。住宅樓層由2樓至29樓，當中2、11、28至29樓設有特色單位。項目主打1房戶，共有77伙或逾40%標準戶、2房標準戶提供55伙，佔全盤約三成，開放式標準戶共28伙。特色戶則有14伙，平台及天台單位各佔7伙，基座地下設有11間商舖。

尖沙咀單幢盤戰線主角之一的華懋尖沙咀新盤瑜意，預告48小時內開價。該集團銷售及市場總監封海倫表示，項目預計於48小時內公布首張價單，首批不少於50伙，涵蓋1房及2房單位，有意引入高成數按揭付款方案。樓書於上周五上載以來，已錄逾3000宗查詢，市場反應熱烈。

盈大地產(00432)夥資策(00497)發展的中環雅盈峰昨標售2伙。盈大地產銷售及市場總監陳惠慈表示，項目於新春以來15日累售34伙，包括昨日售出的2樓B及3樓F單位，前者為

2房連平台間隔，實用面積509方呎連17方呎平台，成交價1822.22萬元，呎價3.58萬元；後者屬1房間隔，實用面積380方呎，成交價1257.8萬元，呎價3.31萬元，套現逾3080萬元。項目累售56伙，總成交金額逾16.5億元。

二手方面，香港置業首席聯席董事謝啟源表示，泓景臺1座極高層套3房戶，實用面積667方呎，即使單位無樓睇兼業主反價，買家追價至1055萬元購入，實用呎價15817元。原業主持貨逾21年，賬面獲利672萬元。

## 熱烈祝賀 十四屆全國人大四次會議 全國政協十四屆四次會議 隆重開幕



## 熱烈祝賀 十四屆全國人大四次會議 全國政協十四屆四次會議 隆重開幕

### 許士芬研究所 士昌置業有限公司 鼎峰有限公司

致意