

尖沙咀瑜意首推50伙 入場費533萬

同區臻玥添食34伙 兩盤最快下周對撼

新盤戰況

新盤戰線蔓延至尖沙咀，3日內兩個單幢樓相繼開價，戰況吸睛。華懋旗下尖沙咀新盤瑜意昨日首推50伙，折實入場533.35萬元，折實平均呎價21038元，與新世界同區新盤臻玥剛公布的首批均呎21008元幾乎持平。臻玥昨日更將餘下34伙「晒冷」加推，兩盤最快下周正面對撼。

大公報記者 梁穎賢

瑜意個別折實價參考

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
3樓K	1房	285	533.35	18714	售價最平
8樓L	2房	440	1050.44	23874	售價及呎價最高
3樓F	1房	293	543.4	18546	呎價最平
3樓L	2房	440	989.52	22489	2房售價及呎價最平

華懋集團銷售及市場總監封海倫表示，瑜意首張價單推出50伙，包括45伙一房及5伙兩房戶，實用面積285至440方呎。採用120天即供付款，最高可獲17%樓價折扣，折實售價533.35萬至1050.44萬元，折實呎價18546元至23874元，折實平均呎價21038元。

最平單位為3樓K室，實用面積285方呎，折實533.35萬元，折實呎價18714元。最低呎價兩房為3樓L室，實用440方呎，折實989.52萬元，折實呎價22489元。

均呎較鄰近半新盤平16%

封海倫形容，瑜意屬短期樓花，開價屬「早住先機價」，未來加推具加價空間。對比同區新世界(00017)的臻爾，去年11月首批均呎20610元，瑜意略高約2%；但對比同區較新的二手樓盤本木最新成交呎價約2.5萬元，瑜意則低約16%。

封海倫表示，示範單位將於周六對外開放，同步收票，最快下周開售。對於可能與同區另一新盤撞期開賣，她認為兩盤地理位置有別，客源不會重疊，反而百花齊放能吸引更多市場目光。

華懋集團銷售總經理陳慕蘭表示，項目提供三種付款計劃，除120天即供計劃外，還有120天90%備用按揭付款(享15%折扣)，以及建築分期付款(享14%折扣)。若買家購入兩伙或以上，每個單位可額外獲1%折

扣。

新世界旗下同區官涌街臻玥，剛於周二公布首批30伙價單，折實平均呎價21008元，與瑜意僅相差約0.1%。項目昨日閃電加推2號價單，將全盤餘下34伙「晒冷式」推出。

臻玥開放式折實價408萬

新世界發展營業及市場部總監何家欣表示，加推單位大多位於中高層，部分享有中環及西九商業地標景觀，因應樓層及景觀，屬原價加推。新推的10伙開放式單位維持「一口價」折實408.6萬元，最快下周開售。

2號價單包括10伙開放式及24伙一房戶，實用面積171至266方呎，折實售價408.6萬至683.3萬元，折實呎價19183至25785元，折實平均呎價23418元。全盤64伙已悉數推出，折實平均呎價22326元，折實市價逾3.38億元。

中原地產亞太區副主席陳永傑表示，瑜意開價比毗鄰二手新物業低約一成，訂價吸引。單位涵蓋一房及兩房，可滿足自住及投資者需求，料銷情理想。他指出，本月市場暫錄約230宗一手成交，隨著多個新盤醞釀開售，百花齊放，全月一手成交可望達2500宗。

美聯物業高級董事布少明認為，瑜意首張價單訂價具競爭力，較附近新盤貨尾售價有約一成半折讓，預計市場反應熱烈。他預料項目日後呎租約80元，租金回報率可望逾4厘。



瑜意昨首推50個單位。右起：封海倫、陳慕蘭及華懋銷售經理吳錫麟。

瑜意小檔案

地址	德興街8號
座數	1座
單位總數	164伙
戶型	開放式至兩房
首張價單伙數	50伙
實用面積(方呎)	285-440方呎
即供折扣額	17%
價單定價	642.6萬-1265.6萬元(折實533.35萬-1050.44萬元)
價單呎價	22345-28764元(折實18546-23874元)
折實平均呎價	21038元
預計關鍵日期	今年第3季
示範單位地址	荃灣如心廣場
開放日期	周六



雲向獲千組客參觀 最快周六加推

【大公報訊】新盤市場持續升溫。永泰地產上水新盤雲向早前公布首張價單，初步反應理想，最快周末加推。

永泰地產執行董事兼銷售及市場總監楊聰永表示，雲向展覽廳首兩日錄約700組準買家參觀，連同昨日料突破1000組。當中約20組地產代理或發展商相關人士表達入市興趣，初步反應理想，計劃周末落實加推詳情，加推單位將有加價空間。

他指出，「供平過租」趨勢持續，租轉買個案增加，帶動一手成交轉活，整體貨尾庫存下降。集團對後市樂觀，旗下沙田UNI Residence至今累售152伙，餘貨近期已加價3%至5%。

配合雲向銷售，中原按揭董事總經理王美鳳表示，提供低息

定按及優惠H按計劃，首三年或五年定息2.73厘，其後按息低至P減1.75厘；全期H按息低至H加1.3厘，封頂息低至P減2厘，實際按息現低至3.25厘。兩項計劃均設現金回贈，按揭成數高達九成，年期長達30年。



▲雲向獲中原按揭提供低息按揭套餐。圖為楊聰永(右三)、陳永傑(左三)、王美鳳(左二)及余志偉(左一)等合照。

中原新界東高級資深營業董事余志偉預計，項目入伙時，呎租可達45至50元，租金回報約4厘。

海隅三日累售57伙

永義國際旗下堅尼地城海隅昨再售9伙，實用面積284至412方呎，成交價753.3萬至1184.5萬元，呎價26375至29683元。項目短短三日累售57伙，佔全盤125伙45%，套現逾4.8億元。

盈大地產(00432)及資策(00497)合資的中環雅盈峰昨日標售3伙，成交價由1375.6萬至4832.42萬元，呎價3.62萬至4.75萬元，單日套現8633.72萬元。項目累售59伙，總成交逾17億元，發展商即日加推2伙下周一起標。

待售樓花9736伙 15個月最多

【大公報訊】即使特區政府預算案未有推出刺激樓市措施，發展商仍積極趁樓市向好加快賣樓步伐。地政總署上月接獲兩個中大型樓盤的預售申請，共涉2143個單位，按月增加逾60%。截至上月底，住宅樓花待批預售量升至9736個，創15個月新高。

上月新申請預售同意書的兩個樓盤，分別是華潤集團發展的長沙灣潤發倉重建項目，以及華懋港鐵合作發展的東涌喜東街8號牽引配電站上蓋項目。兩個樓盤以分期申請預售，共提交5份預售同意書。

潤發倉項目為第2至4期，分3份預

售書申請，共提供1065伙。連同去年8月已申請預售的第1期在內，整個項目1至4期合共提供1572伙，預計於2028年11月至2029年2月分期落成。

東涌喜東街8號項目分兩期申請，共提供1078伙，預計2029年7月落成。上月新增申請預售單位急升至2143個，以首次申請計，是2024年4月以來，22個月的單月新高。

新地兩項目602伙獲批預售

去年全港賣樓最多的新地(00016)，上月有兩個住宅項目獲批預售，分別是啟德天璽·海第2B期，以及荃灣橫高仔街

21號項目，共提供602伙。前者將於本月落成，後者預計明年4月落成。

新地加快建樓步伐，大幅提前兩個已申請預售樓盤的預計落成日期。古洞北新發展區鄉梓路29號第1期，原預計2028年8月落成，現提前至明年11月，提供642伙。元朗山邊村以東大型住宅項目第1A期，原預計2028年3月落成，現提前至明年12月，提供665伙。

經新入及批出增減後，截至上月底止該署處理待批預售書的住宅樓花單位升至9736個，按月增約18.8%，是2024年11月以來15個月新高。

洪水橋地完成補價 每呎不足800元

【大公報訊】樓市回穩，北部都會區加快發展，刺激大型發展商積極布局，個別小型發展商亦轉趨活躍。由國連順集團等持有的元朗洪水橋丹桂村一幅土地，近日與特區政府完成換地補地價，涉額約2700萬元，每呎樓面補地價不足800元。

該地位於丹桂村路對開，毗鄰丹桂軒，土地面積約3.43萬方呎，由國連順及基達創建持有約20年。由於過去樓市持續上升，發展商一直未有太大意欲與特區政府達成換地協議。隨着近年樓價回落，特區政府大幅調低地價，以增加私人住宅供應，發展商終於去年

底落實補地價協議。

以可建樓面約3.43萬方呎計算，每呎樓面補地價不足800元。若連同發展商當年斥約5300萬元購入該地的成本，每呎樓面地價成本約2300元。市場預料，發展商將興建一幢12層高住宅大廈，提供約70至80個中小型單位。

受惠發展商開始補充土地儲備，加上特區政府賣地成績好轉，本財政年度至今的補地價收入及賣官地收入，分別約100億元及90億元，較上個年度分別增加約65%及36%。整體地價收入合共近200億元，按年上升約47%，反映土地市場逐步回暖。

觀塘五銀主舖1.72億沽 十年貶65%

【大公報訊】本港經濟持續改善，工商舖物業吸引實力用家承接，曾由鄧成波家族持有的觀塘中海日升中心一籃子銀主舖位，上月以1.72億元沽出，新買家是海港飲食集團(香港)主席劉細和，料是次入市自用。

觀塘駿業街56號中海日升中心地下5個舖位，包括地下B至H、J及K舖，總面積約18637方呎，以及該廈5樓12個單位，屬銀主物業，上月以約1.72億元沽出，呎價約9229元。

買家海港集團主席劉細和

據市場資料，登記買家為天龍行，該公司註冊董事為海港飲食集團(香港)主席劉細和，不排除今次購入作自用。資料顯示，據了解，鄧成波家族自2014年至

2017年期間，分階段買入上述物業，總買入價合共約4.938億元，惟去年被銀主接管放售，以新成交價計，物業大幅貶值逾3.21億元，樓價期內蒸發65%。

中原(工商舖)工商部董事劉重興表示，市況回暖，觀塘海濱道177號海裕工業中心一籃子物業趁機放售，物業涉及7樓B室、8樓A及B室、10樓B室連天台及3個私家車和1個貨車位，總樓面面積約46428方呎，業主意向價共2.5億元。

另外，美聯商業客戶董事鄧昌賢表示，上環蘇杭街41至47號蘇杭商業

大廈3樓全層寫字樓招租，單位建築面積約4818方呎，現以月租139722元推出，每呎約29元，物業連同寫字樓裝修出租。上月獲承接。



▲觀塘中海日升中心一籃子銀主物業。

YOHO Hub 3房售905萬 年半升值百萬

【大公報訊】中東局勢升溫，個別業主鎖定期止賺離場，元朗The YOHO Hub單日連錄2宗短線獲利，其中有3房單位以905萬沽出，短短1年半炒賣逾百萬元。

中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗The YOHO Hub單日連錄2宗成交，均屬短線獲利，包括6座低層B室3房單位，實用面積531方呎，以905萬元沽出，實用呎價17043元，原業主於2024年10月以801萬元一手買入單位，持貨約1年半，賬面勁賺104萬元或13%。

實用面積905方呎，同日以1278萬元易手，實用呎價14122元，單位1年半炒賣80萬元或6.7%。

王勤學透露，踏入3月僅數天，YOHO Hub已經錄得2宗二手買賣，而屋苑上月只有1宗二手成交。

此外，晉誠地產高級經理李德鴻表示，深井海韻花園4座高層E室套3房單位，實用面積710方呎，去年底以628萬元放售，新近減至600萬獲換樓客承接，實用呎價8451元，原業主於2024年1月以520萬元入市，持貨逾2年，賬面獲利80萬或15.4%。