

呎價2.38萬貴第1期兩成 今年九龍新盤新高 啟德海灣2期首推225伙 560萬入場

啟德海灣第2期小檔案

地址	啟德承豐道15號
座數	1座(細分A、B及C座)
單位總數	1121伙
戶型	開放式至3房
首張價單伙數	225伙
實用面積	278至771方呎
樓價折扣額	25%
價單定價	746.6萬至3906.4萬元 (折實560萬至2929.8萬元)
價單呎價	24041至50677元 (折實18032至38000元)
平均呎價	31851元(折實23888元)
示範單位地址	現樓
開放日期	已開放



▲尹紫薇(左)與嘉華國際銷售經理(香港地產)王鼎豪昨日公布啟德海灣第2期首張價單。

啟德跑道區歷來新盤開價參考

新盤	首張價單伙數	折實平均呎價(元)	折實入場(萬元)	開價日期	發展商
啟德海灣第2期	225	23888	560	昨日	嘉華牽頭
DOUBLE COAST III	105	19399	419.1	2025年12月	會地牽頭
維港·灣畔第1A期	139	25484	672	11月	中國海外牽頭
天璽·天2期	118	26232	680.8	11月	新地
MIAMI QUAY II	116	23634	591.5	10月	會地牽頭
維港·灣畔1B期	103	29628	1332	8月	中國海外牽頭
DOUBLE COAST I	78	17899	422.5	2024年10月	會地牽頭
天璽·天	182	19668	476.51	9月	新地
維港·雙鑽	141	18456	403.3	9月	中國海外
柏蔚森II	155	19207	427.5	9月	新世界
柏蔚森III	72	17956	427.4	7月	新世界
柏蔚森I	60	17188	386.4	7月	新世界
啟德海灣第1期	208	19798	577.9	2023年10月	嘉華牽頭
MIAMI QUAY I	130	22152	524.2	2022年9月	會地牽頭
維港1號	212	22977	656.3	2021年6月	中國海外

重磅開價

啟德跑道區新盤無限放送。繼會地牽頭的DOUBLE COAST III於本月初突擊公布首張價單後，嘉華(00173)牽頭的啟德海灣第2期，昨日推出首張價單涉及225伙，折實平均呎價23888元，較該盤第1期2023年10月首批19798元貴逾20%，貴絕今年九龍區新盤。

大公報記者 梁穎賢

嘉華國際發展及租務總監(香港地產)尹紫薇指出，啟德海灣第2期首張價單共225伙，包括83伙一房、81伙兩房及61伙三房，實用面積278至771方呎，扣除樓價25%折扣，折實560萬至2929.8萬元，折實呎價18032至38000元。入場單位為1C座6樓G室，實用面積306方呎，1房間隔，折實560萬元，折實呎價18301元。

資料顯示，項目第1期於2023年10月推出首批208伙，當時連回贈計折實平均呎價約19798元，意味今期賣貴逾兩成，並貴絕今年九龍區新盤首批開價。而跑道區對上一個推出市場的項目為DOUBLE COAST III，去年12月推出的首張價單折實平均呎價約19399元，同樣高逾兩成。與去年10月開價的MIAMI QUAY II首批116伙平均23634元相若。

第1期累售798伙 套66億

尹紫薇表示，今期首批價單包含海景單位，若撇除該些戶型，較第1期實際輕微加價約2%至3%，加幅純反映樓市發展，重申屬市價推售。項目即日起開放示範單位予準買家預約參觀，短期公布銷售安排。而第1期累售798伙，套現逾66億元。

對於跑道區有其他新盤撞期開售，她認為，各盤各具特色，多盤齊推可為市場提供更多選擇，屬良性競爭。

美聯物業高級董事布少明表示，將來連接港鐵啟德站與跑道區的「智慧綠色運輸系統」落成後，交通更便捷，項目的升值潛力可看高一線。預計用家比例佔約6成，投資客則佔大約4成，料呎租可達55元，租金回報料約4厘。近期一手市場買賣氣氛持續活躍，多個新盤先後錄得亮眼銷情，顯示市場購買力依然強勁。預計本月一手市場將保持暢旺，有望錄得超過2000宗成交，連續第15個月保持千宗以上的活躍水平。隨着資金持續流入樓市，預料樓價將穩步上揚，後市前景正面。

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，市場對跑道區的海景戶需求殷切，近期成交表現理想，造價穩步上揚。參考啟德海灣第1期表現，單在今年首季已錄得近140伙成交，平均呎價維持約2.1萬元水平。隨着海景戶被市場快速消化，發展商轉趨惜售。

首岸下周開價月內賣

【大公報訊】新盤海量殺入市場。恒地(00012)牽頭的紅磡大型重建項目首岸，第1期及第3期合共兩座住宅大樓，相關樓書昨日上架，最快下周開價月內開賣。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝指出，首岸第1期及



▲韓家輝(左二)表示，首岸其中2座樓書已於昨日上架。旁為李菲茹(左)、倫國新(右二)、陳正。

第3期樓書昨日上架，該2期分別為第2座及第1座，合共提供648伙，擬下周開放示範單位及開價，價錢參考同區新盤等，可望月內開賣。

首岸第1期屬於第2座，提供360伙，實用面積301至642方呎；第3期屬於第1座，提供288伙，實用面積301至708方呎，該2期均不設開放式戶型，兩房單位佔超過八成。項目預計關鍵日期為2027年8月，樓花期約16個月。

恒基兆業地產代理地產策劃(一)部副總經理陳正表示，首岸是本港首個「合併式小區」發展，建有天橋系統連貫區內網絡，住戶可由首岸經天橋到達港鐵土瓜灣站，毋須途經室外。項目車位充裕，備有合共280個私家車車位。

買家追價近20萬購翠韻華庭

【大公報訊】二手氣氛回暖，屋苑「交吉」盤源愈趨短缺，準買家不惜追價爭購。元朗翠韻華庭一伙2房單位，租客甫遷出，隨即吸引5組客戶參觀，買家為購心頭好，即場追價約20萬元以456.8萬元入市。

美聯物業高級分區營業經理徐君

實表示，翠韻華庭3座高層E室，實用446方呎，原以438萬放盤，租客遷出，物業供參觀，即吸引5組準買家睇樓，其中一名準買家不惜即場加價，以456.8萬元買入心頭好，較原業主最初叫價調升18.8萬或4.3%，折合實用呎價10242元。

柏傲莊III撻訂貨重售 最多加價14%

【大公報訊】新世界(00017)夥港鐵(00066)的大圍站柏傲莊III，2021年因混凝土未達標需拆卸重建，因而引撻訂貨潮，發展商近日重啟銷售。繼日前公布招標安排後，昨日再更新價單，將50伙撻訂貨重新發售，個別加價最多近14%，折實平均呎價21344元，較2021年5月首批賣貴6.7%，惟對同年6月公布的4號價單折實平均呎價24858元低14.1%。

售價745.8至1768.3萬

新世界發展營業及事務部總監何家欣表示，柏傲莊III更新1A價單共50

伙，包括11伙一房、25伙兩房及14伙三房單位，實用面積310至814方呎，樓價20%折扣額，折實745.8萬至1768.3萬元，折實呎價19597至25806元。

何家欣表示，今批50伙折實平均呎價，比較柏傲莊I及II近月二手成交呎價約有5%折讓，而今期景觀更勝首兩期，稍後再更新價單的單位料有加價空間。

何家欣續指，項目設有「尊貴業主提名優惠」，買家經招標買入四房一套單位，即可提名1名指定關係人或自己，享額外1%的折扣優惠，購買價單

發售的內圍單位，即總折扣達21%。而購買招標的4房雙套單位，提名權增至2個。

據更新價單顯示，整批單位加價5.6%至13.6%。第1A座8樓C室，實用面積527方呎，最新折實價1076.2萬元，折實20421元，較2021年折實價947.2萬元、呎價17973元，大幅提價13.6%。今批更新價單中最平一房的第8A座12樓E室，實用面積310方呎，最新折實745.8萬元，折實呎價24058元。若對比2021年6月折實705.6萬元，不足5年加價近5.7%。

柏傲莊III於2021年5月推出首張價單，折實平均呎價19999元，其後至同年6月公布的4號價單，折實平均呎價升至24858元，但之後因混凝土未達標而需拆卸重建，此後連續約500宗取消交易個案，連同待售單位，該期數目前尚餘539伙待售。

投資客或佔半 呎租料65元

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，柏傲莊III新價單較首兩期二手價約有10%折讓，開價具競爭力，加上項目地利及現樓優勢，租務具保證，預計今期呎租可達65至70元，媲美市區樓，租金回報料3.5至4厘，定必吸引投資客目光，預計今次投資收租客比例達一半，首張價單料1Q清枱。

市況方面，長假期過後樓市一直升溫，按目前走勢推算，4月全月一手成交量與上月約2500宗相若，延續一、二月旺勢。陳永傑指，樓市利好因素不變，購買力持續釋放，旺市可望延續。



▲何家欣(右二)稱，柏傲莊III最新修訂價單的50伙，較屋苑首兩期的二手價有5%折讓。

柏傲莊III個別折實價變化

單位	實用面積(方呎)	戶型	最新折實價(萬元)	最新折實呎價(元)	首次折實價(萬元)	首次折實呎價(元)	加幅
1A座8樓C	527	2房	1076.2	20421	947.2	17973	13.6%
1A座16樓C	527	2房	1113.3	21125	1000.3	18981	11.3%
8B座8樓C	817	3房	1595.2	19597	1447.2	17779	10.2%
8B座38樓D	472	2房	1061.5	22489	999	21165	6.3%
8A座12樓E	310	1房	745.8	24058	705.6	22761	5.7%

麗新廣播道項目獲批 下季推售

【大公報訊】發展商積極出貨之際，卻同時放慢申請預售步伐。地政總署資料顯示，今年3月份僅批出一份預售樓花同意書申請，為麗新(00488)九龍塘廣播道79號項目，提供46伙，將提供2000方呎以上大單位及洋房。

麗新發展高級副總裁潘銳民表示，該盤部署今年第三季現樓推出，傾向採招標形式發售。項目預計今年9月落成，樓花期僅約半年。此外，上月錄得一宗撤回申請個案，為恒地(00012)牽頭的紅磡首岸第4期。文件顯示，因賣方未有繳付相關的行政費用，該項申請被視為撤回，故相信發展商同月隨即再次入紙申請。該項目的第1及第3期

剛巧於昨日上樓書。

因上月只得首岸一個項目申請預售，涉及伙數較2月份的2143伙，按月大減近9成，是自去年5月後近10個月最少。

首季批3份售樓紙 涉648伙

綜合今年第一季，地政總署共批出3份預售樓花同意書，涉及648伙，較上一季11份涉3872伙，單位數目按季減少逾2成。期內獲批售樓紙的樓盤，除上述麗新九龍塘項目，尚有新地(00016)旗下啟德天璽·海2B期以及荃灣形禧，共涉及602伙。

截至上月底，待批預售樓花項目共

29個累計涉及9954伙，按月增加218伙或約2.2%，連升3個月，為2024年11月後的逾一年最多。值得留意，待批單位涉及樓花期超過30個月的項目共涉及3989伙，佔約4成，顯示發展商正提早為遠期項目申請預售，以增加日後推售部署的靈活度。

待售樓花數量44個月新低

美聯物業分析師岑頌謙指出，雖然上月獲批項目僅得1個，同期有不少早前已獲批樓花的項目推售，在「出多入少」之下，令已批出預售樓花但尚未發售的私宅單位按月大減約2成半，按月減至8116伙，創44個月新低。

樓價升勢轉急 CCL近一年反彈逾12%

【大公報訊】樓價升勢轉急，二手低價盤貨少見。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，中原CCL指數最新報152.17點，較去年5月反彈12.59%。在143個CCL成分屋苑中，有134個(即93.7%)屋苑今年3月底

的調整實用呎價比去年5月低位回升。

在呎價分布方面，每呎1萬元或以下的成分屋苑數量急降至15個，較去年5月的31個大削51.6%，為各類別中最少，港九市區更跌至零個。至於呎價1萬至1.5萬元的屋苑仍錄66個，較

去年5月減少4.3%。樓價反彈，呎價1.5萬至2萬元的成分屋苑數量增至36個，比去年5月增加33.3%；呎價2萬元以上屋苑數目急升62.5%至26個。楊明儀料樓價持續回升，呎價1.5萬元或以下的成分屋苑今年將進一步減少。