

壹沐2期首推83伙 一房入場費501萬

折實均呎20128元 較1期賣貴近12%

趁旺出擊

樓市買賣氣氛高漲，新盤密集搶攻，一手市場4日3新盤開價。恒地(00012)繼紅磡首岸兩連清後，系內馬頭角壹沐第2期借東風公布首張價單，首批推出83伙，折實平均呎價20128元，較項目第1期半年前17988元開高近12%，一房折實入場逾501萬元，即日收票。

大公報記者 梁穎賢

恒基物業代理董事及營業(一)部總經理林達民表示，壹沐第2期首張價單提供83伙，包括68伙一房及15伙兩房戶，以90天現金付款減樓價折扣10%計，折實平均呎價20128元，形容為「壹沐實紅價」，意味項目銷情紅火，定必紅盤高開。折實呎價最低為第2座18樓單位L，呎價18800元，一房間隔；最低折實售價為第2座17樓單位M，售價501.3萬元，同屬一房間隔。位於尖沙咀美麗華廣場的示範單位即日對外開放，並同步接受登記。

今開示範單位 同步收票

除90天現金付款計劃外，亦為買家提供兩款靈活付款辦法，包括優越128天財務超輕鬆付款計劃，可獲9.5%折扣及卓越180天財務超輕鬆付款計劃，可獲8.5%折扣，如採用此兩款靈活付款計劃的買家提前於指定時間內付款，最高可享額外1.5%的提前付清樓價優惠。

據價單顯示，該批單位實用面積265至348方呎，扣減10%折扣後，折實501.3萬至810萬元，折實呎價18800至24170元，折實平均呎價20128元。

資料顯示，壹沐第1期於去年9月首推81伙，折實平均呎價17988元，折實入場456.3萬元，相隔半年，2期開高近12%。至於與同系一街之隔遙遙相對的首岸，上月14日首批110伙折實平均呎價18666元，2期開貴近8%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永

傑表示，2期定價跟區內二手相若，亦較1期貨尾平均低約5%至8%，屬吸引水平，相信認購反應熱烈。區內新晉屋苑租金表現理想，平均實用呎租50至60元；租金回報有望達4厘，料可吸引長線投資者認購入市。

4月一手交投旺熱，加上差估署最新公布的樓價指數連升10個月，進一步加強買家置業信心，全月一手成交量錄約2300宗。踏入5月，多個新盤已接連登場，積極部署前期軟銷工作，壹沐2期打響市區頭炮，五一黃金周相信亦可進一步釋放內地客購買力，料一手交投持續暢旺。

新盤狂潮再現，發展商開價取態顯著心雄。過去4日開價的3個新盤，除上述壹沐加價外，剛過去周二(28日)開價的宏安地產(01243)鴨脷洲POTRO，開價極度進取，首推50伙折實平均呎價22318元，比同系去年2月毗鄰的Coasto首批折實均呎17085元，一年多賣貴逾30%。

黃竹坑項目下周賣121伙

此外，會德豐地產旗下黃竹坑站頂DEEP WATER SOUTH 6A期，前日(30日)上載價單3號，提供51伙，折實平均呎價29079元，較上一張價單高約3.5%。項目同步落實下周一發售121伙，其中113伙以價單形式出售。副主席兼常務董事黃光耀表示，該盤昨日於展覽廳舉辦講座，首日吸引到逾300組客參與。



▲林達民形容壹沐2期開價為「壹沐實紅價」。

壹沐2期小檔案

地址	土瓜灣道70號
座數	1座
單位總數	415伙
戶型	1-4房
首張價單伙數	83伙
即供樓價折扣	10%
實用面積	265-348方呎
價單定價	557萬-900萬元 (折實501.3萬-810萬元)
價單呎價	20889-26855元 (折實18800-24170元)
平均呎價	22464元(折實20128元)
示範單位地址	美麗華廣場
開放日期	即日
預計關鍵日期	2027年次季

鄰近新盤及二手屋苑最新實用平均呎價參考

新盤	平均呎價(元)
1 壹沐1期	去年9月首推81伙折實17988
2 首岸	今年4月首推110伙折實18666
3 啟岸	18364
4 環海·東岸	15847

壹沐2期個別單位折實價參考

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
第2座18L	1房	270	507.6	18800	呎價最平
第2座35B	1房	269	650.1	24170	呎價最貴
第2座33H	2房	348	810	23276	銀碼最貴
第2座17M	1房	265	501.3	18917	銀碼最平



海堤灣五一售出7伙 套現近7000萬

【大公報訊】群盤趁五一長假出擊。其中信置(00083)牽頭發展的日出康城海堤灣I昨日售出7伙，套現近7000萬元為單日最勁；另旭日旗下屯門黃金海灣·意嵐，消息指全日售出9伙表現最突出，帶動首日假期一手錄得約40宗成交。

假期首日一手錄約40宗成交

信置牽頭發展的日出康城海堤灣I，昨日連沽7伙，套現逾6941萬元。最高成交價單位為2B座66樓A，實用面積775方呎，成交價逾1690萬元，呎價21823元。

黃金海灣·意嵐早前加推全新價單涉及70伙，折實426.6萬至831.7萬元，折實呎價12017至16770元，安排昨日推出其中28伙先到先得，全數位於第5A座的單位。市場消息指，全日售出9伙，其中8伙為5A座的一房戶G室，成交量為昨日之冠。

會德豐地產牽頭發展的啟德MIAMI QUAY，單日連錄5宗成交，成交價由573.8萬至1044.3萬元，套現近4233萬。項目至今累售332伙，套現近36.2億元。



▲海堤灣I昨日售出7伙，套現近7000萬元。

華華旗下何文田站上蓋瑜一·天海，假期首日連售3伙，套現6872.56萬元。其中第2A座16樓A室，三房一套連儲物室間隔，實用面積997方呎，成交價3170.46萬元，呎價3.18萬元。

另新世界發展(00017)旗下大圍站上蓋柏傲莊III，昨日再經招標售出2伙，其中第1A座51樓B位，實用面積997方呎，四房一套設計，成交價3438.8萬元，呎價34491元，同創該戶型新高。

中國海外(00688)牽頭發展的啟德維港·灣畔，發展商表示，昨日連沽2伙，為第2B期第5B座21樓及26樓A單位，實用面積均為744方呎，同屬三房一套加工作間連洗手間間隔，各連1個車位沽3094萬及3211.3萬元，呎價41586及43163元，套現6305.3萬元。

此外，一手成交紀錄冊顯示，4月最後一日即30日錄得壓軸億元大單。新地旗下港島南區Shouson Peak，壽山村道17P號屋，以約1.5億元售出，實用面積2739方呎，呎價5.5萬元。

啟德天璽·天880萬易手 年半賺近15%

【大公報訊】樓價指數連漲10個月，住宅短炒獲利湧現，啟德天璽·天一名大炒家趁旺止賺，剛以880萬沽出1房戶，僅1年半炒賣逾百萬元。消息透露，天璽·天第1期6座高層A3室，實用面積299方呎，剛以880萬元易手，實用呎價29431元，原業主於2024年10月以765.73萬元一手購入，持貨約1年半，賬面獲利114.27萬，單位期內炒賣14.9%。

據了解，上述單位原業主為大手投資者，於2024年向發展商購入至少7個天璽·天單位，涉資共約4900萬元。隨著樓價回升，他去年12月開始出貨，包括以850萬賣出

第6座高層A3室，實用面積299方呎，實用呎價28428元；今年1月以850萬賣出同座中層A5室，實用面積300方呎，實用呎價28333元，他迄今已賣3伙天璽·天單位，暫套現2580萬元，賬面獲利約316萬元。

代理透露，粉嶺北映著5樓



極低層C室，實用面積392方呎，屬2房戶型，成交價523.8萬元，實用呎價13362元，原業主去年11月以478.3萬元向發展商一手購入物業，持貨只有5個月，賬面速賺45.5萬元，單位期內炒賣9.5%。此外，內地五·一黃金周長假來臨，有買家趕於黃金

周前夕加快入市。美聯物業助理營業董事林奕俊表示，大埔雲滙於本週四單日連錄3宗2房單位成交，包括10座中層B2室，實用面積457方呎，獲買家以733萬元承接，實用呎價16039元；另3座中層B3室，實用面積442方呎，以645萬元沽出，實用呎價14592元。

▲啟德天璽·天有一房單位半年炒賣逾百萬元。

康怡花園遺產貨735萬沽 較估值高近5%

【大公報訊】樓市暢旺，二手市場放盤短缺，買家不惜高市價入市，鯽魚涌康怡花園一伙遺產貨放盤僅2周即以735萬賣出，較銀行估值略高。

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，康怡花園N座中層3室2房單位，實用面積466方呎，景觀開揚，單位屬遺產貨，最初開價750萬元，放盤僅約2星期，即獲買家洽購，微減15萬元以735萬元成交，實用呎價15773元，較銀行網上估價703

萬元略高32萬或4.6%。他補充，以往遺產物業的承辦人或希望盡快套現，所以定價較市價有折讓，但今年樓市向好，遺產貨承辦人一般不欲平售，大多數以貼市價甚至高市價出售。

代理透露，鯽魚涌康怡花園E座低層05室，實用面積561方呎，獲買家以650萬元承接，實用呎價11586元，比銀行網上的估價633萬元高出17萬或2.7%。原業主於2017年以729萬入市，期內貶值79萬或

10.8%。

中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗Park YOHO上月共錄23宗二手買賣，按月大增逾5成，平均實用呎價微升約2%，維持約1.1萬元水平。他表示，最新成交包括Park YOHO第2C期31B座低層A室2房戶，實用面積582方呎，以656.8萬元易手，實用呎價11285元。原業主於2018年8月以769.5萬元一手購入，造價較8年前低112.7萬元或14.6%。

深圳好房節匯聚百盤 港人買家最高佔三成

【大公報訊】記者李昌鴻深圳報道：2026深圳五一好房節昨日在寶安區歡樂港灣濱海公園正式啟動。作為深圳4月29日優化住房限購、調整公積金貸款政策後的首場市區聯動大型房產展會，本次活動集結50餘家知名房企、超100個優質樓盤集中亮相，部分開發商更是推出10萬元現場專屬折扣，吸引眾多購房者到場諮詢。

本屆好房節主會場匯聚深圳安居集團、深鐵置業、京基集團等本土品牌房企，參展的樓盤包括福田投控金地環灣城、信義金御半山、瑞門等。展會針對性設置深港服務諮詢專屬點位，為香港購房者提供雙語諮詢、置業流程指引、灣區樓市政策解讀等一站式服務，現場多個項目迎來大批香港看房客，其中一個

位於福田樓盤的港人購房佔比達三成。

鄰近口岸高鐵站 受港人歡迎

福田核心區域項目因交通便捷成為港人置業首選。福田投控金地環灣城市市場負責人朱玉婷介紹，項目緊鄰皇崗口岸與福田高鐵站，依託高效的深港交通網絡，從福田高鐵站前往香港西九龍僅需14分鐘，全程通車耗時不足半小時，滿足港人深港雙城生活需求。目前該項目港人購房佔比約8%，一期700套房源中，已有50至60套被香港客戶購入，項目均價約10萬元(人民幣，下同)一平米，單套總價超千萬元。

同為福田核心區的卓越漫悅項目，均價同樣為

10萬元一平米，截至目前，項目231套房源已售出約60%，其中香港客戶佔比高達30%，即約70套房源被港人購入。據項目銷售人員介紹，項目距離皇崗口岸、福田高鐵站僅1公里，駕車15分鐘內可達、地鐵僅需兩站，戶型面積涵蓋92至173平米，總價區間在1000萬至2000萬元。

深圳其他區域樓盤也備受港人關注。中建鵬宸雲築展位負責人呂格表示，不少此前居住在福田、南山的香港居民，選擇置換至龍華入手該項目，跨區域置業趨勢逐漸顯現。

此外，展會現場還設置政策諮詢、金融賦能、專業置業服務、智能家居展示等特色專區，整合房地產上下游資源，為購房者提供全流程服務。



▲深圳「五一」好房節匯聚百盤，吸引了許多市民和港人前來諮詢。大公報記者李昌鴻攝