西沙灣新盤標售41伙 呎價近2萬破頂

今日首輪公開發售142伙 折實入場費538萬

新盤動向 新地（00016）旗下西沙灣SIERRA SEA 2C（2）期，於今天（17日）價單公開發售142伙前，昨日（16日）率先透過招標售出41伙，呎價撲2萬元貴絕西沙灣。相關成交包括14伙實用面積679方呎3房單位、13伙實用面積760方呎4房單位及14伙特色戶。

標準戶的成交價新高為第1座33樓F室，實用面積760方呎，四房一套間隔，成交價1426.099萬元，創項目標準戶新高，呎價18764元；呎價新高單位是第1座33樓A室，實用面積679方呎，三房一套間隔，成交價1339.9萬元，呎價19733元，創項目的標準戶呎價新高。

大公報記者 梁穎賢

▲新地副董事總經理雷霆（左）以及新地代理執行董事陳漢麟，昨日公布SIERRA SEA 2C（2）期招標成績。 受訪者供圖

新盤動態

新盤	動態	發展商
西沙灣SIERRA SEA 2C（2）期	今日價單發售142伙，昨日經招標售出41伙	新地
油塘鏟海Ⅰ	今日次輪公開發售220伙	越秀地產（香港）
牛池灣33清水灣	前日經招標售出8伙，月內有機會公布首張價單	九建
元朗YOHO SEASON第1A期	SIERRA SEA 2C（2）期之後推售	新地
大埔迎林	有機會月內推出	恒地
紅磡瑆海	獲准預售擬於短期內登場	信置夥招商局置地

SIERRA SEA 2C（2）期項目昨日造出最高成交價的單位為第1座35樓C室頂層特色戶，售2531.899萬元，實用面積924平方呎，四房兩套間隔，連184方呎平台及726方呎天台，呎價27401元。項目今日進行首輪價單推售，折實售價538萬至971萬元。

大埔3幢銀主盤市值蒸發46%

原由太陽城集團創辦人周焯華前妻楊素梅妹妹持有、並已淪為銀主盤的大埔公路沙田嶺段的3座獨立屋，一手成交紀錄冊顯示，已於前日（15日）以逾1.28億元售出，較2025年市值2.4億元插水近半。

一手成交紀錄冊顯示，大埔公路沙田嶺段8513、8515，以及8517號3幢獨立洋房，已落成為現樓，於前日各以3880.4萬、4273.5萬、4696.1萬元售出，實用面積分別2972、3273及3597方呎，各連1338至1601方呎花園、1344至1661方呎天台，涉及總成交金額1.285億元，平均呎價低於1.3萬元。

翻查資料，原業主曾以3家不同公司名義持有上述洋房，而三家公司的董事均顯示為楊素麗，與先機企業集團（00176）主要股東名字相同，料為同一人，另楊素麗亦為「洗米華」周焯華前妻楊素梅的妹妹。

該3幢獨立屋於2025年淪為銀主盤，銀主收樓後於去年委託測量師推出市場放售，有指當時市值共約2.4億元，相對最新成交價逾1.28億元，市值蒸發46%；及後於今年1月上載銷售安排至一手銷售資訊網，該些洋房沽出後，賣方亦通知一手住宅物業銷售監管局，發出停售告示。

叡璟累售826伙 套現82億

另外，華潤置地（海外）旗下西南九龍叡璟，昨日經招標沽出2伙，涉及2244萬元。其中第5B座46樓C室1房，實用面積322方呎，連262方呎天台，售801萬元，呎價24876元。系列不足兩個月累售826伙，套現約82億元。

此外，一手市場本月上半月錄得逾646宗成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，一手新盤買賣氣氛熾熱，發展商積極以貼市價推盤，搶佔市場購買力。他估計，全月一手成交可達2500宗，連續三個月突破千宗，並有機會創兩年單月新高。

天御二期首宗地下連花園戶成交 作價1.49億

【大公報訊】西半山兩大人氣超級豪宅盤，不約而同於昨日錄得本月首宗成交，共涉及金額逾3.1億元。其中，恒地（00012）夥新世界（00017）合資的天御第二期，錄得首宗地下連花園特色戶成交，作價逾1.49億元。

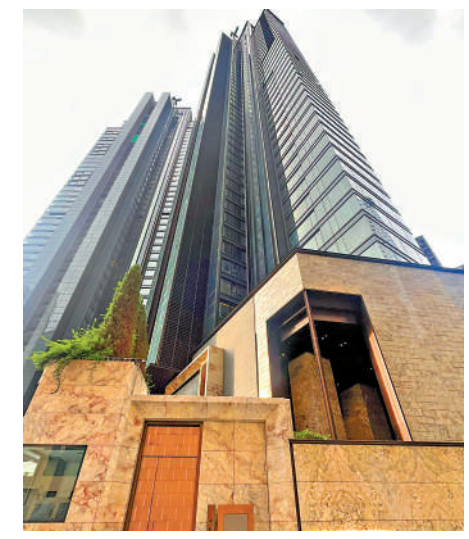
天御第二期，最新售出第1座6樓B室花園特色戶，實用面積2684方呎，四房四套間隔連工作間及工人套房間隔，花園1815方呎，成交價1.4912億元，呎價55560元，買家需於明年10月31日或之前完成交易。若提前入住，須支付樓價10%作佔用費，完成交易可扣除樓價，同時獲得一個車位認購權。

據一手成交紀錄冊及發展商消息指，天御一及二期合共售出66個單位，套現逾109億元。

應天呎價高見7.5萬

另外，同區應天錄得的破頂成交為16樓11號，四房雙套間隔，實用面積2193方呎，成交價逾1.64億元，呎價高見7.5萬元，刷新項目開售以來標準分層單位（連裝修單位除外）的成交價及呎價新高。據一手成交紀錄冊顯示，該期數開賣至今累售16伙，套現逾28.18億元。

據一手成交紀錄冊顯示，本月至今億元大刁僅得5宗，涉及總金額逾10.84億元，較上月同期23宗及逾36億元萎縮78%及70%。



▲天御二期首錄成交，地下花園單位以近1.5億元沽出。 資料圖片

海典居複式3200萬沽 25年升值逾2倍

【大公報訊】樓市反彈，樓價升勢由上車盤蔓延至大單位，馬鞍山海典居複式戶繼上月首度衝破3000萬元後，事隔一個月紀錄又再改寫，該屋苑一個同類複式戶剛以3200萬元易手，刷新海典居歷史新高價，把上月創下的舊紀錄推升近100萬元。

世紀21奇豐區域經理莊瑞生透露，海典居5座頂層一個複式戶，實用面積1955方呎，屬5房2廳間隔，單位望東北方向，享海景，業主最初開價3500萬元，累計減價300萬，新近獲市場以3200萬元承接，創屋苑入伙約28年來樓價新高，折合實用呎價16368元。據資料，原業主於2001年以1008萬元入市，持貨25年，賬面大賺2192萬或升值2.17倍。

帝景園短炒9個月賺800萬

值得留意，海典居3座頂層B室複式單位，實用面積1955方呎，景觀相若，今年9月中旬以3108萬元沽出，一度登上全屋苑最貴樓王寶座，相隔僅約一個月，今次成交的複式單位造價已高出92萬或約3%。

傳統豪宅再錄短炒獲利，消息透露，中半山帝景園2座中低層B室連車位，實用面積1794方呎，屬3房間隔，業主今年1月以8500萬元買入單位，今年8月開始放盤，叫價1億元，剛減至9300萬元沽出，實用呎價51839元，持貨只有約9個月，賬面速賺800萬，單位期內炒貴9.4%。

將軍澳大單位造價亦隨大市上漲，根據地產代理透露，藍塘傲1座低層A室4房大單位，實用面積1190方呎，原業主於2025年4月斥2220萬元向發展商買入物業，上月底即以2456萬元轉手，實用呎價20639元，持貨不足1年半，賬面獲利236萬元，單位期內炒貴10.6%。

上車盤炒風持續，美聯物業區域營業董事梁浩文表示，屯門市廣場2座低層E室2房單位，實用面積325方呎，叫價420萬元，減至412萬元沽出，實用呎價12677元，原業主於2024年3月以283.8萬元入市，持貨僅約2年半，賬面勁賺128.2萬，單位大幅升值45.2%。翻查資料，樓下低兩層E室於今年2月以365萬元成交，相隔約8個月，同類成交價已大升47萬或11.4%。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，北部都會區發展一日千里，天水圍被看高一線，區內新晉屋苑YOHO West本月已錄10宗二手買賣，平均實用呎價13688元，最新成交包括第2期YOHO West Parkside第1A座高層A6室，實用面積303方呎，屬1房間隔，遠眺深圳一帶，以456萬元沽出，實用呎價15050元，原業主於2025年3月以369.55萬元一手買入單位，持貨約1年半，賬面獲利86.45萬元，單位升值達23.4%。

▶屯門第16區站第一期項目位置（紅框內）。 資料圖片

屯門16區站一期 申放寬高限

【大公報訊】新地（00016）去年投得的港鐵（00066）屯門第16區站第一期項目，近日向城規會申請放寬建築高度限制，擬建兩幢近50層高的摩天住宅大樓，樓高達主水平基準以上177.4米，有機會成為屯門區內最高大樓。

據城規會文件顯示，上述申請由港鐵提出，項目位於海皇路，申請地點位於屯門市地段第576號（部分），屬於屯門第16區站項目，地盤面積約7.1萬方呎，規劃為「其他指定（商業／住宅暨公共交通交匯處）」用途，可建總住用樓面面積約60.1萬平方呎。

按照原有規劃限制，2座建築物高度限制為174米。其中第10座物業高度限制，擬由174米（主水平基準以上，下同），放寬0.25米或0.14%至174.25米，而第11座則由174米放寬3.4米或1.95%至177.4米，以興建不多於兩層地面停車場。放寬高限後，發展商將興建兩幢48及49層高的住宅大廈，住宅樓面約逾60萬方呎，提供不多於1280個住宅單位及286個停車位，預計2032年9月落成。目前屯門區最高物業料為屯門站上蓋的瓏門，最高樓高44層，高度限制為154米。若果屯門第16區站1期日後落成後，將會取代成為區內第一高樓。

據方案的申請人港鐵指出，政府公布優化私人項目豁免地面兩層停車場的樓面，並簡化審批地面停車場高度限制的城規程序。同時亦指出，申請地點地下約5米處存在海泥沉積層，因此應避免在鬆軟海泥積層行地庫施工。

新地副董事總經理雷霆去年投得項目後表示，項目預計會興建中小型單位為主，預算總投資約60億元。

▲馬鞍山海典居複式單位樓價短短1個月兩度刷新高。 資料圖片

近期住宅大單位矚目二手成交

單位	實用面積（方呎）	成交價（元）	實用呎價（元）	備註
西半山天御2座高層B室	2336	1.2億	51370	短炒1年賬面勁賺1663萬或16.1%
馬鞍山海典居5座頂層複式戶	1955	3200萬	16368	創屋苑造價新高，把上月紀錄推升3%
中半山帝景園2座低層B室	1794	9300萬	51839	短炒9個月獲利800萬或9.4%
何文田半山壹號半山徑28號中層戶	1259	2408萬	19126	短炒9個月升288萬元或13.6%
何文田天鑄2座低層B室	1590	3738萬	23509	單位2年升值738萬元或25%
將軍澳藍塘傲1座低層A室	1190	2456萬	20639	1年半升值236萬元或10.6%
馬鞍山銀湖・天峰6座低層A室	1564	2330萬	14898	15個月升值310萬或15%

二手預約睇樓連升4周後回落

【大公報訊】多個焦點新盤今日同場開售，吸納大部分二手客源，導致二手睇樓活動連升4周後回落，據美聯物業分行統計，本周末15個指標屋苑的預約睇樓量共錄得約565組，按周減少約0.9%；至於重陽節長周末三日連假則錄得779組。

美聯物業高級董事布少明表示，本周末一手多盤齊發，料銷情熾熱。而二手睇樓活動受壓僅屬短暫現象，市場購買力隨後將陸續回流二手市場。

新土地業權註冊制度明年實施

【大公報訊】發展局昨日刊憲八條附屬法例，建議根據《土地業權條例》訂立四條新附屬法例，以及修訂《土地註冊條例》、《高等法院條例》和《區域法院條例》下四條附屬法例。有關附屬法例旨在為明年上半年於新土地實施業權註冊制度訂立實施細節，並將現行契約註冊制度下一些做法與業權註冊制度看齊。

發展局表示，在新土地實施業權註冊制度，能為土地業權提供明確性，簡化物業轉讓程序，包括減省物業買賣時要查核文件確定業權和保存多年樓契的安排，利民便商，也使香港的土地註冊制與其他司法管轄區看齊。

新土地指經修訂的業權條例生效當日或之後批出的政府租契下持有的土地，一般而言，包括在生效日期當日或之後透過賣地、私人協約及換地方式批出的土地。八條附屬法例將於下周三提交立法會進行先訂立後審議程序。