

牛池灣新盤首推73伙 入場費1013萬

均呎23910元今年九龍次貴 周日開賣先到先得

新盤速遞

新盤市場表現有價有市，刺激個別發展商心雄進取開價。九龍建業（00034）旗下以招標響頭炮的牛池灣33清水灣第1期，昨日突擊公布首張價單，涉及73伙，折實平均呎價23910元，貴絕東九龍今年新盤首批開價，同屬九龍區次貴，折實入場1013.1萬元，伙伙過千萬。項目同步上載全新銷售安排，本周日（25日）以先到先得形式發售。

大公報記者 梁穎賢

九龍建業業務及銷售部助理總經理陳淑芳表示，項目經招標售出16伙，套現逾2.3億元，並錄得逾2000個查詢，潛在買家主要為青年才俊及年輕家庭，當中不少人查詢2房單位，因此推出首張價單回應市場需求。

首批主打2房 492呎起

首批包括58伙2房及15伙3房，實用面積492至536方呎，發展商提供90天現金付款及建築期付款兩種辦法，即供直減樓價折扣5%，折實價1013.1萬至1443.3萬元，折實呎價19982至27587元。開價被形容為「尊貴典雅價」，定價已考慮項目位置、配套及景觀等因素。

陳淑芳補充指，入場單位為第2座9樓D室，實用面積507方呎，折實售價1013.1萬元。該單位與同層E室同屬最低呎價單位，折實呎價約19982元；E室實用面積536方呎，折實售價1071萬元。最高售價單位為第2座41樓E室，實用面積535方呎，折實售價1443.3萬元。最高呎價單位則為第2座43樓B室，實用面積492方呎，折實1357.3萬元，呎價27587元。

較泰峯兩年前開價貴61%

價單顯示，今批單位折實平均呎價23910元，是九龍區今年第11個新



▲陳淑芳（左二）表示，33清水灣將於周日進行首輪價單銷售。

受訪者供圖

盤首批開價逾2萬元（見配表）。若與區內及鄰近地區新盤首批開價比較，九龍灣泰峯於2024年3月推出首批68伙，折實平均呎價14808元；啟德海灣Ⅱ今年4月首批折實平均呎價23888元。33清水灣是次開價較兩年前泰峯貴61%，並貼近啟德新盤水平，同屬今年東九龍最貴開價，並為繼九龍塘瀝蘊首批33816元後，今年九龍次貴。

代理：預計租金回報約3.5厘

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，項目屬區內近年首個大型新盤，定價難與區內二手屋苑比較，但與東南九龍一手貨尾相若，比較啟德一手貨尾低約5%至10%，具一定吸引力。本月一手成交暫已錄逾1100宗，交投十分暢旺，預全月可達2000宗。

美聯物業高級董事布少明表示，項目首張價單訂價貼市，預料將吸引大批買家及投資者注意，掀起新一輪搶購熱潮。他又預期，項目將以用家主導，佔整體買家比例約七成；投資者比例則約佔三成。至於單位呎租，預計或高逾60元，租金回報率約3.5厘。他補充指，近期多個新盤接連出擊，市場氣氛持續熾熱，預料全月一手交投將錄逾2000宗，不僅較上月顯著上升，更將連續3個月錄逾千宗水平。

33清水灣第1期小檔案

地址	清水灣道33號
座數	2座
單位總數	361伙
戶型	2至4房
首張價單伙數	73伙
實用面積	492至536方呎
即供直減樓價折扣	5%
價單定價	1066.4萬至1519.3萬元（折實1013.1萬至1443.3萬元）
價單呎價	21034至29039元（折實19982至27587元）
平均呎價	25168元（折實23910元）
示範單位地址	太子始創中心
開放日期	已開放
預計關鍵日期	明年第四季



▲33清水灣第1期預計關鍵日期為明年第四季。資料圖片

今年九龍區首批折實平均呎價逾2萬元新盤

樓盤	首批價單伙數	折實平均呎價(元)	開價日期	發展商
九龍塘瀝蘊	44	33816	6月5日	新世界
牛池灣33清水灣第1期	73	23910	10月21日	九龍建業
啟德海灣第2期	225	23888	4月9日	嘉華牽頭
紅磡首岸第3期	100	21629	5月2日	恒地牽頭
紅磡首岸第2期	80	21426	10月7日	恒地牽頭
紅磡映匯	53	21388	9月3日	恒地
紅磡首岸第4期	60	21301	6月6日	恒地牽頭
尖沙咀瑜意	50	21038	3月5日	華懋
尖沙咀瓏玥	30	21008	3月3日	新世界
紅磡首匯	50	20988	3月21日	恒地
馬頭角壹沐2期	83	20218	5月1日	恒地

大公報記者整理

百億補地價 前身為百年安老院

話你知



33清水灣是啟德跑道區以外，東九龍近年最大型全新樓盤，全盤提供逾2000個住宅單位，是九建（00034）旗下最大規模的商住發展項目。發展商於2021年10月與特區政府達成補地價協議，涉總金額約96.58億元，以可建總樓面逾216萬方呎計，每方呎樓面地價約4464元。

項目前身是擁有近百年歷史的聖

若瑟安老院舊址。該處最初於1919年由廣東富商陳廣盧建成私人別墅，後於1926年交由安貧小姊妹會營辦為香港首間專職安老院，營運至1996年止。項目最大特色，是將地盤內屬二級歷史建築的牛池灣前聖若瑟安老院，進行活化和翻新，並成為未來商場的一部分，商場佔地65萬方呎，融合歷史建築物的活化設計，以及擬於地庫二層直駁地鐵出口，提供購物、飲食娛樂、文化消閒及社區服務的生活配套。

堤海最快下周開價 下月賣

【大公報訊】信置（00083）夥招商局置地（00978）合作的紅磡堤海，預告最快下周開價及向傳媒開放示範單位，下月開賣。

堤海建有2座住宅大廈，單位實用面積339至1147方呎，2房戶佔393伙或87%最多；其次為3房戶，提供41伙，佔全盤9%。信和置業執行董事田兆源表示，項目的3房1套連工作間及洗手間戶型供應罕有，全盤僅提供41伙。當中A1戶型實用面積690方呎，客飯廳間隔四正，空間寬敞實用，另連共38方呎的露台

及工作平台，配合玻璃大窗，採光度十足。3間睡房與客飯廳共享同一座向景觀。



▲田兆源（右）表示，堤海最快下周開價。受訪者供圖

春暉花園425萬沽 八個月升值6.3%

【大公報訊】多個新盤輪流出擊，二手交投略為放緩，個別炒家「見好即收」止賺離場。地產代理透露，沙田春暉花園剛錄得本月首宗二手買賣，為中層H室2房單位，實用面積316方呎，開價438萬元，累減13萬元或約3%，剛以425萬元沽出，實用呎價13449元，投資者今年2月以400萬元購入上址，持貨8個月，賬面賺25萬元，賺幅約6.3%。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍新晉屋苑YOHO West備受市場追捧，本月已錄得16宗二手買賣，較9月增加33%，平均實用呎價13774元。最新成交包括YOHO West第2期YOHO West Parkside 1B座高層B6室2房單位，實用面積408方呎，叫價600萬元，累計降價40萬或6.7%，終以560萬元成交，實用呎價

13725元，一手原業主持貨19個月，賬面獲利86.08萬元，升幅18.2%。

上季二手成交 七成賬面獲利

事實上，樓價低位回升，帶動二手私宅賬面獲利比率持續高企。美聯物業分析師岑頌謙指出，根據已知上手購入價的二手私宅註冊個案，並扣除已知內部轉讓、特殊成交個案等計算，今年第三季賬面獲利比率約69.9%，連續兩季企穩於近七成水平，較去年低位增加約7.1個百分點。

若按持貨年期劃分，持貨逾15年的個案中，98.8%賬面獲利離場；持貨逾10年至15年亦達84.9%，反映長線持貨的業主受惠於過往樓價累積升幅；至於持貨5年或以以下則錄約64.3%賬面獲利，主要受惠於近年樓價回升，部分低位入市的業主錄得利潤。

西沙灣盤價單售出128伙 連錄11次「即日清」

【大公報訊】新鴻基地產（00016）旗下西沙灣SIERRA SEA 2C（2）期，昨日常輪價單推售128伙，向隅客繼續搶貨，全數單位再度即日清，締造「11連清」紀錄。

SIERRA SEA 2C（2）期昨日常輪銷售，市場消息指，全數128伙價單於下午5時許售出，兩輪連招標售出333伙，當中不乏回頭客，包括被譽為第一代「街市大王」的周起鴻。消息指他抽得A1組的頭籌，購入2伙3房及2伙2房，涉資逾3300萬元。他於2A期今年1月開賣時，已動用逾4000萬元購入6伙投資。

據項目成交紀錄冊顯示，該盤同日招標售出16伙，實用面積713及760方呎，成交價1200萬至1391.99萬元，呎價16474至19461元，套現近2.07億元。有指，發展商決定再度

加推，並安排周日（25日）第3輪銷售。

該盤即晚加推88伙，實用面積418至679方呎，折實售價546.89萬至1027.99萬元，折實呎價12718至16022元，折實平均呎價15188元，較對上4號價單高2.8%。

寶峰5房超豪宅 4.1億沽出

另一方面，億元豪宅交投持續。泛海國際（00129）牽頭發展的西半山寶峰，新近沽出8樓A室，實用面積7263方呎，為全盤面積最大，另設545方呎平台，5房5套連書房、儲物室及工人房大宅，連1個車位及豪裝售4.1億元，呎價56451元。項目全盤16伙沽清，套現35.76億元。

希慎（00014）夥香港興業國際（00480）合作的大埔林海山城，連售

兩座洋房，套現2.098億元。其中林海徑11號屋，實用面積5305方呎，4房4套間隔，連1318方呎花園、963方呎天台、30方呎平台及778方呎停車位，成交價1.35億元，實用呎價25448元。另一宗為山城徑17號屋，實用面積3327平方呎，五房雙套間隔，成交價7480萬元，實用呎價22483元。



▲SIERRA SEA 2C期（2）昨日常輪發售，當中不少為向隅客。大公報攝



▲屯門帝御·嵐天7座中層3室銀主盤拍賣，搶高22%售出。資料圖片

帝御·嵐天銀主盤220萬易手 高拍賣價22%

【大公報訊】本港樓價較去年低位反彈逾18%，部分買家轉戰銀主盤市場尋寶，忠誠拍賣行昨日舉行拍賣會，成功售出3項物業，其中樓齡僅約4年的屯門掃管笏帝御·嵐天，有銀主盤獲4組客爭奪，最終搶賣逾二成，以220萬元拍出，較市價僅低約8%。

忠誠拍賣行昨日推出18項物業，成功拍出3項。拍賣行發言人表示，其中帝御第3期帝御·嵐天7座中層3室銀主盤，實用面積210方呎，開拍價180萬元，吸引4組客爭

購，最終搶高40萬元，以220萬元拍賣售出，較開拍價高出22.2%，實用呎價10476元，較市價約240萬元有約8%折讓，買家購入單位自住。資料顯示，原業主於2021年3月以382.14萬元一手買入，現造價比6年前貶值162.14萬，樓價蒸發42.4%。

同場拍賣亦售出九龍灣德福花園U座低層7室銀主盤，單位實用面積494方呎，開價458萬元，獲5組客競逐，最終以512萬元拍出，較開價高出11.8%，折合實用呎價10364

元，比銀行網上估價約560萬元低約9%。

8組客爭唐樓 成交搶貴逾倍

樓齡約69年的旺角唐樓，因開價吸引，亦成為吸納目標，忠誠拍賣行昨日推出的花園街106號低層單位，實用面積706方呎，因內櫥殘舊，銀主拍賣開價僅160萬元，吸引8組客激烈爭奪，最終以335.5萬元售出，實用呎價4752元，較開價高出175.5萬元，搶賣逾1倍。

同時，黃開基拍賣行昨日推出

29項物業，有約50組客出席，成功拍出2項物業，包括屯門掃管笏The Carmel第1座低層H室銀主盤，實用面積807方呎，開拍價480萬元，每口價10萬元，獲3組客競投，最終搶高45萬以525萬元售出，實用呎價6506元，原業主於2019年初以912.1萬元一手買入，單位逾7年貶值387.1萬或42.4%。同場拍賣的將軍澳天晉2座低層A室銀主盤，實用面積862方呎，開價1370萬元，獲2組客搶賣156萬或11.4%，以1526萬元售出，實用呎價17703元。