

周末8盤共推390伙 兩盤下周開價

逸里1號上載樓書 琨海擬下月發售

新盤混戰

九龍新盤混戰陣容越擴越大。恒地（00012）大角咀利奧坊第6期逸里1號，加快推售步速，樓書已上載至一手住宅物業銷售網，擬定下周開價，有機會與信置（00083）夥招商局置地（00978）合資的紅磡琨海，下周撞期開價，或於11月初正面對撼。另據一手住宅物業銷售網，本周末兩日假期共8個新盤涉及390伙開賣，兩大人氣盤越秀地產（00123）油塘擎海I、新地（00016）西沙灣SIERRA SEA 2C（2）期，今明日分途出擊。

大公報記者 梁穎賢

九龍新盤攻勢停不了，繼華潤置地旗下西南九龍靚景系列引爆全城購買力後，該區新盤蜂擁出場分杯羹，最新為恒地的逸里1號宣布參戰。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝指出，逸里1號已取得入伙紙，昨日同步上載樓書，下周公布首張價單，價錢參考同區新盤，擬定11月初開售。他補充，利奧坊系列累售約2300伙，套現約140億元。

利奧坊系列套現140億

恒基物業代理營業（二）部副總經理李菲茹表示，逸里1號與利奧坊第7期住戶可以共用會所，兩個會所連園林面積合共約2.7萬方呎，提供逾25項設施。

據該盤樓書顯示，項目樓高25層，住宅樓層為3樓至27樓，每層6伙，提供126伙，戶型為1及2房，實用面積由236至393方呎。最細單位為3樓E室，面積236方呎；最大單位為5至21、22至27樓A室，面積393方呎。

項目基座設商店及有蓋園景。預計關鍵日期為今年11月30日，屬極短樓花。

另一個如箭在弦的紅磡琨海，已於數日前上載樓書及向傳媒開放示範單位，發展商預告最快下周開價及下月發售，意味2盤極有機會於下月初同場較勁。

琨海建有2座住宅大廈，單位實用面積339至1147方呎，兩房戶佔393伙或87%最多，實用面積343

至510方呎；其次為三房戶，實用面積668至690方呎，提供41伙，佔全盤9%。另外，一房及四房各有14伙及3伙。

33清水灣周日推售73伙

早已經招標錄得高價成交的九建（00034）牛池灣33清水灣第1期，周日首度價單發售73伙。九建市務及銷售部助理總經理陳淑芳指出，自落實公售決定後，市場反應熱烈，累收數百個查詢。配合是次開賣，項目開放全新示範單位，參照2座18樓B室為藍本，實用面積492方呎，2房間隔。同類型單位已於周日有供應，並視乎銷情再定部署。

項目周日發售的73伙，包括58個2房及15個3房單位，實用面積492至536方呎，折實售價1013.1萬至1443.3萬元，折實呎價19981至27587元，折實平均呎價近2.4萬元。

據該盤成交紀錄冊顯示，項目截至昨日共售17伙，套現逾2.52億元，平均每伙成交價逾1458萬元。

綜合一手住宅物業銷售網，本周末兩日假期共8盤涉390伙發售，戰壕區的九龍區佔212伙或54%，除上述33清水灣外，連續兩輪沽清的擎海I，今日以價單推售132伙，成為九龍區新盤火車頭；至於周日焦點則落在SIERRA SEA 2C（2）期，該盤明日進行壓軸一輪銷售，以價單推售153伙，由於大批向隅客仍屢敗屢戰，市場估計再沽清無難度，締造「12連清」紀錄。

▲琨海最快下周公布首張價單，或與逸里1號正面對撼。受訪者供圖



1 ▲韓家輝（左二）表示，逸里1號最快下周開價。受訪者供圖



▲陳淑芳（右二）表示，33清水灣視乎周日銷情決定加推部清

萬芊洋房僅497方呎 全港最細

【大公報訊】元朗錦田低密度住宅萬芊，今日（23日）上載樓書至其物業官方網站，全盤最細洋房曝光，僅得497方呎再現「奇則」，挑戰全港最細洋房紀錄。

建85幢兩層連天台洋房

樓書所見，項目由2座7層高分層住宅及85幢兩層連天台洋房組成，共327伙，設110個住客車位，預計關鍵日期2027年12月30日。

兩座分層物業合共242伙，實用面積238至448方呎，1房及2房為主，全數開放式廚房，無露台及工作平台。地下單位連153至314呎花園，7樓單

位連98至266呎天台。

焦點洋房部分合共85伙，全部為2層連天台設計，即地下、1樓及天台，另設梯屋上落天台，實用面積497至1030方呎，間隔2房至4房1套連儲物室。其中28伙為497至504呎2房細



▲萬芊洋房不足500方呎，挑戰全港最細紀錄。資料圖片

洋房，挑戰全港最細洋房紀錄。

當中最細為E9號屋，實用面積497方呎，設有348方呎花園及199方呎天台，為全港罕見不足500呎洋房。大門入口連接花園，地下屬客飯廳，設梗廚及浴室，住戶需經花園入屋，1樓劃作睡房，主人房及客房並排，外連31方呎平台，採光充足，奇在該層不設浴室及洗手間，住戶如有需要須到地下唯一一個浴室。最頂層為天台，面積199方呎，可作戶外休憩及種植用途。

發展商表示，項目暫計劃先以招標形式推出洋房，分層單位料留待下一階段推出，定價將參考項目獨有性及稀罕性。

二手樓價受壓 CCL創逾兩月低位

【大公報訊】多個新盤低價搶客，二手交投拉鋸，陸續有業主讓步降價，令二手樓價指數受壓，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL失守160點，最新報159.91點，按周跌0.09%，指數已連跌2周，創逾2個月低位。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL已連跌2周共0.8%，為今年8月初以來的11周低位，今年暫升10.96%。本周指數具體反映9月28日至10月4日時市況，即油塘擎海I公布首張價單當周，由於新盤低價推售，購買力轉投一手市場，二手買賣拉鋸，減價成交主導。

楊明儀分析，本港年內有機會加息，二手持續受壓，但新盤熱賣，加上銀行按揭取態積極，樓市好淡消息交織，預料第4季CCL於158至162點反覆爭持。

業主劈價 觀月·樺峰蝕114萬

若與去年3月低位比較，CCL累計反彈18.55%，較2021年8月歷史高峰跌16.43%。九龍二手指數報158.06點，按周回落0.77%，2周連跌共失2.7%，為近5個月低位。港島及新界東指數分別按周回調0.38%及0.22%，至於新界西指數逆市升

1.11%，最新報146.11點。

二手交投淡靜，個別業主劈價套現，消息透露，觀塘觀月·樺峰高層D室2房單位，實用面積636方呎，以950萬元售出，實用呎價14937元，原業主早於2014年8月以1064.7萬元一手買入上址，持貨逾12年，賬面仍蝕114.7萬元或10.8%。

晉誠地產高級營業經理李德鴻表示，屯門掃管笏Napa第3座高層G室2房單位，實用面積519方呎，單位連露台及工作平台，減價20萬獲用家以500萬元承接，實用呎價9634元；原業主於2016年10月以588.3萬元一手購入物業，持貨10年，賬面虧損88.3萬元，單位期內貶值15%。

利嘉閣地產首席聯席董事黃靜顏透露，粉嶺ONE INNOVALE第1期B座高層2室1房單位，實用面積310方呎，獲首置客以420萬元買入，實用呎價13548元；原業主2022年以469.27萬元一手購入，單位4年貶值49.27萬或10.5%。

中原地產分行經理巫燕虹表示，大埔白石角海日灣II第13座高層D室2房戶，實用面積622方呎，換樓客以948萬元買入，實用呎價15241元，原業主2021年以1027萬元入市，5年賬蝕79萬元。

▲九龍二手樓價指數跌至近5個月低位。資料圖片



Grand YOHO複式月租7.5萬 元朗新高

【大公報訊】外來人才持續湧入，帶動本港住宅租金不斷攀升，元朗指標屋苑Grand YOHO有頂層複式5房單位以7.5萬元高價租出，創元朗市中心屋苑租金歷史新高。

中原地產區域營業經理王勤學表示，租賃需求持續強勁，惟放租盤源供應不足，推動私人屋苑租金持續創新高。新近Grand YOHO錄得破頂價租金成交，為第3座頂層一伙複式戶，實用面積2038方呎，屬5房間隔，包括3個套房，單位附連天台及泳池，屬罕有複式戶型放租，業主今年8月份首次推出，意向月租8.5萬元，新近減至7.5萬元租出，創元朗市中心屋苑租金新高，實用呎租36.8元。王勤學表示，業主於2023年12月以4450萬元買入單位，今次首度推出放租，享租金回報2厘。據悉，Grand YOHO全屋苑只有5伙同類複式單位供應，上述單位租出後，市場暫時未有同類放租盤。

元朗市中心屋苑對上最貴租金紀錄同樣由Grand YOHO創下，為5座高

層E室4房單位，實用面積1241方呎，2024年12月以月租5萬元租出。

盈翠半島3房月租3.3萬破頂

青衣盈翠半島租金亦升破頂，美聯物業高級分區營業經理蘇順華表示，盈翠半島2座高層E室，實用面積676方呎，屬3房套設計，本月11日以3.5萬元推出放租，不足2周即獲同區分支家庭承租，月租3388元，實用呎租50.1元，為該屋苑呎租首次升上50元水平。據了解，單位對上租約於去年8月簽訂，當時月租2.65萬元，相隔14個月，今次新租金大幅上調7388元，短短逾1年加幅達27.9%。資料顯示，業主於1998年以420.1萬買入單位，享租金回報9.7厘。

此外，近年積極在住宅市場掃貨的鷹君羅嘉瑞家族，剛租出大坑道峻峯·渣甸山單位，物業為2座高層A室2房戶，實用面積687方呎，以每月6.35萬元租出，實用呎租92.4元，創屋苑去年入伙以來呎租新高，羅嘉瑞家族去

年11月以2615.04萬一手入市，租金回報2.9厘。

租金於暑假過後升勢未止，反映10月9日至10月15日市況的易發租金指數報122.46點，按周微升0.09%，連升2周，距離今年9月下旬的歷史高位僅差0.06%。展望後市，28Hse數據研究員張灝然表示，10月中旬租務依然活躍，租盤供不應求，租金指數短期內料於114至126點上落，預測全年租金升幅3%至8%。



▲元朗Grand YOHO頂層複式戶月租7.5萬元，創元朗市中心屋苑新高。資料圖片

舊樓重建加快 8月共批10份圖則

【大公報訊】新盤氣氛回暖，地產商加快旗下住宅項目的發展步伐，多個舊樓地盤獲批出建築圖則，其中，第一集團今年購入的深水埗福華街地盤，獲批則重建為1幢22層高商住物業，涉及總樓面約3.8萬方呎。

屋宇署公布，今年8月共批出10份建築圖則，包括7項住宅及商住發展、2項工廠及工業發展，以及1項社區服務發展。當中，第一集團今年中以1.73億元向大鴻輝購入的深水埗福華街54至60號舊樓地盤獲批建築圖則，准重建為1幢設有2層平台的22層高商

住大樓，涉及總樓面38279方呎，其中住宅面積佔33184方呎。發展商早前透露，計劃興建1幢住宅大廈涉及88伙，主要為1房至2房間隔，實用面積介乎約280至320方呎。

松園舊樓准建4幢洋房

中環荷李活道舊樓亦獲批出重建圖則，大鴻輝4年前以1.8億元收購荷李活道26及28號舊樓永寧大廈，聯同毗鄰30號一併申請重建，獲准重建成1幢26層高商住大樓，涉及總樓面33657方呎，包括29455方呎的住宅

樓面。

由恒隆地產收購的渣甸山衛信道8至12A號松園舊樓地盤則作重大圖則修訂，獲准建成4幢4層高洋房，涉及總樓面約25809方呎。

此外，早於1955年落成的山頂柯士甸山道3號South Craig，獲批則重建1幢2層高洋房，總住宅樓面約5363方呎。另大角咀福全街46至50號獲批則准建1幢21層高商住物業，設有2層平台，總樓面27659方呎，其中住宅面積約25188方呎，非住用面積約2471方呎。