瑧海首輪沽出149伙 價單部分搶清

發展商提價2%加推150伙 下周二開賣

銷情理想 **信置（00083）夥招商局置地（00978）合資的紅磡瑧海，低開策略奏效大收旺場。昨日首輪推出150伙價單及招標，價單部分138伙閃電於下午2時半左右全數搶清，套現逾10億元，多達5組大手客掃入6伙，最大手近5500萬元；另12伙海景戶招標部分即日售出11伙近沽清，呎價最高見逾2.8萬元，全日售出149伙，套現逾12億元。銷情理想，發展商乘勝追擊加推150伙，部分加價最多2%，同步落實下周二（10日）進行次輪銷售。**

大公報記者 梁穎賢（文、圖）

信和置業執行董事田兆源、招商局置地執行董事及總經理韋少凡表示，項目首輪即日沽清，鑒於向隅者眾，連隨加推3號價單138伙及12伙招標單位，並同時上載銷售安排，鎖定下周二展開第二輪銷售。田兆源表示，3號價單涉及的138伙，包含首次推出的海景兩房戶型，撇除樓層及景觀因素，部分單位輕微加價1%至2%。

據價單顯示，加推單位全數為標準兩房戶，實用面積380至505方呎，折實716.89萬元至1128.2萬元，折實呎價17868元至23227元，折實平均呎價20818元。銀碼最平為2座6樓B3室，實用面積381方呎，銀碼最貴為2座21樓A5室，實用505方呎；呎價最平為2座5樓C1室，實用460方呎，呎價最貴為2座21樓A3室，實用393方呎。

大手客半億購6伙

瑧海昨日推售150伙，包括138伙價單及12伙招標。價單部分早前截收逾萬票，創今年紅磡新盤最高收紀錄。發展商安排昨早9時15分開始報到，並包起附近一間酒樓作臨時等候區。海量買家陸續湧到現場，排隊人龍由售樓處所在的尖沙咀中心，一度圍着對外公園打蛇餅排到海景嘉福酒店，場面誇張，目測高峰期人龍過千人。市場消息指，大手組加散客組共錄逾340枱客出席，出席率理想。

價單部分138伙全數沽清，套現逾10億元。錄得30組「西餅客」掃貨，當中5組客人連購6伙2房單位，最高涉資近5500萬元。價單138伙中，最高成交價及呎價單位為2座19樓B1單位，成交價1002.22萬元，實用面積456方呎，呎價21979元。招標部分的12伙3房海景單位，售出其中11伙，最高成交價及呎價單位為1座20樓A1單位，成交價1940.625萬元，實用面積690方呎，呎價28125元。該部分套現近2億元。該盤全日推出150伙，合共售出149伙近沽清，套現逾12億元。

美聯物業高級董事布少明表示，瑧海銷售反應火熱，該行促成多組「1客6食」個案，其中一組投資客購入6伙2房戶作長線投資之用，涉資約5500萬元。另一組投資客看好區內配套成熟，對項目長遠發展有信心，同樣購入6伙2房戶收租，涉資約半億元。另有一組購入6伙2房戶，涉資約4300萬元。

本月一手交投可達2500宗

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月一手新盤戰持續，交投暢旺，加上美國政局有變，料未來經濟政策趨穩定，好消息帶動下，料全月一手交投量可達2500宗，創2年新高。





▲瑧海昨日首輪銷售，排隊人龍由尖沙咀中心排到近海景嘉福酒店。

◀田兆源（右）及韋少凡表示，瑧海即日加推單位，下周次輪銷售。



◀陳先生表示，相信未來樓市會平穩發展。

首置客：樓市料平穩

買家心聲 份屬大埔區租客的首置人士陳先生，斥資約700萬元買入1伙2房戶，打算作新婚愛巢。自言選購該盤原因，本身屬於港島區的上班一族，睇中項目環境不俗，又方便上班，來回更省時，於是登陸該區。

陳先生提到，早前曾入票認購油塘擎海及西沙灣SIERRA SEA，最終落空，笑言今次抽得前籌終圓置業夢，「好似中六合彩」，並相信後市平穩發展，日後亦有機會減息。

西沙盤2房870萬易手 九個月賺36%

【大公報訊】新盤及貨尾銷情理想，分薄二手客源，樓市買賣步伐明顯放緩，炒家盡快沽樓止賺鎖定利潤，被喻為新晉「炒樓天堂」的西沙Sierra Sea再錄地產代理高層賣樓獲利，涉及一伙2房戶以870萬元易手，單位逾9個月炒貴逾230萬元或36.1%，今次是他短短1周內第2度沽貨，合共賬面賺逾473萬元。

被喻為新晉「炒樓天堂」的西沙Sierra Sea本月至少已錄13宗短線獲利成交，包括一名大型地產代理公司的高級資深分區營業經理連環沽出2伙，消息透露，該名代理高層剛賣出Sierra Sea2A期5座低層F室2房戶，實用面積508方呎，造價870萬元，實用呎價17126元，按其今年1月底一手買入價639.17萬計，不足10個月速賺230.83萬元，賺幅36.1%。日前，他以887萬沽出項目2A期5座中層F室2房戶，面積一樣，實用呎價17461元，持貨逾9個月賬賺約243萬元，換言之，該名代理高層不足1周內連沽2伙單位，合共賬面賺逾473萬元。

恒珀持26個月 升值7.2%

此外，長沙灣恒珀錄入伙約3年來首宗二手，利嘉閣地產高級經理梁偉傑表示，恒珀低層B室1房單位，實用面積300方呎，望開揚運動場景致，獲上車客以475萬元買入，實用呎價15833元。原業主於2024年7月以443萬元一手購入單位，持貨約26個月轉手，賬面獲利32萬元，單位期內升值7.2%。

西營盤高街6號半山名滙亦錄得首宗二手買賣，代理透露，該廈低層E室2房戶，實用面積394方呎，叫價1060萬元，減至980萬元沽出，實用呎價24873元，原業主去年以約893.1萬元買入單位，持貨至今易手，賬面獲利86.9萬元或9.7%。

樓價近日終止升勢，銀主加快出售物業。中原地產高級資深分區營業經理吳啟業表示，大埔比華利山別墅萊茵道雙號屋銀主盤，實用面積2461方呎，連雙車位以2268萬元沽出，實用呎價9216元。原業主2011年以3902.2萬元購入洋房，物業15年貶值1634.2萬元或41.9%。



▲有地產代理短炒西沙Sierra Sea，一周內連沽2伙共賺逾473萬元。 資料圖片

首岸單日賣13伙 套逾億元

【大公報訊】紅磡瑧海價單138伙即日搶清，催化不少向隅客蟬過別枝。恒地（00012）牽頭發展的毗鄰首岸，昨日連沽13伙，套現逾億元。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，該部門旗下項目昨日暫售出14伙，單日套現逾1.3億元，主要來自首岸2期，該盤單日貢獻13伙及逾億元，成交價由681.95萬至1001.96萬元，呎價19529至25366元。該系列至今暫售782伙，佔可供發售單位約94%，套現約66.2億元。因應市場反應熱烈，將於短期內加推單位應市。

另一個售出單位為粉嶺高爾夫球場旁的高爾夫・御苑，最新售出1座25樓A室，實用面積1314方呎，成交價2570萬元，呎價19559元。項目累售548伙或約93%，連車位套現約75.5億元。

樓價續調整 CCL四連跌共失1.3%

【大公報訊】多個新盤出動搶客，二手價量受壓，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報159.11點，按周跌0.17%，創近20周低位，指數已連跌4周共挫1.3%，為逾2年來最長跌勢。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數具體反映10月12日至10月18日時市況，即西沙Sierra Sea第2C（2）期首輪價單及油塘擎海I次輪價單沽清當周。受到新盤持續低價促銷搶客，以及年內息口可能上調雙重打擊，二手受壓情況未變，樓價繼續調整，但幅度尚算溫和。

不過，CCL自2024年8月後逾2年以來首度出現4周連跌，今次累跌1.3%，較今年8月中旬高位回落1.88%。楊明儀預料，CCL將進一步下試158點，重返5月底水平。今年CCL暫升10.41%，對比去年3月低位反彈17.96%，較2021年8月歷史高位回落16.84%。

大型屋苑、中小型單位，以及大型單位指數齊跌4周，分別累跌1.49%、1.31%及1.24%。四區樓價方面，港島二手指數按周挫2.53%至156.68點，跌幅為2025年12月底以來最大，指數已連跌4周共4.98%，為近7個月低位。

九龍二手指數連跌3周後回穩，按周微升0.13%至157.4點。新界西指數報147.17點，按周升0.57%，連升3周共1.85%。新界東指數報177.49點，按周升1.64%，連升2周共2.6%。

新盤接連推，凍結部分二手客源，中原地產統計的十大屋苑本周末預約睇樓量錄390組，按周回落2.5%，主要集中於新界上車屋苑。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，多個新盤推售銷情報捷，帶動大市氣氛向好，加上息口維持不變，在各種利好因素支持下，買家置業慾望不減。現階段料買家會遊走一、二手市場比較一番，相信整體交投平穩發展。



▲二手指數CCL連跌4周共挫1.3%。 資料圖片

佐敦逾萬呎商舖放售 意向價1.1億

【大公報訊】本地零售消費持續回暖，市區舖位趁機委託代理出售，位於佐敦永盛大廈地下至3樓的商業物業，涉逾1.1萬方呎推出放售，意向價維持1.1億元。高力表示，獲委託為獨家代理出售九龍佐敦道30至30A號及上海街89至93號的永盛大廈地下商舖及1至3樓商業部分，總建築面積約11272方呎，現時出租率達100%。

高力香港工業物業服務主管鄧錫衡及高力香港資本市場及投資服務部董事鄭偉強表示，是次推出的物業位處佐敦核心地段，坐落佐敦道與上海街交界，享有兩面臨街優勢，周邊為成熟商住社區，民生配套齊全，匯聚本地居民及內地旅客等多元消費客群。物業提供逾1萬方呎商業樓面，在區內同類放售物業中相對罕有，可配合不同商業營運需要。

高力表示，物業具備重新規劃樓面配置及調整用途的潛力，買家可因應市場需求及現有租約安排，並在符合相關規劃、地契及法定審批要求的前提下，研究將物業用作大型連鎖零售店、護老院、教育機構分校、健身中心或綜合餐飲娛樂中心等，透過優化租戶組合及空間配置，進一步發掘物業的增值潛力。

此外，物業亦具備進一步整合大廈業權的可能性。買家可研究購入大廈其他住宅部分的可行性；若相關收購落實，連同是次出售的商業部分，合共可持有大廈約60.5%的不分割業權份數。



▲佐敦道永盛大廈地下商舖及1至3樓商業部分放售，現時出租率達100%。 資料圖片

財經Cafe

雙子匯引入南瓜雕塑 啟德添藝術新地標

【大公報訊】啟德新發展區再添文化藝術新地標。利福國際旗下啟德旗艦項目「The Twins雙子匯」昨日舉行「Dancing Pumpkin：你好香港！」啟動儀式，呈獻已故日本知名藝術家草間彌生高約5米、直徑達8米的巨型南瓜雕塑《Dancing Pumpkin》，作全亞洲唯一常設公開展出。利福國際集團主席兼執行董事劉鑾鴻出席活動時表示，雙子匯2期目前出租率約45至50%，至明年年中戲院等各方面落成後，有機會達到60%。集團期望在啟德車站廣場一帶呈現不同的零售模式，透過錯位實現差異化發展。由即日起至2027年3月31日，《Dancing Pumpkin》作品坐落於啟德車站廣場的公共空間，亦即三道SNDO（雙子匯2期）的前方。



▲南瓜雕塑《Dancing Pumpkin》落戶雙子匯作公開展出。 大公報記者仲悅萌攝

談及商場開業近一年的表現，利福國際集團執行董事劉今蟾表示整體樂觀，並觀察到區內客群較傳統百貨更趨年輕化，以年輕家庭為主。為帶動人流，集團正將1期部分時裝商舖調整為體驗式租戶。她透露，未來將增設寵物商戶、開設戲院及高層室內運動公園，並直言毗鄰體育園的演唱會等盛事有助帶動人流，明年推廣計劃將融入「票尾經濟」。至於推廣預算，她指現時做零售必須精明，並嚴格審視關鍵績效指標。

掃碼睇片

責任編輯：許偉生 美術編輯：曾兆宇