

樓市氣氛改善 發展商加快出擊

啟德盤日內開價 首批逾70伙應市

樓市熾熱

內地及本港相繼出招穩經濟，本地樓市氣氛即時好轉，發展商趁機加快推盤。其中，會德豐地產等會在48小時內公布啟德DOUBLE COAST I 首批單位的售價；上周六（19日）熱賣的黃竹坑Blue Coast II，長實日內公布該盤次輪銷售之餘，更會推出該盤62個4房大單位招標出售；另華懋亦有意於下周日首輪推售長沙灣愉悅搶客。

大公報記者 樓向陽

最近啟德新盤的銷情火爆，會德豐地產等所組財團也急不及待要推出同區全新盤DOUBLE COAST I，該公司副主席兼常務董事黃光耀表示，施政報告放寬買樓及按揭措施，市場交投有明顯上升，兼且美國下月有機會再度減息，皆有利樓市發展，財團會在48小時內公布該盤首批逾70個單位的售價，定價以同區MIAMI QUAY現時呎價約1.9至2.4萬元作參考，本周末便正式開放該盤示範單位予公眾參觀，最快下周末進行首輪公開發售。另外，公司見現時投資氣氛熱烈，公司計劃在下月下旬推售灣仔春園街項目以及山頂豪宅項目。

Blue Coast II 擬標售62伙4房

至於上周六首輪銷售約190個單位的Blue Coast II，長實營業部首席經理郭子威表示，有見住宅大額成交頻現，現正積極與港鐵（00066）商討，於該盤次輪銷售時，會以招標形式出售該盤第3座62個A室及B室4房雙套單位。今年初開售的Blue Coast第1期，曾售出14個同類4房單位，成交價約3600萬至3900萬元，平均呎價約3萬元。

郭子威認為，今次計劃標售的4房單位中，極高層的合理目標呎價約達4萬元，即單位價值約5000萬元。發展商日內便會公布該盤的次輪銷售詳情，料於本

周末開售。該公司營業部助理首席經理楊桂玲補充說，該62個單位也可視為31對相鄰單位，A室及B室的實用面積各為1267方呎及1224方呎，皆可遠眺深灣海景。

瑜悅累收5500票 超購54倍

上周末開始接受認購登記的長沙灣瑜悅，華懋集團銷售總監封海倫表示，該盤示範單位自上周五（18日）開放，至今已錄約逾1.5萬人次參觀，認購登記累計超過5500票，以已公布售價的100個單位計，即已超額逾54倍。發展商有見市場反應不俗，短期內會公布更多單位的售價，並有計劃於下周日（27日）作首輪公開發售。該盤為單幢物業，共有198個單位，已公布售價的100個單位，實用面積由343至594方呎，折實價由454.4萬至1038.5萬元。

此外，由於今年中開售推售的屯門黃金海灣·意嵐，發展商旭日國際公布會在本周五（25日）公開發售152個單位，折實價約由230.1萬至993.6萬元，折實呎價由9626至14182元，同日起會招標出售32個單位。至於由上海商業銀行發展的港島西區堅尼地城吉喆，昨日公布新一批18個單位的售價，定價由709.1萬至1080.2萬元，並安排於本周五以先到先得方式發售。



▲長實計劃標售62伙Blue Coast II的4房戶。

樓盤	內容	發展商
啟德DOUBLE COAST I	48小時內公布首批單位的售價，周末開放示範單位	會德豐地產、恒地、中海外、新世界
黃竹坑Blue Coast II	日內公布次輪銷售及招標出售4房單位詳情	長實、港鐵
長沙灣瑜悅	已公布兩批共100個單位的售價，最快料下周日首輪賣樓	華懋、市建局
屯門黃金海灣·意嵐	本周五以公開及招標方式發售共184個單位	旭日國際
啟德天璽·天第1期	上周六公布第6批98個單位的售價，日內落實第4輪公開發售詳情	新地
堅尼地城吉喆	公布第5批共18伙單位的售價，並安排於本周五以先到先得方式公開發售	上海商業銀行

新盤最新消息

▲會地預告將公布DOUBLE COAST I首張價單，並於周末開放示範單位。

大公報記者整理

豪宅成交旺 新地單日沽12伙套4.6億

【大公報訊】特區政府放寬投資移民可買本港豪宅，以及豪宅可承造高達七成樓按後，豪宅新盤不斷錄成交。其中新地（00016）昨日3個盤共售出12個單位，套現約4.6億元。

新地昨日再以招標方式售出啟德天璽·天10個單位，總成交價近3.73億元，包括第3座39樓A室及32樓A室，實用面積均為1993方呎，成交價分別為約7267.8萬及7018.1萬元。同區的啟德天璽·海第3座17樓B室單位，實用面積1089方呎，成交價3572萬元，呎價約3.28萬元。另外，繼前日以逾1.286億元售出北角海璇第2期第2座20樓A室單位後，昨日又售出該盤同座6樓A室4房單位，實用面積183方呎，連一個車位的成交價逾5116萬元。

嘉里發展董事及香港區總經理

湯耀宗表示，剛售出石硤尾綫外第5座地下A室4套房單位，實用面積4311方呎，連2078方呎花園，現連一個住宅車位的成交價為1.85億元，呎價約42913元。該盤共有64個單位，暫累只售28個單位，卻已套現近90億元。

LP10複式售6868萬 創新高

南豐及港鐵（00066）合作的將軍澳日出康城LP10，已落成伙數年，昨日以招標方式售出3個高層單位，共套現逾1.5億元。其中第2A座58及59樓頂層複式B室，實用面積2634方呎，附1039方呎天台及717方呎平台，連一個車位的成交價為6868萬元，呎價26074元，估計暫為日出康城的新高成交價。另外兩個單位分別是第2A座53樓及55樓的B室單位，

成交價分別約4270萬元及4310萬元。

信置（00083）及中電（00002）合作發展的何文田ST. GEORGE'S MANSIONS，剛售出第3座11樓B室3房單位，實用面積1839方呎，連車位的成交價約7400萬元，呎價40239元。該盤自2020年開售至今，累售78個單位，套現逾72億元，其中本月已售出10伙。

此外，新世界（00017）等發展的啟德柏蔚森，昨日再有投資客斥約4116.7萬元購入第5座4個2至3房單位，平均成交呎價逾2.2萬元。該盤於本月暫沽129伙，套現逾8.2億元。另恒地（00012）昨日以1730萬元售出西灣河THE HOLBORN的A座32樓SA1室頂層連平台及天台單位，實用面積574方呎，呎價逾3萬元。

第一城本月錄20成交 環比倍增

【大公報訊】施政報告發表後，不單新盤銷情報捷，二手交投亦全面提速，上車指標沙田第一城於過去周末連錄5宗買賣，帶挈本月成交量飆升1倍；天水圍嘉湖山莊本月交投量達25宗，比9月全月增逾三成。

中原地產副區域營業經理伍錦基表示，近期入市氣氛向好，沙田第一城本月暫錄約20宗成交，對比9月同期增長約1倍，平均實用呎價12703元；屋苑於過去周末錄得5宗成交，包括24座中層E室3房戶，實用面積447方呎，以548萬元易手，實用呎價12260元。據了解，新買家為用家，原業主於2006年以204萬元購入單位，持貨18年，賬面獲利344萬元，單位期內升值約1.7倍。

嘉湖周末沽8伙 創7個月高

美聯物業區域聯席董事黃錦瀚亦指，沙田第一城48座低層B室，實用面積284方呎，剛以404萬元沽出，實用呎價14225元，原業主於2021年1月以538萬元高位入市，現轉手賬面虧損134萬，單位逾3年貶值約25%。

天水圍上車屋苑亦交投暢旺，中原地產資深區域營業經理文家輝透露，嘉湖山莊於過去周末連錄8宗買賣，創7個月以來周末新高，本月至今錄約25宗，較上月全月19宗已超32%，平均實用呎價7922元，按月仍回落約1.4%。

文家輝表示，嘉湖山莊最新交易包括景湖居11座中層E室，實用面積446方呎，2房間隔，以380萬元沽出，實用呎價8520元。原業主於2012年以238萬元買入單位，持貨12年，賬面獲利142萬元或60%。

樓市再次起動，家長客憂遲買更貴，積極為子女覓盤。中原地产高級資深分區營業經理伍潔玲表示，荃灣映日灣3座中層I室1房戶，實用面積298方呎，成交價545萬元，實用呎價18289元。買家為區內慈父慈母，有感樓價見底，決定出資協助投身社會工作的女兒置業，睇樓10日迅速決定入市。

原業主於2019年以572萬元一手買入單位，曾把物業出租，現轉手賬面微蝕27萬元。

「租轉買」成交湧現，美聯物業營

業經理陳偉健表示，葵涌葵芳閣2座低層D室2房戶，實用面積397方呎，成交價400萬元。內地買家來港3年，一直租樓居住，受惠於年初全面撇辣，可節省大筆辣稅，開始物色心儀單位，見銀行近月減息，加上施政報告發表利好樓市消息，隨即加快步伐，並拍板購入上址，原業主於2014年以361萬元買入單位，持貨10年賬面獲利39萬元。



▲沙田第一城本月交投量按月飆升約1倍。

滿名山3房放盤2年 累減642萬蝕售

【大公報訊】新一份施政報告提出多項利好樓市措施，全面激活二手市場，「蟹貨」業主趁機沽樓套現，豪宅蝕讓盤不乏承接，其中屯門滿名山一個套3房單位以838萬元沽出，較原業主8年前購入價低逾450萬元。

消息指，滿名山滿庭12座高層B室套3房單位，實用面積904方呎，原業主於2016年11月斥1294.7萬一手購入，直至2022年放盤出售，當年索價1480萬元，但一直未獲承接，過去2年累減多口價，

近日二手交投回暖，累減642萬元，終以838萬元沽出，實用呎價9270元，持貨約8年，賬面貶值456.7萬或35.3%。

晉海高層2房624萬沽 賬輸14%

何文田豪宅皓畋蝕讓盤亦獲承接，消息指，成交是2座高層F室2房戶，實用面積595方呎，剛以965萬元沽出，原業主2016年9月以1104.6萬元一手購入，賬面貶值約139萬元或12.6%。

將軍澳日出康城晉海1A座極高層E室

2房戶，實用面積497方呎，原業主於2017年以725.2萬向一手買入單位，今年7月放盤叫價780萬元，現減至624萬轉手，賬面虧損101.2萬或14%。

另資料顯示，南區豪宅淺水灣道90號單號屋，實用面積5766方呎，附284呎花園，連2個車位，登記以4.7億元易手，實用呎價81512元。原業主早於2018年底以4.9億元向發展商買入上址，持貨逾5年，賬面損失2000萬元。

英皇放售新都商場 叫價4.8億

【大公報訊】由英皇（00163）或相關人士持有多年的屯門屯利街2號新都商場連停車場，現以現狀連租約放售，意向價約4.8億元。

第一太平戴維斯投資部董事總經理袁志光表示，該放售物業為商舖面積共約38512方呎，連110個車位，現時每月租金收入約200萬元。因商場內有條款較穩固的戲院租約，能為商場帶來人流，也可為將來買家提供穩定而持續的租金回報，以意向價計，回報率達5厘，是近年回報率較高的投資項目之一。

據了解，英皇等於2014年以公司轉讓方式購入該物業。

此外，該行及萊坊獲業主委託，聯合代理出售金鐘遠東金融中心9樓全層，總建築面積約1.08萬方呎，是次是以交吉形式放售，意向價約2.7億元，即意向呎價約2.5萬元。該行投資部首席資深董事溫武忠先生表示，金管局剛放寬住宅及非住宅物業的按揭貸款條件，有關按揭成數上限調整為七成，以及供款與入息比率上限亦會調整為五成，不論自用或投資的準買家而言，現是入市時機。

綠表客購廣明苑3房 涉458萬

【大公報訊】新一份施政報告進一步收緊公屋富戶政策，不少綠表客亦趁減息加快入市，帶動居屋第二市場交投造好。

世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，將軍澳居屋廣明苑廣賢閣中層16室3房戶，實用面積639方呎，以458萬元獲綠表客購入，實用呎價7167元。原業主於1998年4月以約128.8萬元未補地價購入物業，持貨26年，賬面獲利329.2萬元，物業期間大幅升值逾2.5倍。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行經理楊麗娟表示，沙田居屋愉翠苑愉歡閣高層4室套3房戶，實用面積650方呎，放盤1個月，叫價638萬元，略減價至625萬元未補價成交，實用呎價9615元。據了解，原業主於2002年以169.7萬元未補地價購入，持貨22年，賬面獲利455.3萬元，單位升值2.7倍。

此外，世紀21奇豐高級分行經理李嘉文表示，馬鞍山居屋錦泰苑錦品閣低層5室套3房戶，實用面積650方呎，以465萬元未補價成交，呎價7154元。原業主持貨逾23年，賬面獲利331.6萬元。

35屋苑交投按周增兩成

私樓方面，綜合美聯分行資料顯示，全港35個大型屋苑過去一周（10月14日至10月20日）合共錄92宗成交，較前一周的76宗增加21.1%，並創3月下旬後的近7個月新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若將35屋苑按三區劃分，新界區表現最出色，區內17個屋苑上周錄45宗成交，按周增加約55.2%。

港島區8個屋苑上周錄23宗成交，按周上升4.5%，其中鰂魚涌康怡花園增加5宗。至於九龍區10個屋苑上周錄得24宗成交，按周輕微回落約4%。