

康城新盤呎價萬四低同區一成

首批101伙入場費575.8萬 代理料搶手

GRAND MONTARA各類戶型入場費參考

單位	戶型	實用面積（方呎）	折實價（萬元）	折實呎價（元）
1B座10樓B室	1房	366	575.8	15732
1B座10樓C室	2房	464	716.3	15438
1B座7樓E室	3房	715	899.8	12585

新盤混戰越演越烈，兩新界盤各以不同開價姿態參戰。會德豐地產一直預告加價的將軍澳日出康城GRAND MONTARA，繼一期低開後再爆驚喜，首批101伙折實平均呎價近1.4萬元，與一期首批相若，屬原價推出，比同區LP6現價1.7萬低開逾一成，折實入場575.8萬元，今日收票月底賣。市場人士認為，過去一個月樓價已升5%，GRAND MONTARA價錢原地踏步極富震撼性，預料可繼承一期的威水史再次一Q清枱。連同昨日高開的掃管笏OMA OMA，未來10日4盤1778伙大廝殺。

大公報記者 梁穎賢

會地常務董事黃光耀公布，GRAND MONTARA首張價單推出101伙，市值11.72億元，折實9.08億元。包括9伙一房、33伙兩房、57伙三房及兩伙平台特色戶，實用面積366至768方呎，定價742.9萬至1420.3萬元，呎價16238至20762元，平均呎價18063元，即供折扣額最高22.5%，折實價575.8萬至1100.8萬元，折實呎價12585至16093元，折實平均呎價13999元，與4月一期MONTARA首批124伙平均呎價13990元相若，意味屬原價加推。

黃光耀：項目具加價空間

於開盤前，黃光耀一直強調項目有加價空間，最終開出驚喜價。黃直言，首批刻意維持吸引水平，月底首輪開賣前不排除再加推，有加價空間。

他又指出，首批因應第1期銷情理想，今次已加快推盤，有見近日股市回穩，有助帶動樓市氣氛。今日正式開放示範單位兼收票，月底前出擊。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，GRAND MONTARA開價與4月份1期開價相若，惟期間反映樓價走勢的（

CCL）已升約5%，GRAND MONTARA卻未有提價，可見開價至少折讓5%，甚至比同區市價低約一成，相信有力搗走爭崩頭的居屋客源，首批單位相信極有可能繼承一期的佳績，再一Q清枱。

陳續指出，隨着社會氣氛回穩、中美貿易戰緩和以及下半年有機減息的利好，4盤齊爭未來10日賣樓檔期，預料本月新盤交投量可達至1500宗，而本月至今成交量約400宗，比上月大幅下跌。

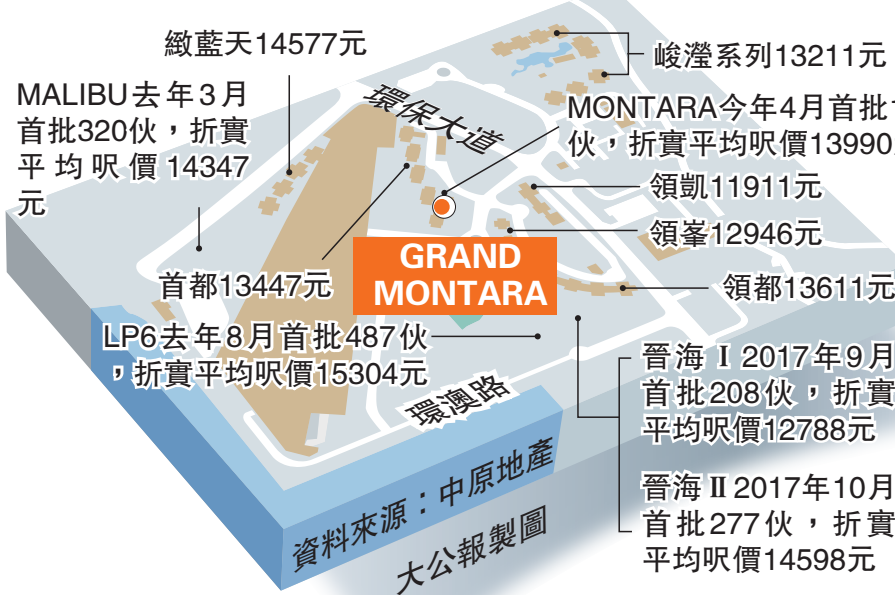
呎租望45元 回報3厘

美聯住宅部行政總裁布少明稱，毗鄰新盤LP6現時平均呎價達1.7萬元，意味GRAND MONTARA開價比同區低逾一成，若比較二手則屬貼市，相信可吸引投資者入市，預料日後呎租可達45元，回報可達3厘。

據中原資料顯示，同區二手屋苑現時平均實用呎價，由領凱的11911元至樓齡最新緻藍天14577元，GRAND MONTARA平均呎價近1.4萬元，屬貼市價。

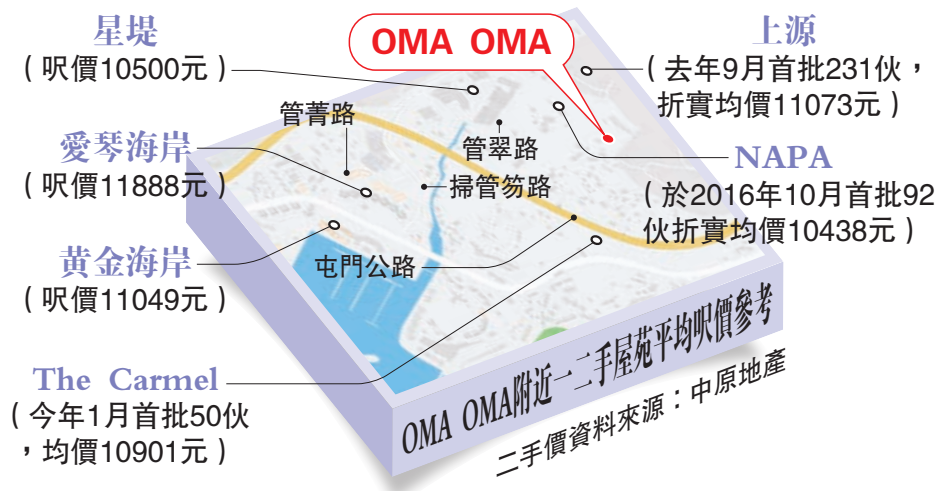
市場消息指出，該盤開價震撼，示範單位爆滿，有指藝人陸浩明到場參觀。

GRAND MONTARA附近屋苑價格參考



GRAND MONTARA小檔案

地址	康城路1號
座數	1座
總伙數	504伙
實用面積	346-789方呎
戶型	1房-3房
首張價單伙數	101伙
定價	742.9萬-1420.3萬元(折實575.8萬-1100.8萬元)
呎價	16238元-20762元(折實12585元-16093元)
平均呎價	18063元(折實13999元)
最高折扣額	22.5%
預計關鍵日期	2021年12月15日
示範單位地址	尖沙咀港威大廈
開放日期	即日
物業網址	www.grandmontara.com.hk



OMA OMA 首批呎價12463元五個月貴14%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市昨日同步公布售價的兩個新盤取態兩極。會德豐地產貼市價推售將軍澳日出康城GRAND MONTARA之際，永泰(00369)屯門掃管笏OMA OMA以高開姿態出擊，首批98伙平均呎價12463元貴絕掃管笏，較系內今年1月推售的同區青山公路The Carmel首批10901元，短短5個月賣貴14%，入場費折實四球有找，今日收票月內賣。

每呎樓面地價僅4008元

永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖稱，OMA OMA首推價單涉及98伙，九成兩房戶，其餘為一房，所有單位售價六球有找，形容是次屬安居樂業價，價錢有競爭力，雖然同期多盤推售，但客源不同，反應為百花齊放可提供更多選擇。項目今日正式對外開放示範單位及收票，有機會短期內加推，月內展開首輪銷售。

據價單位顯示，該批單位實用面積316至484方呎，定價由1B座5樓D室的399.88萬元至2A座18樓C室的599.8萬元，呎價由2B座1樓E室10369元至1B座10樓B室13167元，平均呎價12463元。

項目未有提供任何折扣額，即供付款照定價，不過提供多項付款方法，如OMA OMA 1100一按付款計劃（照價加3%），買家可向指定財務機構申借最高八成一按，為期3年，其間供息免本，首年息口為P（優惠利率5.375厘）減2.5厘，次年P減2厘，第三年P減1厘，買家可申請伸延按揭貸款，年期最多36個月，息口為P加1厘。翻查資料，同區鄰近的NAPA、滿名山及上源，過去數年首批平均折實呎價皆徘徊1萬至1.1萬元左右，同系The Carmel今年1月首推50伙平均呎價10901元，意味OMA OMA貴絕同區首批開價，開貴逾

查資料，天晉3座中層D室同呎戶，上月以978萬元沽出，今次低層比中層貴。

將軍澳居屋追落後。世紀21物業分行經理魏仕良透露，將軍澳欣明苑E座低層09室，實用面積554方呎，屬三房戶，原業主3月份以715萬元連地價放盤，昨天獲區內用家以690萬元承接，樓價屬屋苑歷史次高，折合實呎12455元。原業主持貨7年，帳面獲利380萬或1.2倍。

然而，新界區多個新盤連環出擊，細價樓客源被凍結，個別小業主減價求售，

魏仕良表示，將軍澳寶明苑B座高層11室，實用面積535方呎，原業主上月綠表放盤，開價520萬元，日前減至484萬元獲白居二購入，減幅6.9%，實用呎價9047元。據房委會紀錄，寶明苑同面積中層戶，今年4月綠表售502萬元，今次高層比中層平18萬或3.6%。

據土地註冊處資料顯示，長沙灣寶熙苑B座高層10室，實用面積625方呎，早前以810萬元連地價沽出，屬屋苑樓價新高，呎價12960元。

售。

據價單位顯示，該批單位實用面積316至484方呎，定價由1B座5樓D室的399.88萬元至2A座18樓C室的599.8萬元，呎價由2B座1樓E室10369元至1B座10樓B室13167元，平均呎價12463元。

項目未有提供任何折扣額，即供付款照定價，不過提供多項付款方法，如OMA OMA 1100一按付款計劃（照價加3%），買家可向指定財務機構申借最高八成一按，為期3年，其間供息免本，首年息口為P（優惠利率5.375厘）減2.5厘，次年P減2厘，第三年P減1厘，買家可申請伸延按揭貸款，年期最多36個月，息口為P加1厘。翻查資料，同區鄰近的NAPA、滿名山及上源，過去數年首批平均折實呎價皆徘徊1萬至1.1萬元左右，同系The Carmel今年1月首推50伙平均呎價10901元，意味OMA OMA貴絕同區首批開價，開貴逾

14%。資料顯示，永泰於2015年12月以逾10.56億元投得OMA OMA現址，每方呎樓面價約4008元。

御半山 II 收1700票超購12倍

另新地（00016）旗下屯門御半山II期今日截止登記，新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，項目至昨午已收逾1700票，超額認購逾12倍。

對於有兩個新界盤加入混戰，她認為御半山II期具交通網絡優勢，不擔心競爭，對項目銷情有信心，強調下周末前有機進行次輪銷售，並具加價空間。

新地會董事總經理謝文娟稱，新地會員於7月31日前入票認購該盤，可獲贈100元超市禮券，名額5000個，會員同時可獲1%樓價折扣。

此外，新世界（00017）元朗瑋頤累收逾850票，超額逾5.5倍。

OMA OMA小檔案

地址	新界屯門掃管笏路108號
座數	2座
總伙數	466伙
實用面積	254-1659方呎
戶型	開放式至4房
首張價單伙數	98伙
定價	399.88萬-599.8萬元
呎價	10369元-13167元
平均呎價	12463元
示範單位地址	觀塘安盛金融大樓
開放日期	即日
預計關鍵日期	2021年6月30日
物業網址	www.omaoma.hk

萬科底價4.51億奪自由道舊樓

【大公報訊】記者林志、林惠芳報道：萬科企業收購的何文田自由道9至11號A舊樓，昨日終透過強拍統一業權，並將合併毗鄰舊樓地盤發展。另附近勝利道4號舊樓業主，亦趁勢放售該物業，意向價約1.3億元。

第一太平戴維斯負責強拍自由道9至11號A舊樓，在無競爭者下，萬科代表以底價4.51億元投得，統一物業業權。該舊樓佔地約4792方呎，為1幢樓齡逾50年的8層高商住大樓。毗鄰的自由道13至13號A舊樓，萬科於今年4月也透過強拍程序，以底價2.49億元統一業權。兩地盤將合併重建，土地規劃為住宅（甲類）用途，併後地盤面積超過7200方呎，重建樓面約6.51萬方呎。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國指出，外圍經濟環境不穩及本地政治風波等不明朗因素，增加收購風險，相信發展商現時出價收購取態會較保守。另他估計今年申請強拍宗數可逾30宗。

另政府公布，因金鐘政府總部今日暫停開放，原定於今日中午十二時前放入「政府總部投標箱」的投標書包括啓德4C區1號商住地，截標時間將會延遲至今日下午五時，地點並轉至北角渣打道333號北角政

府合署地下的「政府物流服務署投標箱」。

恒隆逾億賣荔枝角停車場

工商舖交投氣氛回暖，發展商趁好價出售非核心物業。恒隆地產（00101）繼早前出售長沙灣永康街九號全幢工貿物業後，新近再度沽貨，以逾1.1億元賣出荔枝角停車場。據土地註冊處資料顯示，恒隆地產持有的荔枝角荔灣花園停車場，上月下旬以1.11億元售出，該停車場合共172個車位，按成交價計算，每個車位作價約64.5萬元。新買家為君銳有限公司，其公司董事為資深投資者蔡伯能。資料顯示，蔡伯能近年多次購入大型屋苑停車場，例如去年市傳以逾3億元買入沙田大圍美松苑停車場，部分車位於完成交易前換售。

此外，中原工商舖高級分區營業董事黃新宇表示，持有何文田勝利道4號全幢舊樓的業主，現以意向價約1.3億元放售。該舊樓樓高8層，地下為商舖，現租予一家日式餐廳，1至7樓是住宅；舊樓每層面積約1300方呎，而總樓面約1.17萬方呎，現時的每月總租金收入約23.9萬元，以意向價計，回報率約2.2厘。黃新宇認為，因為該物業周邊有多個收購及舊樓重建項目，反映該區受發展商歡迎，相信今次放售的反應也會理想。

海灣複式盤源矜罕，目前市場只有兩至三伙放盤。翻查成交紀錄，此複式戶無論樓價或呎價，均創奧運三寶歷史新高。

值得留意，行政會議前成員林奮強早於2008及09年，分別以2120萬及2700萬元買入帝柏海灣1座頂層兩伙複式戶，實用面積均1970方呎，按最新造價參考，兩物業估值共逾1.2億元，帳面大賺逾7000萬元。

將軍澳天晉兩房錄高價。消息指出，天晉7座極低層D室，實用面積536方呎，昨天以980萬元售出，實用呎價18284元。翻

查資料，天晉3座中層D室同呎戶，上月以978萬元沽出，今次低層比中層貴。

將軍澳居屋追落後。世紀21物業分行經理魏仕良透露，將軍澳欣明苑E座低層09室，實用面積554方呎，屬三房戶，原業主3月份以715萬元連地價放盤，昨天獲區內用家以690萬元承接，樓價屬屋苑歷史次高，折合實呎12455元。原業主持貨7年，帳面獲利380萬或1.2倍。

然而，新界區多個新盤連環出擊，細價樓客源被凍結，個別小業主減價求售，

帝柏海灣頂層複式6280萬沽冠奧運三寶

【大公報訊】記者林惠芳報道：美國減息預期升溫，刺激港股急彈，樓市也跟隨受惠。奧運站帝柏海灣一伙頂層複式戶，剛以6280萬元沽出，呎價近3.2萬元，兩價不但破盡屋苑紀錄，亦貴絕奧運三寶（柏景灣、帝柏海灣及維港灣）。

美聯物業高級區域經理關穎賢說，帝柏海灣1座頂層複式戶，實用面積1969方呎，望開揚景，獲買家以6280萬元承接，實用呎價31894元，原業主持貨約六年，帳面獲利2633.25萬元，升值72%。她稱，帝柏

海灣複式盤源矜罕，目前市場只有兩至三伙放盤。翻查成交紀錄，此複式戶無論樓價或呎價，均創奧運三寶歷史新高。

值得留意，行政會議前成員林奮強早於2008及09年，分別以2120萬及2700萬元買入帝柏海灣1座頂層兩伙複式戶，實用面積均1970方呎，按最新造價參考，兩物業估值共逾1.2億元，帳面大賺逾7000萬元。

將軍澳天晉兩房錄高價。消息指出，天晉7座極低層D室，實用面積536方呎，昨天以980萬元售出，實用呎價18284元。翻

MegaBox舉行Peppa Pig沙灘派對

【大公報訊】為迎接炎炎盛夏，九龍灣MegaBox聯乘Peppa Pig推出沙灘派對活動，由即日起至9月5日期間，MegaBox將設置「Peppa Pig開心沙灘派對」大型裝置。MegaBox總監文靜芝（圖左）稱，配合一系列精彩活動，料暑假期間商場人流及消費額比去年同期增加約一至兩成。

