

今開放示範單位及收票 月內開售

朗濤150伙均呎價1.35萬低開15%

新界一手大戰浪接浪，鷹君（00041）淡退樓市30年的復出之作，即告驚喜大放送！旗下大埔白石角朗濤首推150伙，折實最低消費553.6萬元，折實呎價僅1.14萬元，有機會平絕白石角，折實平均呎價1.35萬元，較二手低15%，但若計及景觀及樓層因素，該批單位實屬市價，即日起收票月內賣。代理相信，個別新盤近期暴力衝擊打亂推盤部署，故調低本月錄2000宗一手成交的預測至1200宗，但若新盤開價吸引，相信有捧場客。

大公報記者

梁穎賢

闊別本港樓市30年的鷹君，想不到在沒有售樓及財務壓力下，其復出之作的朗濤，竟然意外派驚喜。鷹君執行董事羅俊謙表示，朗濤首批推售150伙，間隔一至三房，扣除最高21%總折扣優惠後，折實價由553.6萬至1994.5萬元，呎價11446至16202元，實用面積389至1231方呎，70%為兩房。羅俊謙表示，今批開價參考同區一手同質素物業，屬貼市價，其中34伙售價600萬元以內，加推具提價空間。今日開放示範單位及收票，照舊月內開售。

43%單位呎價不足1.4萬

價單顯示，呎價最平單位為7A座1樓D室，面積781方呎，定價1131.5萬元，呎價14488元，折實價893.9萬元，折實呎價11446元，較毗鄰海日灣及雲滙透過招標發售的單位，以及逸瓏灣8首批，呎價逾1.2萬及1.3萬元更低，有機會是近年同區白石角最平新盤（不計天賦海灣系列），當中近43%單位折實呎價介乎1.3萬至近1.4萬元。

折實平均呎價13576元，較海日灣Ⅱ今年4月首批13774略低。若參考同區二手屋苑，據中原地產資料顯示，同區質素相近同屬臨海的逸瓏灣，現時平均呎價19769元，相對低約15%。

不過細心分析，樓盤賣得平是有原因，主要大部分都是「面壁戶」及低層單位。其中6A座的C至E室，6B座C、D室，7A

座D室和7B座B室均面向海日灣的樓景，當中6A座的C至E室與海日灣鄰近單位幾乎面貼面；而價單中最平的7A座D單位，位於「L」字的內角位，基本上被重重包圍，單位採光度較弱。若計及樓層及景觀因素，其實屬市價。不過當中一伙海景單位位於7A座7A室，實用面積1231方呎，折實呎價僅1.6萬元，以海景單位而言，確屬吸引，區內同質素的海景單位高見逾2萬元。

代理降一手本月成交預測

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，朗濤首批呎價較同區二手有15%至20%折讓，折實入場僅553.6萬元，對上車客相當吸引，區內新盤供應過往以大單位為主，由於市場上剛需強勁，中小型單位相當搶手。居屋早前接獲30多萬份申請，但等候時間長，加上中籤機會極低，相信部分居屋客亦會轉向一手市場，首批單位一Q清枱應無問題。加推單位若加價克制，相信市場亦可接受。

7月份樓市市況向好，美國很大機會於本月內減息，香港銀行競爭激烈，也有可能跟進，加上市場上供應量偏低，問題難以於短時間內解決，原先預期樓市於7月份相當火熱，惟近期本港受暴力衝擊影響，一手盤供應未如預期，本月至今暫錄約800宗一手成交，預計全月錄約1200宗，較原先預測錄2000宗減少。

►羅俊謙(右)表示，開價參考同區一手同質素物業，屬貼市價。旁為鷹君地產代理銷售及市務副總經理梁淑儀



朗濤 小檔案	地 址	科研路7號	首批伙數	150伙	平均呎價	17173元(折實13576元)
	座 數	10座	定 價	700.7萬至2524.7萬元 (折實553.6萬至1994.5萬)	預計關鍵日期	2020年7月31日
	單位總數	723伙	呎 價	14488至20509元 (折實11446至16202元)	示範單位地址	朗豪坊
	實用面積	357至3098方呎			開放日期	已開放
	戶 型	1至4房			官方網址	www.ontolo.com.hk



話 你知

【大公報訊】白石角、沙田九肚及東九啟德區，是政府過去力拓的供應重鎮，其中白石角經過多年苦心經營，先後11個住宅新盤面世，而第12個住宅項目亦隨之登場，發展商便是闊別本港樓市30年的鷹君（00041）。

每呎樓面地價5年前僅3300元

鷹君於2014年5月投得相關地皮，作價24.12億元，每呎樓面地價僅3300元，呎價平絕同區，較毗鄰海日灣3552元低7.1%，比今年新地（00016）優景里地皮呎價平50.3%，亦較區內最貴的7284元低近55%。白石角2007年開始打造至今，已

先後有12個住宅項目推出，早年投入市場的天賦海灣、逸瓏灣及海鑽等已落成多時，個別已沽清。其餘項目陸續登場，區內對上一個開賣的新盤為億京的海日灣Ⅱ。朗濤臨海而建，40%單位享海景，料可遠眺大埔慈雲寺的觀音像。

晟林收票超額2.3倍月內賣

【大公報訊】福晟（00627）以貴絕同區姿態推出的何文田晟林，市傳累收近100票，超額2.3倍，計劃本月內開售。

晟林本月上旬公布首張30伙價單，折實平均呎價3.1萬元，貴絕九龍今年首批開價，較同區今年4月開賣的臻樺首批均價24308元貴近三成，市場反應慢熱。據市

場消息稱，經過9日收票，項目暫收近100票，超額認購約2.3倍。發展商有意於數日內公布銷售安排，計劃本月內開售。

另一方面，萬科（香港）市場營銷參與客戶關係部董事周銘禧表示，上源早前加推的207伙，至今已售出103伙，平均呎價12781元，而項目至今累售976伙，佔已

推售的1124伙達87%，套現近62億元。項目尚餘30伙，包括28個洋房及2個連天台戶，部署明年中採用招標形式發售，將參考區內同質素物業。另該盤夥美聯推置業優惠，即日（7月18日）起至本月底止，經該行買入3房或以上單位買家，可獲贈雙人馬爾代夫旅行套票，名額6位。

向隅客回流 將軍澳二手輪流破頂

【大公報訊】記者林惠芳報道：將軍澳日出康城新盤GRAND MONTARA售罄後，向隅客陸續回流二手，推動同區細單位樓價輪流創新高，其中君傲灣1房戶



▲將軍澳君傲灣呎價撲2萬元創新高

以近2萬元呎破頂價易手；天晉1房戶衝上768萬元，造價屬天晉系列1房戶今年最貴。利嘉閣地產分行經理黃金欽表示，君傲灣1座高層F室剛以高價易手，單位實用456方呎，原則為2房戶，現改裝為1房套間隔，外望海景，以880萬元交吉賣出，實用呎價19298元，創屋苑呎價新高。據悉，原業主於2009年9月以約279萬元購入，持貨約10年，帳面獲利601萬元或逾2.1倍。

另邊廂，天晉1房升至今年高位。黃金欽透露，天晉3A期5A座高層D室，實用360方呎，望園景，1房間隔，放盤約半個月剛以768萬元易手，實用呎價21333元，為天晉系列1房戶型今年造價新高。

原業主於2014年以約532萬元一手買入，單位不足5年升值44%。

黃金欽續說，GRAND MONTARA上月底沽清後，向隅客陸續回流二手市場，推動將軍澳區本月迄今已錄102宗二手成交，已超越6月全月的94宗。

同區車位亦錄瘋價。美聯物業營業經理林志堅表示，海天晉停車場B層一個單號車位，早前以310萬元放售，剛議價至298萬元獲用家承接，創該屋苑車位造價新高，原業主於2018年4月以248萬元一手買入，持貨只有1年多，帳面賺50萬或20%。據了解，屋苑對上一宗車位高價成交追溯至去年11月，作價268萬元，今次成交將紀錄推高了30萬或11%。

太古城2房則王低市價12%易手

【大公報訊】記者林惠芳報道：經濟前景未明朗，個別業主擴大議幅，刺激購買力釋放，鯉魚涌太古城單日連錄3宗買賣，包括高層2房則王以1228萬元易手，較估值平約12%。

美聯物業高級分區營業經理吳肇基表示，太古城昨單日連錄3宗買賣，令本月成交量增至8宗，已迫平6月全月的8宗交投量。最新成交包括建安閣高層E室，實用580方呎，屬2房則王，以1228萬元易手，呎價21172元。據資料，此單位獲大

型銀行網上估價1400萬元，造價比估值平172萬或12.2%。翻查資料，鄰近順安閣高層B室，面積相同，今年5月造價達1338萬元，同類貨今次賣平110萬元。

同時，太古城金山閣高層A室，實用593方呎，剛以1260萬元賣出，呎價21248元，比大型銀行估價1320萬元低約60萬元。吳肇基解釋，近期社會發生的連串暴力事件，令個別小業主信心動搖，願意擴大議價空間，釋放了上月累積的部分購買力，推動本月二手交投回升。

消息稱，灣仔YORK PLACE高層A室，實用684方呎，採3房間隔，新近獲買家以2140萬元承接，實用呎價31287元，為屋苑標準分層戶呎價新高。據悉，原業主於2010年以約1650萬元購入上址，帳面獲利490萬元，單位9年升值約30%。

租賃方面，中原地產高級區域營業經理吳妙妝表示，啟德區7月至今暫錄近80宗租賃成交，包括龍譽1A座極高層F室，實用514方呎，採2房間隔，以2.3萬元租出，呎租44.7元，創屋苑2房租金新高。

兆安八億購寧苑可建六層住宅

【大公報訊】早前低調放售的渣甸山寧苑，上月底由兆安地產斥資8.25億元購入全數業權，該地盤可重建為6層高住宅。

寧苑位於白建時道41至45號，前身是公務員合作社物業，已於1993年解散；現為兩幢4層高住宅物業，共有12個單位及12個車位。該屋苑業主早前低調於市場放售。據土地註冊處資料顯示，該批單位連車位，早前由寶臨有限公司，斥8.25億元購入全數單位及車位，每個單位連一車位的成交價由6178.4萬至7500萬元，呎價約4.56萬至5.34萬元不等。寶臨公司的董事為兆安地產李余少鴻等人。李太為恒地李兆基的三嫂，過去較多投資工商物業。

寧苑的土地用途為住宅（丙類），地

盤面積約19903方呎，地積比率為1倍，可建連車庫共6層高的住宅大廈，其毗鄰是由資策、高富諾及泛海合作發展的皇第。

此外，高山企業早前發出通告，指斥資2.208億元收購西環堅尼地城爹核士街1號B至E舊樓，並會拆卸重建，地盤面積約4940方呎。不過，據土地註冊處資料顯示，樓高共6層的爹核街1號D及E，總成交價約3.045億元，登記買家為特明有限公司，董事為黃錦明。另土地註冊處資料顯示，何文田1號B及C舊樓錄得6宗成交登記，成交價由約1800萬至3000萬元，涉約1.34億元，登記買家為輝宇國際投資有限公司，董事為王輝宇（WANG, HUIYU），應屬內地企業。

太平山餐廳月租低至23萬

【大公報訊】政府產業署早前公布，山頂太平山餐廳以月租23萬元或每月總收入25%作為租金，以高者為準，此應是該物業首次以營業額分成方式出租。

該舖位為產業署旗下物業，位於山頂道121號，於1901年落成，是香港二級歷史建築物，是山頂餐廳舊址，過去一直出租作餐廳用途。對上一份租約的月租約92萬元，而新一份租約會由周二（16日）起生效，租期為三年，承租人是現租戶Modern China International Limited。產業署以收取每月最低租金23萬元，或每月



◀山頂太平山餐廳是香港二級歷史建築物

總收入的25%作為租金，兩者以款額較大為準，租金不包含差餉、電費及任何其他支出。如以最低月租23萬元，與之前租約的月租92萬元比較，租金跌幅達75%。