SEA TO SKY累收9000票 問鼎今年票王

長實康城新盤首推462伙 本周六攬客

◀趙國雄（中）稱，SEA TO SKY鎖定周六首推462伙。旁為長實地產投資董事郭子威（左）及高級營業經理楊桂玲

近年大型新盤首日推售統計

項目	首日推出伙數	發展商	推售日期
將軍澳日出康城SEA TO SKY	462	長實	今年6月27日
天水圍Wetland Seasons Park第2期	200	新地	今年5月23日
屯門OMA by the sea	268	永泰	今年5月17日
日出康城OCEAN MARINI	208	會地	今年3月14日
天水圍Wetland Seasons Park	381	新地	今年1月4日
啓德嘉峯匯	228	嘉華	去年12月7日
青衣明翹匯	388	佳明	去年11月2日
沙灣愛海頌	218	長實	去年10月17日
啓德尚・珒盈	218	合景夥龍湖	去年9月28日
南昌站上蓋匯璽Ⅲ	352	新地	去年9月19日
將軍澳日出康城MARINI	500	會地	去年8月30日

大公報記者梁穎賢製表

▲蘇誦豪（左）及梁志輝一同公布128 WATERLOO命名

本月焦點大盤長實（01113）將軍澳日出康城SEA TO SKY，發展商鐵定本周六首輪開售462伙，首日推出伙數亦為去年同區MARINI推售500伙後，即是10個月以來最多伙數。市傳項目累收9000票，超額逾18倍，項目周五截票，市場料勢過萬關有機問鼎今年票王。

氣勢如虹

大公報記者　梁穎賢

長實執行董事趙國雄表示，SEA TO SKY落實本周六首輪開售462伙，分布1及2座，2房201伙、3房及4房全數盡推，各提供246伙及15伙。2房即供折實最平1座5G室，折實642.8萬，呎價13648元；3房折實最平1座5樓D室，折實價1027.1萬，呎價14528元；4房最平1座16樓A室，折實價1769.3萬元，呎價16428元；整批折實平均呎價16275元。定價計市值約60億元。

新盤近10個月最旺場

資料顯示，對上一個首日推售伙數最多的新盤，為同區的MARINI，首日推出500伙並沽清，SEA TO SKY即是近10個月來最大銷售規模的新盤；若以今年計，今年首日推出最多伙數的為Wetland Seasons Park第1期，首日推出381伙。

市場消息指，SEA TO SKY過去5日累收逾9000票，以首批462伙計，超額逾18倍，19人爭一伙。銷售安排鎖定本周五截止登記，意味項目尚有兩日半收票，市場人士估計總票房好大機會打破新地（00016）天水圍Wetland Seasons Park第2期，於5月收10261票的紀錄，挑戰今年新票王。

為營造現場氣氛及迫爆售樓處畫面，長實以往買樓較愛即場抽籤方法開賣，為鼓勵經紀士氣及以示公道，更會邀請4大代理阿頭幫手撳制抽籤，但如今有限聚令，政府雖已放寬室內人數，長實為顧及眾人健康，SEA TO SKY賣樓一改慣例，一日過截票及抽籤。銷售安排顯示，項目周五下午3時截票，同日晚上8時抽籤，翌日早上9時開售，正如發展商早前提及的分3個組別，3及4房大手客優先揀樓，最多買4伙；康城換樓客；以及購1至2伙的散客時段，買家無需逼埋一組到場，可分流提高現場人與人之間的距離。

新冠肺炎外地輸入個案突然增多，有指本港疫情或第二波爆發。趙國雄認為，本地防疫措施理想，無擔心第二波爆發，但勸喻市民切勿鬆懈，繼續提高防疫意識，減少外出，避免去人多地方，「但有好樓盤示範單位就唔怕去啦！」強調該盤做足防疫措施，買家可買得安心。

迎海複式連裝修沽6298萬

大碼單位承接力續強。恒地（00012）旗下馬鞍山迎海售出2座G及1樓複式B單位，實用面積3089方呎，花園面積1145方呎，連全屋裝修以6298萬元售出，呎價20388元，包2個車位，雙創項目同類單位新高紀錄。

另邊廂，南豐港島南區豪宅深水灣徑8號亦錄得成交個案，該項目2座6樓D室2865方呎，成交價1.75億元，呎價6.1萬元。該項目自2018年底推出至今累售10伙。

內房萊蒙頭炮 何文田盤首批50伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：早年大舉南下打入本港地產界的內房，陸續進入賣樓期。萊蒙國際（03688）首個攻港的何文田窩打老道項目命名128 WATERLOO，夥拍俊和（00711）合作發展，密鑼緊鼓部署推售，首批研推50伙。

萊蒙國際銷售及市場總監蘇誦豪稱，128 WATERLOO屬公司於香港首個地產發展項目，示範單位近尾聲，首批研推最少50伙，價格參考同區新盤。預計關鍵日期為明年11月30日。他又謂，集團在港尚有3個住宅發展項目，其中2個位於元朗，地盤面積共8萬方呎；另上水馬適路項目地盤則有11萬方呎。

俊和物業發展高級經理梁志輝稱，128 WATERLOO提供110伙，樓層高度3.3米，間隔1至4房，實用面積300多至約1200方呎，主打實2房戶，佔整體約五成，實用面積500多方呎。

康城13期下季招標 可建2550伙

【大公報訊】記者林志光報道：政府即將公布的第三季賣地計劃中，將包括港鐵（00066）推出招標的將軍澳日出康城第13期項目，將提供2550個住宅單位。日出康城商場首階段亦會在8月份正式開業，以如超市等民生所需的商舖為主。

港鐵於本財政年度主要推出日出康城第13期和南港島線黃竹坑站第5及6期住宅項目招標。港鐵物業總監鄧智輝表示，現正籌備日出康城第13期住宅項目的招標工作，下季招標，項目提供約2550個單位。黃竹坑站兩期估計明年初才會推出，共提供約1800個單位。

日出康城第13期是整個日出康城項目的最後1期，如發展權成功招標後，意味歷時近20年發展將告一段落，至今年8月份時，首5期逾萬個單位亦落成入伙，餘下期數會在未來6至7年內陸續入伙。

至於項目內約48萬方呎的大型商場，估計今年底可全面開業。鄧智輝指出，該商場目前出租率約70%，為盡快為居民提供生活所需的零售服務，8月份會包括超市、餐飲、醫療服務及家居用品等零售商舖會率先開業。其餘的消費零售商舖、消閒娛樂等配套如室內溜冰場、戲院，及首次引入並屬全港獨家的DOCODOCO室內主題樂園等，將陸續在今年底前啟用。

同時港鐵亦與時並進，結合新科技發展，在商場內裝置不同的體驗區，及體感運動空間。另以智能商場管理系統提升員工效率及節省能源，如引入智能機械人處理顧客的查詢等。

今年發生的新冠肺炎疫情嚴重打擊本港零售消費市場，鄧稱，現時疫情雖已緩和，市道亦正逐步復甦，但港鐵未來仍會視乎租戶及行業的復原能力，提供不同程度補助措施。

▲鄧智輝（中）稱，商場利用新科技與客戶更為互動。旁為港鐵總零售市務經理譚永紅（左）及港鐵投資物業總經理龍子豪　大公報記者林志光攝

綠悠雅苑實呎撲1.3萬 未補價新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：資助房屋價格升勢持續，全港首個「置安心」計劃項目青衣綠悠雅苑，有2房戶剛以693萬元未補地價易手，實用呎價撲1.3萬元，創屋苑同類市場呎價新高。

消息指出，綠悠雅苑3座高層G室，實用面積535方呎，原業主於未補地價市場放盤，剛獲白居二買家以693萬元承接，實呎12953元創屋苑未補地價市場新高。資料顯示，原業主於2013年以359.7萬元購入，單位7年升值333.3萬元或93%。

另邊廂，荃灣柏傲灣1B座中層F室，實用面積306方呎，屬屋苑最細入場單位，採開放式間隔，享公園景，剛以605萬元易手，實用呎價19771元，為屋苑同類單位樓價及呎價新高。原業主於2017年以502.9萬元購入，持貨滿3年，額外印花稅（SSD）鬆綁即賺102.1萬元或20%。

擎天半島四房樓王連約4500萬易手

【大公報訊】樓市造好，個別大業主伺機減磅止賺。老牌建築商正記曾氏家族於2002年低位購入的九龍站擎天半島4房海景樓王，以4500萬元連租約賣出，雖然比同類單位去年高峰價回落20%，但持貨18年，賬面仍大賺逾3400萬，賺幅超過3倍。

◀擎天半島4房海景樓王，市傳劈價1000萬元以4500萬元連租約易手

據悉，上址是1座極高層B室，實用1296方呎，享海景，市傳剛劈價1000萬元以4500萬元連租約易手，實呎34722元。據資料，同座高層B室，實用1291方呎，去年5月以5650萬元易手，呎價43765元，今次單位樓層更高，呎價低20.7%。

原業主正記曾氏家族早於2002年斥1080萬元買入，現今沽貨賬面獲利3420萬元。有代理指，正記曾氏家族於2002年斥逾半億元大手購入擎天半島7伙大單位。

另外，元朗PARK YOHO Venezia第6A座頂層一伙連天台戶，實用1401方呎，連1071呎天台，以1888萬元易手，實呎13476元。

據悉，原業主於2016年以2130.66萬元購入，持貨3年半，賬面貶值242.66萬元或11%，若扣除入市稅項及當年享有的發展商置業回贈，估計實蝕約260萬元。

中原太子女2618萬買Imperial Kennedy

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市氣氛回暖，豪宅市場再錄名人入市，中原集團主席施永青的女兒施慧勤，剛斥資2618萬元購入西營盤Imperial Kennedy一伙高層3房戶，為過去約1個月來第9宗名人買豪宅個案。

施慧勤首置入市作投資

據土地註冊處資料，西營盤Imperial Kennedy極高層A室，實用面積904方呎，屬3房套間隔，以2618萬元易手，折合實呎28960元。新買家為中原集團主席施永青女兒、利嘉閣地產主席施慧勤，她今次以首置名義入市，繳稅4.25%，涉及稅款111萬元，毋須繳交辣招稅。

據資料，原業主於2016年以2532萬元入市，持貨4年，帳面只賺86萬元，單位期內升值約3.4%。翻查成交記錄，樓下低2層的A室，實用面積901方呎，於2016年成交價達2613萬元，反映是次成交單位屬筍價。據悉，施慧勤今次入市計劃作長線投資用途。

▲施永青（左）女兒施慧勤（右）購入西營盤Imperial Kennedy高層收租

過去約1個月，豪宅市場至少錄9宗名人入市，包括前任香港足總主席梁孔德及其太太梁劉柔芬，買入中半山富滙豪庭2座相連A、B單位，其中A室樓價1.15億元、B室樓價1億元，兩單位作價共2.15億元。

威都閣30年勁賺近7000萬

另邊廂，利嘉閣地產高級聯席董事張智恆表示，西半山威都閣中層B室，實用面積2320方呎，為4房套連工作間及工人套間隔，享海景，單位於上年放盤，原價7580萬元，累減200萬元終以7380萬元交吉易手，實用呎價31810元，樓價及呎價均創該廈新高。據了解，原業主於1990年11月以398萬元購入，持貨約30年，帳面賺6982萬元或17.5倍。