

## 新地信心足 屯門新盤高開下周賣

## 御海灣呎價1.74萬貴過市區 468萬入場

新冠肺炎疫情惡化，新盤無有怕疫市高開。新地（00016）旗下屯門御海灣1期首推88伙，折實近468.9萬元，折實平均呎價近1.74萬元，不但貴絕屯門新盤歷來首批開價，較同區開高兩成甚至貴過市區樓。代理坦言，首批呎價開價進取，不過銀碼全數低於8球，最平5球有找，是同區甚至市區罕有，對上車客具吸引力，相信首批單位可沽清。項目周六收票，可望下周開賣。

## 吸上車客

大公報記者 梁穎賢

新地代理業務部總經理張卓秀敏指，御海灣1期首推88伙，實用面積261至437方呎，包括21伙開放式、43伙1房及24伙2房，折實價468.88萬至714.33萬元，折實呎價14992元至19592元，折實平均呎價17377元。張太表示，附近大多屬高齡屋苑，樓齡相當，難以直接比較，形容為「臨海靚價」，屬貼市價。

雖然近日疫情有惡化跡象，本港住屋剛性需求依然強勁，不擔心銷情受影響。示範單位將於周六正式對外開放及同步收票，最快下周開售。

## 索價高區內二手逾兩成

屯門對上兩個最貴新盤，為掃管笏恒大·瑋灣Ⅱ及「龍床盤」菁雋，兩盤分別於去年10月及2018年11月開價，首批單位折實平均呎價16942元及16937元，御海灣較之高近3%。同系的御半山2期，去年6月首推108伙折實平均呎價15166元，而最近成交呎價已升至1.6萬至1.7萬元。

若相對二手盤，據中原地產資料顯示，毗鄰的南浪海灣及海典軒，樓齡分別20年及16年，現時平均呎價12011元及13807元，相對貴逾兩成。

該盤除貴絕屯門外，甚至更過市區樓。萬科長沙灣THE CAMPTON今年6月首推94伙，實用面積287方呎起，折實入場484萬元，折實平均呎價16411元，御海灣再貴近6%。

新地代理業務部助理總經理（銷售）林青龍表示，集團除為該盤提供22%即供折扣外，另提供其他現金回贈優惠，包括購買多於1伙可回贈1%，曾購買同系映御、珀御及御半山的買家可獲5000元回贈，另有10888元百年好合現金回贈。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，御海灣屬第3波疫情下首個開價新盤，以試探性質登場，首批呎價貼市中見進取，市民在疫情下或憧憬樓價會打折扣，不過銀碼5球有找非常吸引，是時下一手新盤供應罕有。市場剛性需求強勁，疫情下市民買樓意欲不減，加上物業可投資保值，相信御海灣首批單位可一Q清光。

## 中原料樓價升勢不變

陳永傑續稱，本月一手市場暫錄約800宗成交，全月可料達1300宗至1500宗。疫情下公司營業額下跌三成。第3波疫情嚴峻，樓價上升速度料減慢，但相信上升趨勢不會改變，原本預計樓價於今年第3季可重上190點歷史新高，估計將延後至第4季。

美聯物業住宅部行政總裁布少明則謂，同系御半山最近售出單位成交呎價亦達1.6萬至1.7萬元，御海灣有海景，相對屬貼市價，料首批銷情理想。預計項目呎租可達40元，投資回報率約3厘。

鄧清河或相關人士。原業主於2006年5月斥4250萬元買入，持貨14年，賬面升值43%。

盛滙商舖基金創辦人李根興指出，上述地舖位置極佳，旺市時市價至少8500萬元，現成交價比高峰期折讓28.5%。

另外，資深投資者亦趁機於商廈市場覓盤。消息指出，正八集團主席廖偉麟剛以約6000萬元，購入上環信德中心招商局大廈1710至11室，單位面積約2918方呎，呎價約20562元，為該廈近4年來呎價新低，比今年4月同廈11樓單位成交呎價低9%。

以200元之差打破了早前錄得的6300元舊紀錄，再創荃灣區車位租金新高。

據了解，海之戀合共提供343個車位，據地產代理透露，目前該屋苑二手市場僅餘數伙車位放租，叫租由6000元至7000元不等。

## 弦海月底入伙 232呎月租8500元

【大公報訊】莊士中國（00298）於前年開賣的屯門弦海，最快本月底入伙，因項目主打細單位，投資者叫租低見8000餘元，吸引年輕租客，近日連錄預租個案，其中一個232方呎單位剛以8500元租出，呎租逾36元。

美聯物業高級營業經理葉桂源稱，弦海連錄最少2宗預租，包括中層U室，實用面積232方呎，開放式間隔，原以9300元放租，累計減價8.6%，即獲單身人士以8500元承租，實用呎租36.6元，按業主去年購入價395.1萬元計，租金回報約2.6厘。至於另一宗預租是低層G室，實用面積224方呎，以9800元放



▲屯門弦海最快本月底入伙 資料圖片

租，減至9000元獲同區年輕夫婦承租，實用呎租40.2元，租金回報約2.7厘。

據了解，該項目現有約40伙放租盤，最平是低層D室，實用面積162方呎，屬開放式間隔，以8500元放租。



▲張卓秀敏（左）形容御海灣開價為臨海靚價。旁為林青龍

## 御海灣1期價格參考

單位	戶型	實用面積（方呎）	折實價（萬元）	折實呎價（元）	備註
2座27樓B室	開放式	261	511.36	19592	呎價最貴
2座3樓H室	2房	424	635.69	14992	呎價最平
2座3樓B室	開放式	261	468.88	17965	銀碼最平
2座23樓C室	2房	437	714.33	16346	銀碼最貴

## 每呎樓面地價3720元

【話你知】屯門及元朗區是新地（00016）的重點供應糧倉，集團於上述兩區先後推出多盤發售。昨日開價的御海灣1期，是新地於2015年擊敗13個對手以13.19億元投得。地皮位於屯門海榮路，地盤面積約5.2萬方呎，以當時可建總樓面逾35.4萬方呎計，每方呎樓面地價3720元，符合當時市場預期，新地當年透露總

投資額約30億元。新地奪得上址前，亦於2014年投得珀御及御半山發展項目，兩盤位於良德街及景秀里，每呎樓面地價2571及2209元，御海灣較之高約45%及68%。御海灣位置上與珀御及御半山有頗大差距，景觀更勝一籌，坐擁河景及海景，故開價亦有一定差距，以今批折實平均呎價逾1.7萬元計，利潤相當可觀。

## 單日三幢洋房成交 涉2.15億

【大公報訊】一手洋房承接力強，單日錄得3宗洋房成交，涉資共2.15億元。其中新地（00016）沙田九肚雲端連沽兩伙。其中Sommet 9洋房，實用面積2987方呎，花園面積732方呎，售逾1.22億元，呎價4.1萬元。另恒地（00012）粉嶺高爾夫，御苑售出A2屋，實用2610方呎連1095方呎花園及517方呎天台，連雙車位成交價5050萬元，呎價19349元。路勁地產元朗錦田北山水盈洋房亦錄成交。美聯高級區域營業董事林

振華表示，該行促成19號屋，實用面積2294方呎，四房雙套間隔，內置私人升降機，連車位沽約4215.3萬元。項目自去年底推出至今已售165伙，總套現金額逾19億元。

## 恒大·睿峰今賣83伙

恒大（03333）旗下長沙灣恒大·睿峰今開售83伙，發展商指出，為配合銷售工作，充分作好防疫措施，除一如以往做足每天防疫措施外，同時亦於售樓處會加設抗菌塗層，加強

售樓處消毒，售樓處亦已添加空氣淨化機，確保空氣素質。同時，安排職員為每位入場人士於入場前量度體溫、提供消毒搓手液消毒雙手外，亦將會為每位到場人士派發口罩，到場人士須戴上口罩方可進場；而等候區亦將分區設置隔板、分組排隊之分隔距離將限制在1米左右。發展商亦會遵從最新公布之限聚令安排，亦即是限制每枱人數最多為4人，枱與枱之間保留1.5米空間距離，同時發展商亦安排了職員於場內協助。

## 郭少明沽臻環五伙 套現6375萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：今年積極沽貨的莎莎國際（00178）主席兼行政總裁郭少明，繼出售跑馬地禮頓山單位後，其十年前大手掃入的西半山臻環全層5伙也一併拆售，成交價共6375萬元，連同是次出貨，郭過去4個月賣樓共套現近1.2億元，賬面賺近5300萬元。

新冠肺炎疫情重擊零售業，化妝品零售商莎莎國際主席郭少明近期連環賣樓套現。消息指出，郭少明透過5間不同公司名義持有的堅道臻環低層全層5伙（A至E室），較早前已透過股權轉讓方式拆售，該5伙單位實用面積由296至1950方呎，成交價介乎888萬至1950萬元，成交呎價均為3萬元。

上述5伙是郭少明於十年前斥約5156萬元一手買入，樓價介乎739.8萬至1605.4萬元，賬面賺幅約19.9%至28.3%，共套現6375萬元，比十年買

前入價升值約1219萬或23.6%。今次是郭少明近4個月來第二次出售住宅物業，連同今年3月以5600萬元售出禮頓山2座高層A室連車位，已是兩度出貨套現共約1.2億元，賬面獲利近5300萬元，賺幅達80%。

## 中盈主席賣陽明山莊賺2600萬

另邊廂，據土地註冊處資料顯示，大潭陽明山莊9座低層單位，實用面積2049方呎，屬3房連雙套房及工人套房間隔，上月底連車位以6100萬元成交，實用呎價29771元。原業主為益滙投資有限公司，該公司董事為中盈集團（00766）主席梁毅文等，按其2009年10月買入價3500萬元計，持貨十年，賬面獲利2600萬或74%。

新買家為LI WYMAN，與養和醫院李氏家族成員李維文名字相同，料為同一人。據文件顯示，李是次入市僅支

付259.25萬元印花稅，為樓價4.25%，意味以首置身份入市。翻查資料，李今年5月以5150萬元沽出跑馬地雲地利台單位，當時沽貨賬面獲利850萬元。

## 東濤苑實呎14496 港島綠表新高

資助房再錄破頂價。據房委會成交紀錄顯示，6月份全港公屋及居屋第二市場（綠表，未補地價）錄243宗成交，按月增加6宗。當中，筲箕灣東濤苑一個高層單位，實用面積516方呎，上月以748萬元未補價易手，實呎14496元，創港島區綠表居屋呎價新高，並屬全港綠表居屋呎價次貴，僅次於何文田冠輝苑早前造出的每呎1.5萬元紀錄。

公屋市場亦錄高價。資料顯示，鴨脷洲利東邨一個中層戶，實用面積490方呎，本月上旬以440萬元售出，實呎8980元，樓價及呎價均創屋苑今年綠表市場新高。