

# 會地看好港島南 奪黃竹坑站第六期

## 750伙料呎價超2.8萬 最快三年後賣樓

獨  
資  
入  
標

會德豐地產在今年首季賣樓已套現逾百億元的助力下，投地勇於出手，終成功首奪港島南綫黃竹坑站上蓋項目港島南岸的發展項目，最快3年後賣樓，市場預計每呎賣價將達2.8萬元以上。

港鐵（00066）昨日公布，港島南岸第6期物業發展項目，由會德豐地產旗下附屬公司 Modern Expert Limited 成功投得。該公司過往亦曾多次參與港鐵的物業發展項目，如將軍澳日出康城第5、7、9及12期，和機鐵九龍站擎天半島等。

港鐵自2017年初開始為黃竹坑站上蓋港島南岸各期項目的發展權進行招標工作，會德豐地產一直獨資，或偶與其他發展商組財團入標競爭，惜前5期均未有所獲。前日截標時共收6份標書的第6期，會德豐在本港大財團如長實（01113）、新地（00016）及恒地（00012）等環伺下，終以獨資身份奪港島南岸最後一期的上蓋發展權。

### 計劃主打2至3房單位

會德豐地產主席梁志堅表示，公司有豐富住宅發展，以及跟港鐵合作的經驗，港島南岸是南區非常矚目及極具潛力的大型發展，今次投得第6期發展項目，配合政府的「躍動港島南」計劃，故對區內前景十分看好。該公司常務董事黃光耀補充說，項目將以2、3房單位為主，預料最快3年後推售，銷售對象應是換樓客、分支家庭客及投資客等。

萊坊執行董事林浩文表示，香港仔的配套成熟，未來極少市區鐵路沿線項

目供應，相信所建樓盤，將來的每呎樓價可逾2.8萬元。

中原測量師行執行董事張競達稱，港島南岸各期發展權已由不同財團瓜分，將來各有不同的賣樓策略。

不過，張競達指，在港島新供應少及樓市熱鬧氣氛持續不降下，項目的每呎樓價，可約達3萬元水平。

第6期項目將建2幢住宅大廈，提供最多750個單位，平均面積約660方呎，預計2027年中落成。

### 古洞商住地下周五截標

此外，政府招標出售的古洞北新發展區首幅住宅地，將在下周五截標，因目前區內基建仍在初步建設階段，或難吸引發展商踴躍入標，不過，由於地皮毗鄰便是恒地的新盤項目，市場相信恒地有較大奪地意欲，以便合併發展為一個約150萬方呎的大型商住項目。

該地在古洞北第25區，土地面積近20萬方呎，總可建樓面約120萬方呎，其中住宅樓面佔約99.93萬方呎，不可拆售的零售商業樓面，佔約10.76萬方呎。中標發展商要為政府負責興建一個公共運輸交匯處。

業界估計，該地的每呎樓面地價約3500至4500元，即約值42至54億元。

### 富榮花園誕樓王 綠表價835萬破頂

【大公報訊】樓市升勢持續，旺角富榮花園再誕樓王，一伙3房戶上月以835萬元未補價易手，是屋苑綠表新高價。

據房委會資料，上月全港公屋及居屋錄260宗買賣，按月增20%。當中，富榮花園一伙低層單位，以835萬元售出，為屋苑綠表新高價，比2019年6月舊紀錄812萬元貴23萬或2.8%。代理透露，上述樓王是6座中層G室，實用592方呎，望街景，開價850萬元，以成交價835萬計，實呎14105元，同屬屋苑綠表新高。同區海富苑追落後，海寧閣高層12室，實用538方呎，上月以640萬元未補價賣出，創屋苑2019年7月後綠表新高價。

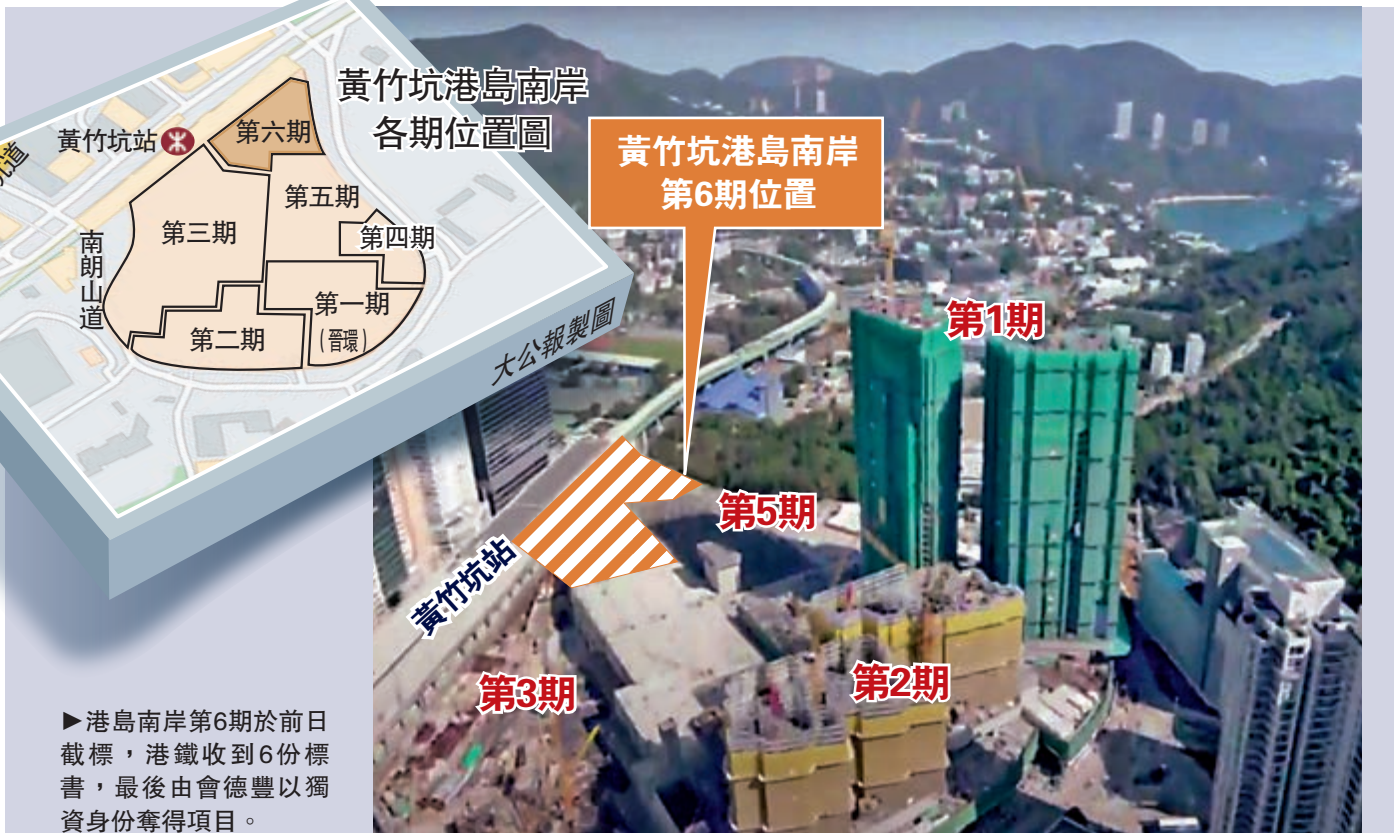
翻查資料，九龍最貴資助房前兩席均由深水埗樂年花園包辦，其中6座高層827方呎單位於2018年以880萬綠表賣出，貴絕九龍綠表，紀錄保持至今。

### 藝人陳靜1528萬沽海之戀

私樓方面，有藝人趁高位套現。消息指，藝人陳靜（Dada）持有的荃灣海之戀7座低層A室，實用777方呎，望海景，剛減價40萬以1528萬元賣出，實呎19665元。陳靜早於2017年以1224.8萬元購入，持貨4年賬賺約303.2萬元，賺幅約25%。

由業界編製、反映二手樓價走勢的

大公報記者 林志光



黃竹坑站港島南岸各期資料						
期數	第一期晉環	第二期	第三期	第四期	第五期	第六期
總樓面	57.7萬方呎	49.3萬方呎	150.59萬方呎	63.83萬方呎	63.62萬方呎	49.46萬方呎
單位數目	700至800伙	550至600伙	1100至1200伙	700至800伙	1050伙	700至750伙
補地價	約46.85億元	約52.14億元	約129.71億元	約65.58億元	64.37億元	約49.46億元
每呎樓面補價	約8119元	約10576元	約8614元	10587元	10119元	9818元
分紅比例	35%	30%	25%	25%	25%	25%
意向書數目	39份	37份	36份	38份	37份	38份
標書數目	14份	10份	5份	6份	6份	6份
中標者	路勁基建、平安不動產	信置及嘉里	長實	信置、嘉里、太古地產	新世界夥帝國、資策及麗展	會德豐地產
中標日期	2017年2月28日	2017年12月5日	2018年8月9日	2019年10月28日	2021年1月27日	2021年4月16日
大公報整理						

### 晉環有望下周開價 最細289呎

【大公報訊】一手市場小休後再醞釀大戰。路勁地產等合作的黃竹坑站港島南岸第1期晉環，樓書昨日上網，最細289方呎起，意味銷售駛入直路，可望下周開價及開放示範單位，首批不少於160伙。

全城新盤焦點之一的晉環，樓書已剛上網，項目提供800伙，提供兩座住宅大樓，間隔由開放式至4房大宅，實用面積由289至2084方呎，最細單位為1B座5樓B室開放式戶，實用面積289方呎，另有93方呎平台，面積最大為1A座41至42樓A室複式單位，2084方呎，另有258方呎平台及551方呎天台。

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，樓書已上網，最快下周開放示範單位及公布首張價單，擬定5月初開賣，首批不少於160伙，價錢參考南區豪宅成交價，會以市價推售。她又指，項目收到不少港島區客、中環金鐘上班人士及投資者查詢。

另一方面，前日公布首張價單的新地（00016）屯門御海灣Ⅱ，項目可望於6月底交樓，配合接近現樓銷售，

昨日率先向傳媒開放第1座28樓3伙現樓單位，實用面積由305至440方呎。其中第1座28樓H室2房戶，實用面積440方呎，採用開放式廚房設計，全屋不設走廊位，客飯廳直接連接兩間睡房。

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，項目今日開始收票，視乎反應或於開售前加推，極具加價空間。項目管理費每呎約4.98元。

超級豪宅再有成交。成交紀錄冊顯示，長實（01113）旗下港島半山21 BORRETT ROAD第1期，23樓3號天池屋，剛透過招標以逾3.44億元售出，實用面積2731方呎，天台1904方呎，前庭717方呎，設有泳池，呎價12.6萬元。

### 凱滙特色戶4903萬沽新高

信置（00083）觀塘凱滙2期3座52樓H連天台特色戶，實用面積1495方呎，天台及平台各1231及55方呎，剛沽4903.6萬元，呎價3.28萬元，雙創項目新高。項目累售1715伙，總套現約215億元。



▲張卓秀敏（右）稱，御海灣Ⅱ今日開始收票。旁為新地代理業務部助理總經理林青龍。

另中原促成建滔旗下沙田駿嶺舊1座高層B室成交，實用面積1588方呎，成交額4208.2萬元，呎價2.65萬元創分層戶新高。成交紀錄冊顯示，項目累售27座洋房及6伙分層，總成交金額逾39.6億元。

此外，萊蒙國際等合作的何文田128 WATERLOO，實用面積842方呎的11樓D室，剛賣2854.4萬元，呎價3.39萬元，雙雙再破頂。

# 內地70城房價續漲 穗榕領跑

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：內地房價延續升勢，一手房價方面，廣州、福州領跑。國家統計局昨日發布數據顯示，上月70個大中城市中，62個或88.5%城市新建商品住宅價格環比上漲，上漲的城市數量創近21個月新高；二手亦不遜色，有58個城市上漲。分析指，鑒於近期多地加大市場調控力度，未來房價漲幅料漸趨緩。

具體來看，一、二、三線城市新房價格同比分別上漲5.2%、4.8%、3.9%，漲幅各較前值擴大0.4、0.3和0.3個百分點。國家統計局城市司首席統計師繩國慶總結稱，3月各線城市住宅價格環比漲幅與2月相比變動幅度不大，但受去年同期低基數因素影響，各線城市住

宅價格同比漲幅均有所擴大。

諸葛找房數據研究中心分析師陳霄表示，上月廣州、福州新房價格以1%的環比升幅領跑70城，重慶、西安新房價格以0.9%的環比升幅並列第二。他提醒說，3月素來是樓市交投旺季，雖新房價格環比上漲城市繼續小幅增加，但因各地樓市調控力度逐步加大，70城新房價格環比漲幅均保持在1%以內，預示調控政策成效顯現。

### 熱度向熱點二線城市過渡

上海中原地產市場分析師盧文曦強調，伴隨着一線城市樓市調控的升級，市場成交重心逐步轉向二線熱點城市。目前房價升幅顯著的城市基本集中在

「都市圈」或「重點經濟帶」城市，開發商對此類城市有較大的投入意願，買家亦存有信心。

二手房價格方面，一、二、三線城市二手房價格環比分別漲1%、0.4%、0.3%；同比來看，分別上漲11.4%、3.3%、2.3%，漲幅各較前值擴大0.6、0.4和0.4個百分點。盧文曦坦言，一線城市新房供應的短缺令不少買家轉向存量房市場，加之年初「學區房」概念被市場炒作，二手房成交仍維持一定熱度，但業主報價若明顯脫離市場價也不會得到買家關注，總體看房東對二手房價格的預期已有所鬆動。

陳霄觀察到，上月北京、廣州二手房價格以1.4%的環比漲幅領跑全國，二

手房價格環比升幅居前的城市還包括徐州、杭州、上海，升幅分別為1.3%、1.2%、1.1%。他續稱，今年以來京、滬、深樓市政策不斷加碼，儘管目前一線城市二手房價格漲幅雖然領先，但升幅卻有所放緩，「從市場數據看，交投熱度似乎有從一線城市向熱點二線城市過渡的跡象」。

展望未來，仲量聯行華東區研究部總監黃璐相信，年初以來推出的系列樓市調控措施，對投機、炒房等行為起到一定的抑制作用，有助於市場預期的穩定。她補充說，鑒於上海目前真實購房需求依然強勁，預計年內該市新房市場將延續健康的銷售勢頭，但未來數季度房價升幅或有所放緩。

### 各界評論

國家統計局城市司首席統計師繩國慶	受去年同期低基數因素影響，各線城市房價同比漲幅均有所擴大
仲量聯行華東區研究部總監黃璐	年初以來推出的系列樓市調控措施，對投機、炒房等行為起到一定的抑制作用，有助於市場預期的穩定
諸葛找房數據研究中心分析師陳霄	預計未來市場熱度將逐步降溫，房價升幅有望逐漸趨緩
上海中原地產市場分析師盧文曦	隨着一線城市樓市調控的升級，市場成交重心逐步轉向二線熱點城市

大公報記者倪巍晨整理