

緊貼二手

# 逸南首推50伙 入場費427萬

## 港島近三年最平上車價 最快月底開賣

納米盤續以低銀碼作號召。恒地（00012）鴨脷洲逸南首推50伙，186方呎開放式即供折實入場僅427.6萬元，是繼同系一橋之隔的田灣南津，迎岸後，3年來港島區最平新盤，全張價單若以建築期付款計，折實清一色低於800萬元，意味首置客最高可承借九成按揭，首期僅需45萬元可做業主；整批折實平均呎價25228元，貼近同區可比性較強的二手屋苑。

大公報記者 梁穎賢

恒基地產物業代理營業（二）部總經理韓家輝稱，逸南首推50伙，36伙開放式及14伙1房戶，實用183至264方呎，即供折扣額最高6%，折實價427.6萬至671.9萬元，折實呎價22990至27381元，有33伙折實售價低於500萬元，開價非常吸引，較同系新盤有1%至2%折讓，明言稍後加推有加價空間。

### 折實均呎25228元 貼市價

示範單位今日正式對外開放，周日開始收票，最快月底至下月初開賣。

據價單顯示，今批單位銀碼及呎價最平單位，均為3樓E室，實用面積186方呎，折實價427.6萬元，折實呎價22990元。翻查資料，港島區對上一個最平的新盤為同系的南津，迎岸，與逸南遙遙相對，項目於2018年3月首度推出，折實入場約352萬元，意味逸南是繼該盤之後，港島區3年來最平入場新盤。

今批單位以即供折實計25228元，與同區的深灣軒及同系的倚南較可比性，兩屋苑現時平均呎價分別23228及22272元，而南津，迎岸現時二手呎價則24267元，撇除樓齡因素，逸南貼市價。

### 一站之隔 平晉環15%

若比較鄰區的黃竹坑站晉環，首推160伙折實平均呎價29689元，相對低

15%，逸南鄰近利東站，但晉環位處地鐵站上蓋，優勢更勝一籌。

另一方面，發展商今次會為買家提供85%高按揭成數之餘，亦可向銀行承9成按揭。若買家使用建築期付款，直減折扣為1%，與即供優惠折扣相差5個百分點，折實後樓價介乎450.35萬至707.65萬元，全數低於800萬元，首置買家符合9成按揭要求，意味僅45萬便可做業主。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，逸南入場價僅427.6萬元，實屬難以抗拒的價錢，港島區已三年罕見5球有找的新盤。逸南鄰近港鐵利東站，與近期熱賣的晉環僅一站之隔，加上銀碼細，發展商亦提供高成數按揭付款方式，相信首批單位必可「一Q清枱」，相信除吸引上車客外，亦會吸引收租客，料投資收租比例約3至4成，預計日後實用呎租約50至55元。

### HENLEY次輪96伙 下周二推

同系旗下啟德THE HENLEY I，上載全新銷售安排，鐵定下周二（25日）晚推出96伙進行次輪銷售，折實平均呎價29322元，當日中午截止認購。根據銷售安排，買家最多可購4伙。另嘉里（00683）旗下石硤尾堤山亦上載銷售安排，推出別墅6號招標，招標期為下周二上午11時至中午12時。



▲韓家輝（左）稱，逸南今批單位較同系新盤有折讓。旁為副總經理李菲如。



◀逸南首推五十伙，折實價逾四百二十七萬元起，發展商明言稍後加推有加價空間。

### 逸南鄰近二手平均實用呎價參考

①	②	③	④
深灣軒	南灣	倚南	南區・左岸
23228元	30531元	22272元	33598元



### 逸南小檔案

地址	鴨脷洲大街71號
座數	1座
單位總數	138伙
戶型	開放式及1房
首批價單伙數	50伙
實用面積	183–264方呎
定價	454.9萬–714.8萬元 (折實427.6萬–671.9萬元)
呎價	24457–29129元 (折實22990–27381元)
平均呎價	26838元 (折實25228元)
折扣額	6%
預計關鍵日期	2022年10月31日
示範單位地址	IFC
開放日期	即日
物業網址	www.theuppersouth.com.hk

## 柏傲莊Ⅲ下周開價 月內出擊

【大公報訊】新盤激戰連場，繼恒地(00012)鴨脷洲逸南昨開價後，新世界(00017)牽頭大圍站上蓋柏傲莊Ⅲ，昨上載樓書，緊接下周公布首張價單，兩盤或於月底至下月初撞期開賣。

新世界營業及市務部總監黃浩賢表示，項目樓書昨日上載，最快下周開放示範單位及同步上載首張價單，料首批不少於179伙，將包含1至4房戶型，參考該系列Ⅱ期的價格，以市價發售，強調該期屬壓軸一期，會求價又求量，最快有機會6月初展開首輪銷售。

今期提供892伙，1至4房間隔，實用面積285至1676方呎，並主打2房戶，共提供335伙，面積由419至534方呎；以及8伙頂層4房特色天台戶，實用面積1022至1695方呎。

柏傲莊Ⅰ及Ⅱ累售共2103伙，套現近238億元，平均呎價逾2.1萬元。

### 粉嶺住宅地招標 估值最多20億

另外，政府公布，將在下周五正式招標出售粉嶺一幅住宅地。該幅地皮將在下月25日截標，地皮位置於粉錦公路

與青山公路—古洞段交界，毗鄰粉嶺高爾夫球場，附近有恒地(00012)正銷售貨尾的高爾夫·御苑。

該幅地皮面積約47362方呎，最少及最多可建樓面分別約17.05萬方呎及28.42萬方呎，屬純住宅發展。由於上月底成交的古洞北商住地，每呎樓面地價接近7200元，遠高於市場預期逾30%。在目前樓市氣氛不俗下，業內人士估計，此地皮的估值可達17億至20億元，即每呎樓面地價約6000至7000元。

## CCL連升5周 距歷史高點僅3.06%

【大公報訊】近期樓市反彈有力，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報184.65點，連升5周，按周再升0.53%，回升至2019年9月上旬的水平，直逼2019年6月底的歷史高位190.48點。目前跟當時的水平僅差3.06%。該指數過去5周已累升約2.61%。

中原地產編製8項住宅樓價指數，只有新界東按周跌0.29%，最新報

196.46點。CCL Mass及CCL中小型單位同樣連升5周，分別最新報187.31點及184.85點，累升2.86%及2.63%，按周分別上升0.19%及0.24%。CCL Mass距2018年7月底歷史高位191.67點，相差僅2.27%；CCL中小型單位距2019年6月底歷史高位190.19點，相差2.81%。

至於新界西最新報172.64點，按周上升不足0.1%，與2018年7月下旬

的歷史高位176.99點，相差約2.46%。CCL大型單位最新報183.61點，按周升近2.1%，各指數中表現較好，距離2019年6月底的歷史高位191.93點，相差約4.33%；港島最新報193.11點，按周升約0.61%，距2019年6月底的歷史高位199.24點，相差3.08%；九龍最新報180.68點，按周升約0.17%，距2018年9月初的188.71點，相差約4.26%。

## 施銘倫返英復掌太古集團 對香港前景充滿信心

【大公報訊】太古股份(00019)及太古地產(01972)宣布，主席施銘倫（圖）擬恢復擔任太古集團控股公司英國太古集團行政總裁，並返回倫敦工作，將退任太古及太古地產主席，留任太古、太古地產及國泰航空董事，有關變動將於今年8月24日生效。施銘倫強調，內地業務的拓展和壯大進度令人滿意，未來會繼續擴展地產和飲料兩項核心業務，並開拓醫療保健等新業務。

施銘倫是太古創始者施懷雅家族第六代成員，是太古股份首個家族「掌舵人」。他於2018年7月接替史樂山，成為太古主席，至今已3年。談及在任主席期間的感受時，施銘倫特別提到國泰航空，讚揚國泰團隊在疫情期間表現了專業精神，對此深感自豪。



施銘倫對香港前景充滿信心，認為香港與灣區其他城市進一步合作和融合，將推動本地經濟發展，太古繼續兩地業務。

太古同時公布多名管理層變動，太古地產行政總裁白德利將出任太古及國泰董事，並接替施銘倫出任太古及太古地產主席。其太古地產行政總裁一職，由太古地產中國內地行政總裁彭國邦出任。白德利表示，儘管今年面對重大挑戰，但對集團長遠前景充滿信心，並在內地有多個籌劃中的投資機會，準備為股東實現這些機遇。此外，國泰航空主席及太古地產現任董事賀以禮將出任太古董事，並將退任太古地產董事。太古地產發展及估價董事馬淑貞將出任太古地產董事。

## 半島平均房租2642元 按年跌40%

【大公報訊】疫情影響仍未過去，大酒店(00045)今年首季仍然受壓。大酒店副主席包立賢表示，酒店業今年首季業務表現，仍受到疫情影響。不過集團酒店業務在部分市場錄得輕微復甦，尤以內地市場表現最顯著，隨著美國放寬限制措施和疫苗接種進展良好，集團位於美國的部分物業業務，表現也有所改善。

香港方面，政府維持封關和嚴格的限制措施，集團在香港的業績仍然疲弱，半島酒店出租率僅30%，較去年第4季回落9個百分點，但較去年同期則升16個百分點。平均房租更由去年同期的4395元大跌至2642元，跌幅近40%，但平均可出租客房收入則增28%至

### 半島酒店業務數據

分項	2021年 首季	2020年 首季	2020年 第四季
平均可出租客房收入	791元	616元	1173元
平均房租	2642元	4395元	2975元
出租率	30%	14%	39%

大公報製表

791元。

包立賢稱，本港高端零售市場表現也在疫情下受壓，目前半島酒店商場正在翻新，預計5月底引進更多生活時尚品牌，以吸引本地客流，目前平均租金已跌至125元，較去年首季減少7元。集團寫字樓租務維持穩定，每平方呎平均租金按年

升2元，出租率較去年同期微升3個百分點至98%。不過住宅租務前景不明朗，今年首季出租率按季再跌2個百分點至81%，按年跌幅更達13個百分點。

包立賢強調，集團保持低負債比率，也擁有充裕的流動資金，在疫情期間盡量減低現金支出，並推行各項節省成本的措施，集團擁有充裕資金，相信仍可應付日後一段時期的資金需求。

展望未來，大酒店預期酒店業在今年夏季以至下半年仍會面對具大挑戰，雖然對內地和美國市場保持審慎樂觀，但相信其他國家和地區的業務仍會受到不利的影響，任何復甦的跡象，也會在往後的一段時間才可反映於集團的營運業績。