

啟德跑道首盤 維港1號入場費656萬

首推212伙下月賣 均呎2.3萬低同區近13%

低價開售

啟德跑道區首盤低開震撼全城！中海外(00688)跑道區維港1號首推212伙，折實入場656萬元，折實呎價最低2萬有找，折實平均呎價近2.3萬元，平過新界站頂項目，較同區鄰近新盤賣平13%。發展商已預告加推有一定加價空間。項目今日起收票，最快下月初發售。

大公報記者 梁穎賢



啟德向來是「麵包」供應重鎮，市場望穿秋水的跑道區首個新盤終於出爐，價錢昨日揭盅。中海外地產總經理游偉光表示，維港1號首推212個單位，涵蓋1至3房，包括62伙1房、126伙2房及24伙3房，實用面積329至643方呎，定價758.8萬至1912.7萬元，呎價22994至30295元，即供折扣額13.5%，折實656.3萬至1654.4萬元，折實19888至26204元。今批售價及呎價最低一伙均為實用330方呎的1B座1樓D室，定價758.8萬元，折實656.3萬元，折實呎價19888元。

首推212伙的平均呎價為26564元，折實22977元，較今年4月恒地(00012)非跑區和鄰近港鐵站的THE HENLEY I，首批96伙折實平均呎價26448元低逾13%；若與同區二手比較，中原地產資料顯示，鄰近啟德半新樓最新二手呎價約22361元至24355元，而同屬中海外的啟德1號系列最新呎價為22361元。

發展商預告下批將加價

游偉光形容首張價單屬啟動價，並對後市有信心，預告會有一定加價空間，暫未決定加幅。該盤在今日起收票，最快7月初開售。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，過去10年啟德新區處於發展期，周日(27日)屯馬綫全綫通車，啟德新區正式踏入收成期，維港1號為啟德跑道區首個推售的臨海住宅，位處跑道中段，景觀優質，首張價單定價

吸引，比同區二手屋苑低約5%，較同區一手貨尾更低約15%。他相信，開價與區內供應多有關，絕對有起動作用，估計首批單位可一Q清枱。

啟德新區經過多年發展，社區已趨成熟，是市區換樓鏈的重要地區之一，相信區內中大型單位將受追捧，料區內海景單位每呎實用租金可達55至60元，租金回報理想，可吸引長線投資者入市。

新盤交投暢旺有據可依，今年上半年暫錄逾8000宗一手交投，較去年同期升約三成；本月一手成交暫錄約1600宗，料本月大有機會錄逾2300宗。

租金回報約3厘 吸引投資者

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，維港1號為首個啟德跑道區住宅，首批單位定價極具競爭力，屬低市價推出首批單位，低同區一手盤約15%，日後有頗大的加價及加推空間。估計項目將吸引不少長線投資客支持，佔比或達四至五成，日後呎租可約達55至60元計算，租金回報率約有3厘水平。

布少明稱，啟德區上半年一手售約1200伙，成交活躍，隨着屯馬綫全綫啟用，相信啟德區將進一步受惠，吸引更多區外客進駐。

另遠中集團持有的黃泥涌EIGHT KWAI FONG Happy Valley，項目累積銷售29個單位，套現逾3.8億元；當中，中原地產包辦逾96%成交。即日起至下周三(30日)，首名經該行購買單位買家，可獲贈酒店2日1夜住宿禮券。

維港1號周邊一手及二手呎價

- 1 THE HENLEY I
 - 4月首推96伙折實平均呎價26448元
- 2 GRANDE MONACO
 - 2月首推68伙折實平均呎價23795元
- 3 MONACO
 - 1月首推80伙折實平均呎價22669元
- 4 嘉匯
 - 24355元
- 5 OASIS KAI TAK
 - 23896元
- 6 龍譽
 - 23064元
- 7 天寶
 - 22974元
- 8 啟德1號
 - 22361元

樓面地價1.35萬元 平過鄰近地皮

話你知

中海外(00688)旗下維港1號昨日開價，由於項目是啟德跑道區首個新盤，即成為全城焦點。資料顯示，維港1號位處啟德4B區2號地盤，是中海外於2018年12月以逾80.33億元投得，以當時可建樓面逾59萬方呎計，每方呎樓面地價13523元，較同年11月新世界(00017)夥會德豐及恒地(00012)等財團，以每方呎樓面地價14502元投得的毗鄰啟德4B區3號地低7%，亦較同年11月高銀金融(00530)以逾89億元奪得第4B區4號地，每方呎樓面地價15498元低13%。

房協2B區1號發展計劃料通過

【大公報訊】啟德再有私人住宅盤推售之際，房協在區內的首個資助出售房屋發展計劃，相信有機會獲城規會批准，提供約1790個單位。

政府早前將3幅啟德私人住宅地，轉交與房協及房委作公營房屋發展；其中位於2B區1號地盤，房協早前率先向城規會提交的發展建議，因包括規劃署在內的政府部門無反對下，相信可獲通過。

該地的地盤面積約14.85萬方呎，房協擬建2幢41層高住宅大廈及1幢兩層高商場，提供約1790個面積約310至650方呎的資助出售單位，以及約4.46萬方呎的餐飲零售樓面，總樓面則超過101萬方呎，預

計2026年落成。

此外，政府即將公布下季賣地計劃之際，粉嶺高爾夫球場旁的住宅地會於今日截標，而水上古洞北新發展區第2幅私人住宅地今日正式招標。載標的粉嶺地皮，面積約4.74萬方呎，可建樓面約28.42萬方呎，華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，發展商睇好古洞北發展區周邊一帶的潛力，相信此地的估值約17.3億至18.5億元，每呎樓面地價6100至6500元。

招標的古洞北24區住宅地，面積約8.21萬方呎，可建樓面約49.24萬方呎，下月23日截標，中原地產測量師張競達估計此地約值35億元。

寫字樓上月淨租出11萬呎 近兩年最佳

【大公報訊】疫情緩和，加上寫字樓租金水平已跌至可負擔水平，令企業選擇遷至優質寫字樓。仲量聯行指出，整體甲級寫字樓租賃市場於5月錄得11.63萬方呎的正吸納量，為2019年7月以來首次錄得正吸納量。

空置率降0.1個百分點

中環租賃見改善，區內上月空置率回落至7.2%，按月減少0.3個百分點。月內較矚目的租賃為靈活辦公空間營運商德事商務中心，承租中環友邦金融中心全層，涉及面積1.58萬方呎。至於灣仔／銅鑼灣，空置率亦按月減少0.3個百分點至9.3%。外賣平台Foodpanda



承租銅鑼灣時代廣場2層樓面，面積約3.9萬方呎，消息指呎租約45元，比高峰期回落約25%。

整理甲廈上月空置率減少0.1個百分點，錄9.4%；除了中環、灣仔／銅鑼灣有改善外，港島東及九龍東空置率均按月輕微回落，分別6.5%及13.4%。惟尖沙咀空置率逆市升至10.9%，按月增加0.3個百分點。

由於普遍業主減租吸引新租戶，5月整體甲級寫字樓租金仍按月下跌幅1.4%。仲量聯行香港租賃業務主管鮑雅歷(圖)表示，租戶開始願意作出決定，相信寫字樓租賃市場最差的時刻已經過去，下半年主要商業區的租金跌幅將轉趨緩和。

雖然九龍東空置率仍高達13.4%，但已較上月回落0.2個百分點。

另一方面，「舖王」鄧成波家族積極沽貨。據土地註冊處顯示，油麻地新填地街142至144號地下至2樓，總面積8030方呎，早前以7350萬元連租約沽出，較傳聞造價低750萬元，但物業早在1992年以600萬元購入，賬面仍勁賺6750萬元。鄧成波家族於過去逾1個月已沽出約24項物業，包括舖位、工商物業、地盤及住宅等，套現約26億元。

紅磡半島廣場中高全層 1.36億易手

此外，市場消息指，紅磡崇安街半島廣場中高層樓全層新近以約1.36億元易手，全層面積約26681方呎，呎價約5097元。據悉，原業主為OTTO INTERNATIONAL (HONG KONG) LIMITED，屬德國零售採購商OTTO的香港分部，該公司1993年起購入該廈一籃子單位，並於過去一年分段出貨，套現逾3億元。

甲級寫字樓空置率

日期	整體	中環	灣仔／銅鑼灣	港島東	尖沙咀	九龍東
5月底	9.4%	7.2%	9.3%	6.5%	10.9%	13.4%
4月底	9.5%	7.5%	9.6%	6.6%	10.6%	13.6%

大公報製表

禮頓山特色戶2.3億元成交 雙破頂

【大公報訊】豪宅連錄大額成交，跑馬地禮頓山有相連特色戶以逾2.3億元易手，實呎逾7.5萬元，創屋苑樓價及呎價歷史新高。

消息指，禮頓山7座極高層A室，實用面積3071方呎，屬原裝相連特色單位，採4房雙套間隔，望馬場景，連2個車位，新近以2.328億元易手，折合實用呎價75806元，創屋苑歷史新高紀錄。

據悉，上址去年5月曾獲買家以2.4億元洽購，擬以公司股權轉讓形式易手，但最終未有完成交易，相隔逾1年，單位最終再以破頂價賣出。原業主於2000年以約4826萬元購入，持貨21年賬面勁賺1.8454億元，賺幅達3.8倍。

南區豪宅亦錄得破紀錄成交。中原資深區域營業董事李卓雄表示，淺水灣海峰園高層C室，實用面積1961方呎，以6620萬易手，實用呎價33758元，兩價均創屋苑新高。另東半山松柏新邨F座低層1室，實用面積1525方呎，消息指以4000萬元易手，實用呎價26230元。

上半年豪宅成交料達千億

屯門指標屋苑瓏門2房搶至破頂。消息指，瓏門2座低層B室，實用面積



▲跑馬地禮頓山有相連戶以雙破頂價賣出。

498方呎，成交價約928萬元，實呎18635元，創屋苑2房造價新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，在今年首5個月，價值2000萬元以上的豪宅(包括一手及二手)買賣登記錄1773宗，總值814.53億元，已經超越2020年下半年的1294宗及683.61億元，分別高出37%及19.2%。他估計，今年上半年金額約達1000億元，將打破2018年上半年997.12億元的紀錄。估計上半年宗數約2200宗，與2017年上半年2171宗相若，有望創歷史次高。