

開盤搶客

首批推268單位 折實均呎18888元

星凱·堤岸低開 入場費617萬

中洲置業進軍香港首個樓盤項目火炭星凱·堤岸，開價謎底終揭盅！首批推出268伙，1房即供折實逾617萬元起，折實平均呎價18888元，較鄰區大圍站柏傲莊III今年5月首批折實平均呎價近2萬元略平逾5%，最快下周開賣。

大公報記者 梁穎賢

中洲置業行政總裁陳志興表示，星凱·堤岸首推268伙，當中1房佔62伙、2房共132伙、3房有74伙，實用面積331至945方呎，即供直減折實額15%，折實617.4萬至2039.4萬元，折實呎價15790至21954元。

該集團營銷策劃總監楊聰永稱，星凱·堤岸呎價最平單位為1座6樓H室，面積568方呎，折實896.9萬元，折實呎價15790元；入場銀碼最平單位為1座6樓F室，面積331方呎，折實617.4萬元，折實呎價18653元。

整批單位折實平均呎價18888元，較鄰區新盤有5%至10%折讓，楊永聰形容為「深鐘興奮價」，因項目坐擁大型運輸網絡優勢，六站可到深圳，而未來七站可到金鐘。

最快下周開售 或提價加推

另據中原資料顯示，鄰近二手屋苑如駿景園、銀禧花園及御龍山等，平均實用呎價約由1.5萬餘至近1.8萬元，星凱·堤岸相對平均高逾10%，但該些屋苑樓齡相對較高，難作直接比較。若與近期開賣的大圍站上蓋柏傲莊系列相比則較合理，柏傲莊Ⅱ及Ⅱ首批均於去年10月開價，折實平均呎價18921元及19838元，柏傲莊Ⅲ則於今年5月推出首批折實呎價19999元，比較最後一期，星凱·堤岸首批略平約5%。

楊聰永指，星凱·堤岸將以實體或網上登記兩種方式同步收票，但未必收票時間，最快下周開售。

他強調，樓盤開賣前有機會加推，價格有上調空間，因近月新界西北地價均過萬元，預計區內新盤未來呎價有機

▲中洲置業楊聰永(右)表示，星凱·堤岸坐擁大型運輸網絡優勢。左為陳志興。

御龍山
平均呎價17790元

銀禧花園
平均呎價15640元

星凱·堤岸個別單位價格參考

單位	實用面積（方呎）	戶型	折實價（萬元）	折實呎價（元）	備註
3座22樓G室	347	1房	761.8	21954	呎價最貴
1座6樓H室	568	2房連儲物房	896.9	15790	呎價最平及2房入場最平
1座6樓F室	331	1房	617.4	18653	銀碼最平
3座26樓C室	945	3房	2039.4	21581	銀碼最貴
4座6樓A室	673	3房	1077.2	16006	3房入場最平

甲廈八季負吸納 丟空900萬呎破頂

【大公報訊】疫情重創環球經濟，企業紛紛縮減規模節省成本，導致本港甲級寫字樓空置率持續攀升。世邦魏理仕指，甲級商廈市場連續第八個季度出現負吸納量，調整期為歷來最長，整體空置率再升0.2個百分點至11%，空置樓面達900萬方呎，為有紀錄最多。

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平（圓圖）表示，第三季甲級寫字樓租賃量約130萬方呎，與上一季基本持平，由於新增和擴張需求有限，第三季的吸納量進一步收縮至負119320方呎，連續第八個季度出現負吸納量，平均空置率11%，寫下歷來最長的下行周期。當中，以港島東空置率升幅最快，空置率8.5%，創16年新高；中環空置率維持7.3%。陳錦平料未來一年甲廈租金跌約5%，因供應高峰出現，連同現有空置樓面，消化需時，相信甲廈租金調整期至少兩年。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務——辦公樓部執行董事兼主管馮慧詩指，第三季甲廈租金跌幅收窄至0.9%，以灣仔／銅鑼灣按季挫2.8%最大，中環則跌0.5%。今年首三季計，整體甲廈租金下滑6.2%，期內中環跌約5.8%，灣仔／銅鑼灣勁插8.4%表現最差。

舖市方面，世邦魏理仕香港顧問及交易服務——商舖資深董事溫運強稱，本港疫情受控，零售氣氛改善，商舖租賃活動增加，需求大部分來自餐飲業，其次是個人護理和化妝品，以及休閒服裝品牌，合共佔第三季租賃量的32%。雖然租賃勢頭改善，但業主和零售商對市道展望有落差，第三季核心區舖位空置率續升，以旺角壓力最大，空置率按季躍升2.9個百分點至18.9%；尖沙咀則下降2.9個百分點至20.3%，惟空置率仍為四大核心區之冠，導致該區街舖租金續跌1%；中環及銅鑼灣街舖第三季空置率分別約9.3%及15.8%。

展望後市，陳錦平表示，本港失業率連續6個月下降，加上電子消費券的推出，可在短期內提振消費活動，相信零售市場在今年餘下時間出現更顯著復甦。他亦預期，入境檢疫要求即將放寬，加上持續的經濟復甦將繼續於未來6至12個月支持房地產租賃需求及穩定租金，從而進一步推高物業價格。

尖沙咀舖空置率20.3% 差絕核心區

世邦魏理仕香港顧問及交易服務——辦公樓部執行董事兼主管馮慧詩指，第三季甲廈租金跌幅收窄至0.9%，以灣仔／銅鑼灣按季挫2.8%最大，中環則跌0.5%。今年首三季計，整體甲廈租金下滑6.2%，期內中環跌約5.8%，灣仔／銅鑼灣勁插8.4%表現最差。

恒大欠佣4749萬 美聯港置入稟

【大公報訊】中國恒大（03333）債務危機連香港代理都受影響，美聯（01200）被恒大拖欠銷售屯門恒大·瑤瓏灣及長沙灣恒大·睿峰兩個樓盤的佣金，集團旗下美聯物業及香港置業分別入稟高等法院，向恒大追討合共約4749萬元佣金，兼須付利息及訟費。

根據入稟狀，美聯及港置向恒大負責恒大·瑤瓏灣及恒大·睿峰發展的子公司 Fortune Choice 及 Twin City 提告，指兩間公司拖欠集團賣樓佣金，分別約3838.84萬及910.05萬元。涉及出售368伙。

入稟狀指，美聯及港置同於2019年10月4日，與恒大物業代理（香港）簽訂協議，被告須向原告支付佣金，金額則視乎單位的面積、售價、期數（1期或2期）、簽訂臨時買賣合約的日期及單位竣工日而定。據當時協議，任何單位經原告簽訂初步買賣協議後，原告可獲1%佣金，佣金在完成交易後由發展商支付。原告曾透過律師去信發展商追討但不果，遂入稟要求發展商支付拖欠之佣金餘額，兼付利息及訟費。

【大公報訊】為確保香港居民有序返港，政府早前恢復「回港易」配額安排，有居於內地的慈母即透過新措施回港買樓，以1200萬元購入上水嘉麗山莊單號屋予愛女，以便女兒在港讀書。

利嘉閣地產高級經理羅富欽透露，上述買家為居於內地的慈母，已取得香港身份證，其愛女在港讀書，經常穿梭香港及內地，惟疫情後封關，只能透過網上學習，為方便女兒重返校園，專心應考中學文憑試，買家透過網上平台覓新居，終透過該行買入嘉麗山莊單號屋，實用面積1473方呎，成交價1200萬元，實呎8147元，屬市價。據悉，買家仍未取得香港永久性居民身份證，故入市需支付樓價30%辣稅即360萬元，連同樓價共涉資達1560萬元。

何文田山畔揸六年蝕214萬

羅富欽補充，買家居於深圳，趁政府恢復「回港易」安排親身回港睇樓，並隨即落訂及議價成交。

【大公報訊】私人住宅土地供應不足，政府現建議將粉嶺兩幅低密度住宅用地，增加發展密度，以興建約1600個私人住宅單位。

該兩幅土地毗鄰粉嶺花園，土地現規劃為住宅丙類及政府設施用地，面積各約0.87及0.73公頃，現建議可改為住宅甲類用途，地積比率達6倍，各建870個及730個私人住宅單位。

政府亦建議將1幅皇后山土地、1幅粉嶺17區土地（即警察駕駛及訓練場）、上水清曉路、上水大頭嶺及上水彩順街共5幅土地改為建公營房屋，提供逾1.86萬伙，居住人口5.2萬人。

另一方面，麗新發展（00488）斥3.28億元向裕泰興購入何文田窩打老道116號舊樓地盤。該地盤面積9220方呎，可建樓面約4.61萬方呎。

由均輝集團持有的觀塘大業街1號禧年大廈，及毗鄰的偉業街111號均輝中心，向城規會申請兩方廈地盤合併重建，地盤面積9978方呎，擬建1幢30層商業大廈，可建樓面約14.37萬方呎。另由萬國數據（09698）持有的葵涌打磚坪街中央工業大廈，向城規會申請重建為1幢連地庫共20層高數據中心，可建樓面約27.74萬方呎。