

# 8盤5200伙下月待發鐵路項目佔82%

## 新地瞄準端午檔期 Silicon Hill加推 1房496萬入場

### 多箭齊發

5月進入倒數，發展商嚴陣以待，籌備6月新盤大戰，保守估計，最少有8個新盤涉逾500伙空降全港，鐵路盤再成焦點，多達4280伙或28%。其中新地（00016）兩大重頭戲：大埔白石角Silicon Hill第1期及屯門NOVO LAND第1A期，可望下月左右開弓，前者有機會於端午節長假應市，打響9月頭炮。Silicon Hill加推98伙，折實平均呎價17335元，較首批近175萬元略平，發展商指，是由於單位質素有別，屬原價加推。

大公報記者 梁穎賢

Silicon Hill於昨晚宣布加推價單第2號，涉及58伙。折實呎價由16658至20254元，折實平均呎價17335元，涵蓋1房至2房間隔；由於單位景觀座向與價單1號所涵蓋之單位不同，屬原價加推。

1房入場單位為翠景閣2座1樓B8室，實用面積291方呎，折實售價496.8萬元；是次首度推出兩房便廚單位，入場單位為翠景閣2座2樓A1室及翠景閣3座2樓A1室，實用面積463方呎，折實售價776.68萬元。

月月有樓賣的新地，將於次季前積極推盤，追回首季失地，繼旗下何文田Prince Central及元朗The YOHO Hub，分別於明日（28日）和下周二（31日），先後推售16伙及211伙。緊接着，6月部署Silicon Hill第1期及屯門NOVO LAND第1A期雙盤齊發，前者已公布首張價單，目前正在收票之中；後者待批售樓紙，一旦批出，隨即上馬開售。

新地早前稱，NOVO LAND第1A期提供824伙，分為2座住宅大廈，最快6月登場，主打1房及2房中小型單位，預計關鍵日期為明年6月底，樓花期約14個月。

### 日出康城11期待售樓紙

除上述兩個鐵路概念盤外，港鐵（00066）日前公布，夥拍信置（00083）等合作發展的日出康城第11期Villa Garda II，亦坐擁鐵路運輸網絡優勢，有機會於短期內開賣，該盤待批售樓花同意書，市場估計最快可望6月登場。

另外，恒地（00012）發展或負責銷售的紅

磡必嘉坊第1期及長沙灣映岸，兩盤近周馬不停蹄宣傳，梅花間竹式地召開新聞發布會，準備為6月推盤鋪路。前者適逢東鐵過海通車效應，市場正觀望價單，勢成為區內樓價新指標。

其餘鐵路概念半新盤亦有動作。中洲旗下火炭星凱·堤岸，今日以價單連招標推售共426伙，中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，今日發售單位中的327伙以價單形式發售，開放式折實入場價約569萬元，折實呎價最平18986元；另推99伙招標，包括逾2000平方呎的複式單位，料受惠東鐵過海，特色戶有機會再創項目新高。

### 明翹匯複式將招標 呎價料4萬

星凱·堤岸累售830伙，套現83.6億，關鍵日期為2023年3月31日，樓花期約10個月。中洲為配合ESG及創新發展，星凱·堤岸引入NFT Art Gally，讓本地社企扶康會展能藝術家的畫作展示，支持弱勢社群及推動多元共融。

此外，佳明集團旗下青衣明翹匯已為現樓，昨日向傳媒開放現樓。佳明營業及事務總監顏景鳳表示，明翹匯累售720伙，1至2房戶及花園特色單位全數沽清，套現逾48億元，平均成交呎價約1.65萬元，尚餘3房大戶有望6月以價單形式發售，當中6個頂層複式單位會以招標出售，區內缺乏同類供應，有信心呎價可達4萬元，挑戰青衣區呎價新高。

顏景鳳又指，項目早前已展開交樓程序，其中700伙已完成交樓。屋苑將設專車來往明翹匯及港鐵南昌站，車程僅10至13分鐘，預料最快於7月投入服務，班次等細節將視乎反應調整。

### 下月有望開賣新盤

新盤	單位總數	發展商
大埔白石角 Silicon Hill第1期	576伙	新地
屯門NOVO LAND 第1A期	824伙	新地
日出康城11期 Villa Garda II	1880伙	信置夥嘉華及招商局
南區壽山15號	15伙	英皇國際、中渝置地 明發國際及資本策略
大埔露輝路林海山城	262伙	希慎夥香港興業
紅磡必嘉坊第1期	1000伙	恒地
長沙灣映岸	262伙	香港小輪
KOKO HILLS 3A期	392伙	會地
總數	5211伙	

## 天晉洋房賣5124萬 呎價3.2萬雙破頂

【大公報訊】在一眾新盤開售前夕，新地（00016）旗下將軍澳天晉ⅢA以高價沽出一座洋房。一手成交紀錄冊顯示，天晉ⅢA H6洋房以5124.71萬元賣出，3房雙套房間隔，實用面積1594方呎，平台192方呎、花園1440方呎及天台259方呎，附有私人泳池，呎價32150元，售價及呎價均創項目新高。

項目共有5間洋房，已售出4間，餘下H5洋房待售；大宅實用面積1594方呎，平台218方呎、花園929方呎及天台274方呎。

此外，嘉里建設（00683）旗下九龍龍駒道縵山1座7樓A室推出招標，實用面積3017方呎，4套房間隔，另有2111方呎天台、380方呎平台，設有私家電梯大堂，招標日期由周一（5月30日）至6月30日。

### 恒地兩盤贈酒店住宿吸客

另外，恒地（00012）旗下旺角利奧坊·壹隅及佐敦本木，夥拍利嘉閣送優惠。買家於今日至6月30日期間，經該行入市的各首6名買家，可獲贈五星級酒店雙人2日1夜Staycation，每個優惠價值約5000元，總值約6萬元。

信置（00083）夥嘉華（00173）及中國海外（00688）的錦上路站柏瓏Ⅱ，沽出9座2樓B3單位，實用面積353方呎，成交價691.76萬元，呎價19597元。柏瓏Ⅱ已推出的1房單位全數沽清。柏瓏Ⅰ及Ⅱ累售1351伙，合共套現逾123億元。

## 客源流向一手 麗港城業主蝕百萬離場

【大公報訊】多個新盤傾巢而出，二手交投呈拉鋸局面，心急套現的業主不惜蝕讓賣樓，其中觀塘麗港城一個2房戶以655萬元沽出，比4年前買入價貶值約1成，原業主連雜



▲觀塘麗港城有2房戶在不足4年以蝕讓約1成賣出。

費損失逾110萬元，為屋苑罕見蝕讓個案。

中原地產分區營業經理洪金興表示，上述成交為6座低層G室，實用面積517方呎，採2房間隔，享開揚公園景致，剛以655萬元成交，實用呎價12669元。據了解，原業主於2018年7月以726萬元買入單位，持貨接近4年，現轉手賬面貶值71萬元或9.8%，屬近年少見。若連同釐印費及佣金等支出，料原業主實際損失逾110萬元。

麗港城對上一宗損手成交個案，追溯至去年7月，為24座低層F室，實用面積517方呎，以750萬元易手，實呎14507元。原業主2018年7月以750萬元買入，賬面平手離場，但扣除使費料損手約43萬元。

值得留意，今年來十大屋苑已有9個相繼失守，錄得蝕讓或明賺暗蝕成交，連向來抗跌

力強的鰂魚涌太古城及鴨脷洲海怡半島，年內亦分別出現數宗損手成交，現只剩下將軍澳新都城未錄虧蝕個案。

青衣盈翠半島樓王劈價易手。中原地产高級資深分區營業經理黃國強表示，盈翠半島12座高層E室，實用面積777方呎，採3房套房連儲物室間隔，單位向東南，坐擁大馬邊全視線海景，兼遠望維港煙花海景，屬盈翠半島樓王單位，原業主開價1620萬元，放盤逾1年仍未獲承接，上月降價至1530萬元，新近議價至1490萬元沽出，實用呎價19176元，較銀行最高估價約1614萬元低約124萬元或7.7%。

黃國強表示，盈翠半島上月錄得17宗成交，本月累錄10宗成交，平均實用呎價18197元。

## 疫情緩和 中環甲廈租金反彈0.9%

【大公報訊】本港第5波疫情緩和，經濟雖仍未見強勁反彈，但已逐步改善，部分企業在甲級寫字樓市道尚未復甦前，承租核心區商廈，其中，中環及灣仔區的甲廈租金，過去6個月有輕微反彈。

萊坊最新《香港每月物業市場報告》指出，港島寫字樓租賃市場持續改善，部分跨國金融企業更積極在中環區物色甲級商廈，計劃在目前較吸引的租金水平下，提升所租用辦公室的質素，甚至擴充所租用的樓面，如美國投資銀行Jefferies Group，便由長江中心遷往國金二期，租用約2.76萬方呎。此令中環甲級寫字樓的空置率維持低水平，4月份的平均租金並在過去6個月間錄得約0.9%升幅，呎租約為114.5元。另灣仔區甲級商廈上月的平均呎租約53.6元，在過去6個月內微升約0.8%。

另外，九龍區的甲級商廈租賃市場上月份也見活躍，並錄得多宗逾萬方呎的租務成交，如政府部門便在觀塘兩幢商廈，共承租4層樓面，共涉約5.08萬方呎。不過，九龍區的商廈

租賃市場，租客仍以中小企業為主，只承租約3000方呎或以下的單位，且平均呎租約22元。

該行相信，有部分寫字樓租客會把握市道仍未全面復甦前，在現時較低租金水平下，承租核心商業區的甲廈，故核心區商廈租務在下半年會持續向好。不過，整體而言，現時寫字樓租客仍繼續採取觀望態度，租金將在未來3至6個月內料保持穩定。當本港與內地及國際成功通關，並出現一些對企業有利條件時，市場商業信心將進一步增強，預料寫字樓租賃市場在今年最後一季將反彈。

至於零售市場方面，在第五波疫情期間，零售市場仍處於低迷狀態。在嚴格的社交距離措施下，餐飲業面臨巨大的壓力，因此餐廳棄租個案增加。雖然隨著政府在4月初發放首批電子消費券，零售商在4月份首個星期的銷售額最為強勁，但隨後數星期的銷售額逐漸減弱。由於股市波動、通關時間受阻及對第六波疫情的憂慮，料零售業要長時間才能復甦。鑒於出現愈來愈多退租個案，商舖租金料持續受壓。



▲美國投資銀行Jefferies Group，由長江中心遷往國金二期，租用約2.76萬方呎。

## 葉子楣斥3624萬 「首置」買瀚名大宅

【大公報訊】第五波疫情漸退，名人陸續入市。八、九十年代性感女星葉子楣，上月以約3624萬元一手買入嘉里建設（00683）何文田瀚名一個3房大宅。

資料顯示，葉子楣持有的跑馬地蔚豪苑單位，今年初以約7200萬元沽出，勁賺近6200萬元，及後上月以3623.8萬元買入瀚名一伙3房戶，單位為19樓A室，實用面積1132方呎，3房1套連工作間間隔，呎價32012元，買家以葉蘇群（Yip So Kwan Amy）登記，即葉子楣之原名。而葉今次入市，只需付樓價4.25%印花稅，意味是次屬首置入市。據成交紀錄冊顯示，單位買家選用「Super 180付款計劃」，亦有一個價值280萬元的車位認購權，以及兩年管理費津貼。

葉子楣於80至90年代活躍娛樂圈，大多飾演性感角色，有一代性感女神之稱，其後與醫生男友拍拖後淡出影圈，同年入手樓市，以1010萬元購入蔚豪苑A座中層A2室4房戶，實用1638方呎，持貨30年賬面獲利6190萬元，獲利幅度高達6.1倍。

## 大家樂家族4200萬買荃灣商廈2伙

【大公報訊】近期工商項目投資氣氛回暖，老牌家族更接連入市。大家樂家族成員繼今年2月以1900萬元購入金鐘海富中心商場舖位後，最近斥資逾4200萬元，購入全新商廈項目荃灣國際企業中心三期（IEC3）2個單位，呎價近1.38萬元。消息指大家樂（00341）首席執行官羅德承相關人士，上月買入荃灣國際企業中心三期19樓02及03室，連2個車位，作價4201.68萬元，2個單位面積合共3054方呎，平均呎價13758元。

翻查資料，大家樂執行董事羅名承於今年2月疫情肆虐期間，就以1900萬元購入海富中心商場1樓單號舖位，面積363方呎，呎價約5.2萬元。

另邊廂，青衣工業中心B座低層1至4室連2個車位，本月中以4720萬元易手，消息指買家為嘉林物流創辦人陳善飛等，按物業總面積約14612方呎計，呎價3230元。原業主於2016年以4550萬元購入，持貨約6年，賬面只賺170萬元。

有投資者趁市況轉活拆售工業項目。永安達集團旗下品牌蜂鳥資本首個工廈活化項目葵涌傲晴，新近推出拆售。項目位處葵涌葵昌路美和工業大廈13樓全層，提供27個工作室，面積由181至321方呎，售價由185.5萬至301.5萬元。