

首隅突擊開價推60伙 入場費437萬

折實均呎18888元 利奧坊系列8年新低

恒基地產(00012)新盤攻勢浪接浪,旺角利奧坊·首隅突擊昨日黃昏上載首張價單,涉及60伙,折實平均呎價18888元,較利奧坊系列對上一期的利奧坊·壹隅兩年前首批賣平21%,折實入場費近437.4萬元,兩者齊創該系列的8年新低,周日收票。恒地負責銷售、香港小輪(00050)旗下籌備年半的長沙灣映岸趁旺重啟銷售,預告下周開價,兩盤有機會於復活節假期上演同門搶客。

大公報記者 梁穎賢



▲韓家輝(左)及李菲如公布利奧坊·首隅開價。

地址	旺角嘉善街1號
單位量	234伙
戶型	一房至三房
首張價單	60伙
即供折扣額	8%
價單定價	475.4萬至797.1萬元
折實定價	437.36萬至733.33萬元
呎價	18510至23463元
折實呎價	17029至21586元
平均呎價	20530元
折實平均呎價	18888元
預計關鍵日期	2025年6月10日

大公報製表

27樓A室	26樓D室
一房間隔	兩房間隔
實用面積285方呎	實用面積353方呎
折實價615.2萬元	折實價733.33萬元
折實呎價21586元	折實呎價20775元
呎價最貴	銀碼最貴
6樓D室	6樓E室
兩房間隔	一房間隔
實用面積353方呎	實用面積252方呎
折實價601.12萬元	折實價437.36萬元
折實呎價17029元	折實呎價17356元
呎價最平	銀碼最平

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示,利奧坊·首隅首張價單涉及60個單位,涵蓋42伙一房及18伙兩房戶,折實價由437.36萬至733.33萬元,折實呎價17029至21586元。銀碼最平的單位為6樓E室,實用面積252方呎,一房間隔,折實價437.36萬元,折實呎價17356元;呎價最低單位為6樓D室,實用面積353方呎,兩房間隔,折實價601.12萬元,折實呎價17029元。

較前年壹隅賣平21%

韓家輝直言,參考利奧坊第2至4期及旺角區新近入伙的樓盤,並考慮到樓花期及位置等因素,項目首批單位定價有折讓。示範單位及展銷廳已於昨日下午5時對外開放,周日起收票,最快下周公布銷售安排,料復活節前進行首輪開售。

資料顯示,利奧坊對上一期利奧坊·壹隅於2022年4月首張價單推出123伙,折實平均呎價23928元,相隔兩年,利奧坊·首隅開價賣平21%,折實價及折實呎價均是該系列第1期利奧坊·壹隅於2015年10月開價之後最平,該盤首批折實平均呎價16174元,折實入場318萬元。

韓家輝補充,利奧坊系列銷情持續熾熱,昨日連售7個單位,包括5伙標準戶及2伙連天台特色戶,呎價23760至31646元,套現約7000萬元。利奧坊系列至今共售1957伙,佔可發售單位

1994伙約98%,套現逾121億元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,利奧坊·首隅首批單位,較2018年推售的第2期利奧坊·凱岸入場費441.75萬元及折實呎價約23912元為低,故是次定價及入場費均創2015年10月利奧坊·壹隅後的逾8年新低。由於項目位處市區核心,故租務潛力佳,料投資客比例佔約三成,租金回報亦約有3厘。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,利奧坊·首隅定價比同系利奧坊·壹隅2022年4月首張價單低21%,可謂「幸福置業價」,樓市全面撤辣,各大發展商亦以折讓價推售,買家選擇大增,而且造價吸引,料項目掀搶購潮。

映岸下周開價 復活節賣現樓

恒地推盤左右開弓,繼長沙灣Belgravia Place敲響龍年頭炮、利奧坊·首隅開價後,同系籌備年半的長沙灣映岸,趁旺解封加入混戰。恒基物業營業(一)部總經理林達民表示,映岸樓書早於2022年上架,項目已獲批滿意紙,可以現樓發售,讓買家了解現樓優勢,是適合的推盤良機,可望下周開放示範單位、開價及收票,有望復活節假期開售。

林達民表示,映岸售價將參考同區姊妹盤映翠。映翠迄今售出約257伙套現19.3億元,平均每伙售價約750萬元,平均成交呎價約2.3萬元。



▲林達民(左)表示,映岸樓書早於2023年上架,項目已獲批滿意紙,可以現樓發售。

施永青料小陽春持續 樓價下半年升8%

【大公報訊】撤辣對本港樓市立竿見影,中原集團主席施永青(圖)相信,今次樓市小陽春可持續一段時間,下半年樓價料回升5%至8%。事實上,各區二手成交暢旺,荃灣區半月交投量近110宗,為過去兩年半最多。

施永青表示,撤辣效果比預期佳,今次樓市交投量出現的小陽春跟以往有別,料反彈熱度可維持一段時間。他分析,樓市之前是結構性改變,以用家主導,撤辣後入市客源更廣泛,用家、投資者、投機者、海外客及公司客紛紛出動,樓市需求大升。他相信,下半年隨着減息等利好因素出現,樓價回升約5%至8%。

荃灣交投110宗 兩年半最旺

二手交投暢旺,美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示,荃灣區本月暫錄近110宗買賣,為過去兩年半以來最多成交的半個月,其中愉景新城10座頂層一個連天台兩房單位,實用面積493方呎,天台約450方呎,以671.2萬元沽出,實用呎價13615元。

個別高位入市業主伺機止蝕。消息指,九龍站凱旋門映月閣中層E室一房戶,實用面積398方呎,以1008萬元易手,實用呎價25327元;原業主2021年3月以1268萬元購入,持貨3年賬蝕260萬元或20.5%。另九龍

塘施他佛道單號屋,實用面積3804方呎,市傳以1.38億元易手,原業主2021年底以1.9億元買入,賬面虧損5200萬元。

中原地產分區營業經理侯惠良說,沙田偉華中心2座低層F室,實用面積358方呎,議價至500萬元易手,實用呎價13966元,原業主4年賬面蝕112萬元。另青衣盈翠半島3座低層C室,實用面積951方呎,

以990萬元沽出,實用呎價僅10410元,原業主6年賬蝕310萬元或24%。

上月財政預算案撤辣前,反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL持續下跌,本週報143.02點,按周跌0.81%,連挫3周共1.92%。本週指數反映2月19日至25日市況。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出,撤辣後二手買賣急增,若成交維持高企,樓價跌幅有望收窄,第二季CCL可止跌回穩。

橫琴住宅在港推93伙 售269萬起

【大公報訊】港人北上消費蔚然成風,部分港人更考慮在內地置業,吸引大灣區新盤來港推售。珠海大橫琴口岸實業旗下橫琴口岸廣場項目,首推93伙住宅在港推售,入場費268.9萬港元起。

位於口岸上蓋 產權70年

項目本港首席代理、中原(工商舖)、中原澳門及橫琴地產董事總經理潘志明表示,橫琴口岸廣場位處橫琴口岸上蓋,是次推售單位面積54至150平米(約581至1615方呎),入場費247萬元人民幣(約268.9萬港元),呎價約4000元人民

幣(約4354港元)起。潘志明稱,橫琴口岸廣場屬大型綜合體,由住宅、酒店、寫字樓及商舖組成,屬70年產權住宅公寓。

另邊廂,中原大灣區指數2月報102.98點,按月下跌1.55%,連挫9個月累跌逾15%,創6年新低。中原集團主席施永青認為,內地樓市逐步沉底,期望盡快覓得支持位,內地放寬限購,與本港全面撤辣有異曲同工之妙,可減少內房的新盤庫存,並加快資金流動。他又提到,大灣區及橫琴一帶發展得天獨厚,因國家政策多方面向橫琴傾斜,橫琴發展速度可望加快。

Blue Coast下周上樓書 內地路演吸客

快將出擊

長實(01113)旗下黃竹坑站上蓋Blue Coast,連日馬不停蹄踩銷。發展商預告,樓書下周出爐,看準三房大戶將受內地專才歡迎,冀藉着中原中國在內地的網絡平台,於內地路演開拓客源。

冀內地買家佔四成

長實營業部首席經理郭子威表示,三房單位新供應稀少,預計Blue Coast面積約900方呎以上三房戶較受內地專才捧場,該盤暫接獲的逾500個查詢中,逾七成為香港人,三成為內地客,計劃與中原中國合作,利用該行在內地的龐大網

絡進行路演開拓客源,冀內地買家的佔比可提高至四成。

長實營業部助理首席經理楊桂玲補充,Blue Coast確定下周上樓書,提供642伙,主打三房戶,當中實用面積938方呎起的三房戶,僅得174



▲郭子威(右二)、楊桂玲(左一)、李耀智(左二)及陳永傑,一同主持中原地產Blue Coast香港-內地路演啟動儀式。

伙,只限Blue Coast有供應,3C期沒有同類戶型提供。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,自樓市撤辣後,一手成交中,內地買家佔兩至三成,大多為「港漂」,本身已在港居住一段時間,因應撤辣及憧憬市場減息,故轉租為買。

中原地產中國行政總裁李耀智亦指,內地買家現時來港置業的成本,可較高峰期平逾四成,令香港樓市瞬間吸引內地客目光。

另外,郭子威指出,集團旗下上海住宅高·尚領域推售60伙,吸引約500組準買家前往,平均呎價約9290元人民幣(約1萬港元)。

會地康城盤今收票 短期提價加推

信心十足

撤辣第三擊的會德豐地產日出康城第12A期SEASONS PLACE,示範單位今日正式對外開放及同步收票,發展商指,經初步接觸,約有兩成系內同區新盤業主打算添食該盤。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示,SEASONS PLACE周四公布首張價單後,即晚舉行VIP之夜,超過2000位貴賓優先預覽,人數創系內新盤新高,有約兩成已入手同區同系列項目的「鐵粉」有意加碼捧場,當中約一成意欲購買多於1伙。

黃光耀透露,項目售價曝光後,市場反應強烈,料今日認購登記反應踴躍,觀察周末認購情況短期內落實加推細節,強調首批單位比同區新盤折讓最少16%,加推具提價空間。此

外,示範單位昨日為代理參觀日,截至下午7時,已錄逾5000參觀人次,創集團項目歷來紀錄。

南豐同區貨尾盤LP10,昨日以價單形式售出3個三房海景單位,套現近半億元,呎價介乎18551至18700元。項目於上月撤辣後至今連售6伙,套現約1.2億元。

四叔女婿2億買薄扶林全幢

另一方面,由已故香港前首席大法官楊鐵樑岳父譚雅士家族持有的港島薄扶林道128號豪宅Jessville,屬三級歷史住宅建築的Jessville Manor,全幢4個單位以2.07億元售予恒基兆業主席李兆基(四叔)女婿鄭啟文及其出任主席的順豪物業(00219)。

Jessville Manor於1931年落成,

為逾90年歷史的三級歷史住宅建築,已改建為4個住宅單位,實用面積2248至2960方呎,三房至四房間隔,總面積9805方呎,平均呎價21112元。



▲黃光耀(中)預計,SEASONS PLACE今日認購登記反應踴躍。

元朗創新園地招標 業界料反應較淡

【大公報訊】特區政府首幅出售的多層現代產業大樓土地昨日正式招標,採雙信封制來評定土地最終中標者,於6月28日截標。非價格建議涉及7項評分標準,共100分,其中特區政府擁有樓面及附屬設施的設計及布局、協助棕地作業適應多層大樓內運作,以及創新建議推動行業發展共三項標準佔比較重,均達20分。而非價格建議則佔總評分的70%。有業內人士認為,項目在加重成本及風險下,發展商入標反應會較平淡。

該幅位於元朗創新園福宏街與宏利街的多層現代產業大樓用地,佔地約34.92萬方呎,總可建樓面約173.84萬方呎,其中交回特區政府的樓面最少52.12萬方呎,而所擁有的部分不能拆售。

採雙信封制 非價格建議佔70%

實地章程內所附的評分計算準則顯示,非價格建議有7項評分標準,除上述較重要的3項,還有能否縮短項目完成時間;能否交回更多樓面予政府;環保、社會責任及管治的建議;發展及或管理多層現代產業大樓的經驗。如項目縮短在48個月內完成,便取最高的10分;交回特區政府樓面如達66.06萬方呎,則得最高的5分。

雙信封制分為非價格建議及價格建議兩部分,前者佔總分70%,後者佔30%。標書評審委員會先評定入標者是否完全符合非價格建議的要求及7項評分準則後,才進入價格評分。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示,因為項目的建築設計如高樓底及承重量,落成後又要交回最少30%樓面予特區政府,會增加發展成本;另發展商亦會視項目此新運作模式,為發展風險之一,所以,相信今次入標反應會較平淡。