

鯪魚涌新盤首推30伙 429萬入場

折實呎價19503元 創港島東8年新低



▲程德韻(左二)表示，一房戶折實全數低於500萬元。旁為營業及市務總經理黃文浩(右)、營業及市務助理總經理陳永盟(左一)。

港島東近年新盤平均實用呎價

屋苑	平均呎價(元)
1 THE HOLBORN	2021年9月首批88伙28888
2 筲箕灣傲華	2023年6月首批50伙23042
3 筲箕灣One Eighty	2019年10月首批30伙23805
4 西灣河逸理	2018年8月首批50伙23386
5 鯪魚涌君豪峰	2017年10月首批93伙24218

FINNIE小檔案

地址	芬尼街9號
座數	1座
單位總數	90伙
戶型	1-3房
首張價單伙數	30伙
實用面積	245-364方呎
即供折扣額	15%
價單定價	504.5萬-892.5萬元 (折實428.8萬-758.6萬元)
呎價	20592-24723元 (折實17502-21014元)
平均呎價	22945元(折實19503元)

新盤開價繼續時光倒流。宏安地產(01243)旗下鯪魚涌FINNIE首推30伙，折實平均呎價19503元，較3年前同區新盤實平逾30%，並創港島東8年新低，一房入場近429萬元，周末收票，最快下周賣。

大公報記者 梁穎賢

宏安地產執行董事程德韻表示，首批包括20伙一房及10伙兩房，實用面積由245至364方呎。扣除即供直減樓價最高15%折扣後，折實428.8萬至758.6萬元，折實呎價17502至21014元；兩房入場單位為3樓C室，實用面積361方呎，折實價699.9萬元，折實呎價19388元。

周六收票 最快下周開賣

程德韻補充，一房折實價全數低於500萬元，兩房單位亦全數700萬元有找，預料將受到分支家庭及投資者追捧。形容首批開價屬「Chill值價」，示範單位本周五對外開放，周六正式收票，最快下周開賣。

比較同區新盤開價，恒地(00012)旗下同區鄰

近太古城的THE HOLBORN，於2021年9月首批推出88伙，折實平均呎價28888元，相對FINNIE賣平32%。不過值得留意THE HOLBORN於撇辣後數度減價及加優惠與回贈，減幅一度多達30%，故此消彼長下，兩者呎價料相差不遠。而對上一個港島東首批呎價2萬元有找的新盤，料是南豐旗下筲箕灣香島，於2016年9月首推143伙，折實均價19409元，意味FINNIE樓價跟隨CCL跌勢，重返8年前水平。

參考同區二手指標鯪魚涌三寶南豐新邨、康怡花園及太古城，現時二手呎價介乎1.08萬至近1.42萬元不等。

翻查資料顯示，FINNIE地盤原由越南富商朱立基「越南朱」或相關人士持有，去年初一度以約4.4億元轉售予第一集團，其後交易告吹，朱氏重新放盤，再由宏安地產接手，作價同約4.3億元，每呎樓面地價約1.02萬元，成交價較朱氏2018年購入價6.78億元，賣平2.48億元或約37%。

一房呎租約75元 回報4厘半

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目較同區一手貨尾有約兩成多折讓，利用減息前優勢，搶先賣盤。項目鄰近港鐵站兼毗鄰港島東商業CBD太古坊，適合上班族、專業人士進駐。加上區內對上一個新盤供應已是3年前，租賃需求有增無減，按區內一房戶呎租約75元計，估計項目租金回報可達4厘半，料投資客及用家各佔一半。

美聯物業董事李頌賢表示，預計FINNIE落成後租金回報率可逾4厘至5厘水平。由於是次訂價吸引及具競爭力，較同區餘貨盤有逾2成折讓，故相信項目銷售時銷情不俗，而當中約5成為長線投資客。



Power Assets Holdings Ltd.  
電能實業有限公司  
(於香港註冊成立的有限公司)  
(股份代號：6)

二零二四年中期業績

財務基礎持續穩健

繼續物色國際投資機遇

- 電能實業集團截至2024年6月30日止6個月的未經審核溢利為港幣30億600萬元(2023年：港幣29億5,900萬元)，較上年同期升2%。
- 董事局宣佈派發中期股息每股港幣7角8分(2023年：港幣7角8分)。
- 儘管全球市場利率上升，惟集團憑著堅強韌力，取得穩健業績。
- 回顧期內，集團完成收購兩項英國低碳能源業務：Phoenix Energy及UU Solar。
- 集團獲標準普爾確認“A/穩定”信貸評級，負債淨額對總資本淨額比率為2%(以透視基準攤分國際投資組合的負債淨額，負債淨額對總資本淨額比率為45%)，足以引證集團擁有雄厚的財務實力及低槓桿比率，有利於集團的進一步發展。
- 隨著集團大部分營運公司規管重設已經完成，集團可以確保在中期內擁有穩定的營運環境和可預測的收入來源。
- 我們將繼續在世界各地物色符合集團準則的適當投資機遇，並貫徹專注在發展成熟、規管完善的能源市場中的優質資產。



本文所載資料並不構成受監管之業績公告。內容以上載於電能實業網站www.powerassets.com及香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk之業績公告全文為準。

堤岸228萬易手 創屋苑新低

【大公報訊】樓價跌穿關鍵價位，屯門掃管笏堤岸(前稱恒大·珺瓏灣)失守300萬元後，身價持續探底，新近一伙開放式單位以228萬元易手，為該屋苑入伙近4年來樓價新低，原業主賬面蝕幅達41%。


消息指，堤岸錄得項目第5宗低於300萬元交易，為1期2座高層K室，實用面積223方呎，僅售228萬元為屋苑新低價，實用呎價10224元，原業主於2020年1月以389.3萬元一手買入，賬面蝕161.3萬或41.4%。

翻查資料，同座低層K室同呎戶，於今年5月以249萬元蝕沽，今次高層造價比低層還要便宜。

將軍澳日出康城樓價亦尋底，新近失守8000元呎。消息指，日出康城首都3座中層RD室3房戶，實用面積704方呎，早前以550萬元沽出，實用呎價僅7813元，重返10年前樓價水平，原業主持貨12年，賬面賺62萬元。翻查資料，同座高層RD室3房戶，於2014年7月以538萬元易手，實用呎價7642元。

其次，日出康城領峯6座高層LA室4房戶，實用面積987方呎，剛減至875萬元賣出，實用呎價8865元，屬該屋苑約10年呎價新低。

港島私樓失守1萬元呎。中原地產副分區營業經理李嘉儀表示，筲箕灣海福花園低層A室1房戶，實用面積324方呎，劈穿300萬以295萬元成交，實用呎價9105元，比銀行估價低約2成，不過，原業主早於2009年以155萬元購入，賬面獲利140萬元，賺幅逾9成。



▲屯門堤岸開放式單位以228萬元易手，為該屋苑樓價新低。

中環中心傳4200萬沽 5年蝕63%

【大公報訊】甲級寫字樓身價持續插水，中環皇后大道中99號中環中心一個低層單位，市傳以4200萬元蝕沽，原業主5年前以逾1.14億元高價向投資者蔡志忠接貨，現賬面慘蝕7200萬元，蝕幅高見63%，單位每呎造價險守約1.3萬元，料屬該甲廈財團拆售後呎價新低。

長實(01113)於2017年11月出售中環中心75%業權，當時售價約402億元，以出售樓面約122萬方呎計，呎價約3.3萬元，買家為已故小巴大王馬亞木、世茂集團(00813)主席許榮茂及「殼后」朱李月華等一眾投資者合組財團，其中22樓全層由蔡志忠接手。

翌年，蔡志忠把全層樓面分拆為12個單位轉售圖利，其中面積最大的2211室，建築面積約3184方呎，於2019年獲一名本地投資者以1.14億元承接，折合呎價達35989元。然而，消息指，該名投資者於高息環境下欲減持物業，早前將單位以6200萬元蝕放，剛劈價至4200萬元賣出，較5年前入價大跌7259萬元，樓價蒸發63%，成交呎價僅13191元，創財團2018年拆售中環中心後的呎價新低。