

次輪暫售出 13 伙 銷售率 19%

# 啟德新盤 5 日賣出 102 伙

會德豐地產旗下啟德新盤 Grande Monaco 昨晚公開發售次輪 68 伙。據市場消息說，截至晚上 9 時初步售出 13 伙，銷售率 19%。若連同上周六的首輪售出 89 伙，短短 5 日內兩輪共售出 102 伙，Monaco 和 Grande Monaco 合共售出 453 伙，套現 57 億元。

**發**展商於上周六晚加推 38 伙，折實平均呎價 24,897 元，較首張價單累升 4.63%。而昨晚次輪銷售 68 伙，包括兩房至四房戶，面積 446 至 961 方呎，折實售價 1,086.1 萬元至 2,425.3 萬元，折實平均呎價 24,736 元。同日另安排 12 伙招標發售，包括三房和四房單位各佔 6 伙。

銷售地點為尖沙咀海港城海威大廈第二座 19 樓，記者現場所見，於晚上 6 時 30 分開始登記時排隊人數並不多。中原地產亞太區副主席陳永傑表示，周三推售以兩房和三房單位為主，區內一直不乏換樓需求。九龍區今月有多個新盤開售，不排除部分客戶在比較下，延遲入市決定。

位於沐泰街 12 號的 Grande Monaco 提供 247 伙，實用面積 332 方呎至 1,679 方呎，預計 2022 年 12 月底落成入伙。

## 維港滙 I 最快今開價

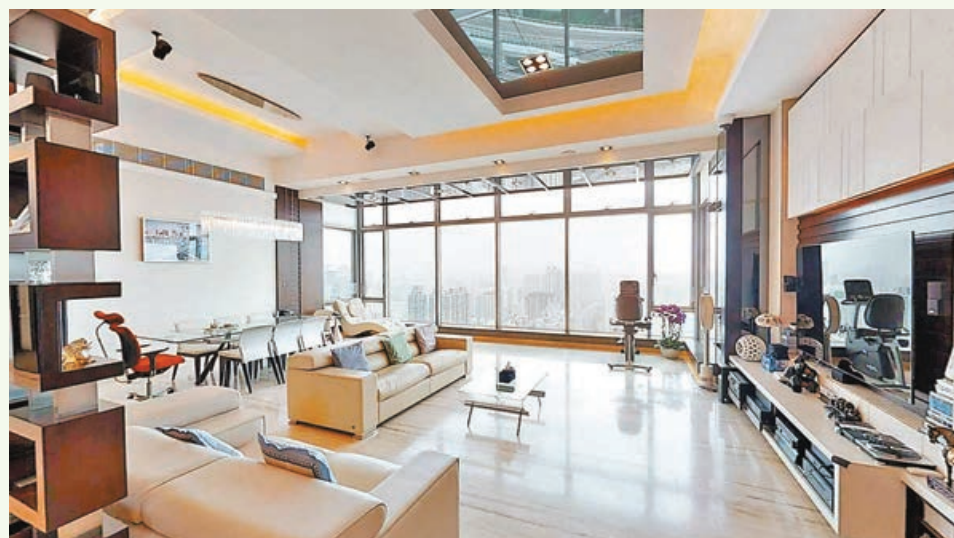
會德豐地產常務董事黃光耀表示，維港滙 I 首張價單主力推售一房至三房戶，價錢參考一線臨海物業、九龍站物業和近日市場氣氛，強調會考慮地價成本，重申首批單位價錢希望可帶動市場氣氛，亦會提供一二樓按，而四房戶房計劃招標發售。項目物業管理由會德豐地產與信和置業 (0083) 合作負責。

信置營業部集團聯席董事田兆源表示，維港滙住客會所取名 The Jewel，面積約 6 萬方呎，設有兩個室外泳池及 1 個室內泳池，又有 24 小時健身室，宴會廳等。維港滙 I 包括第 1、2、3 及 5 座，面積 256 至 2,189 方呎，戶型由開放式至四房單位，主打兩房戶。

長實 (1113) 與港鐵 (0066) 合作的將軍澳日出康城 8 期 Sea to Sky 於周六發售最後一批 159 伙，消息說至昨晚累收近 1,000 票。



■海港城港威大廈 Grande Monaco 售樓處外，排隊人數未見太多。



■曼克頓山「樓皇」單位客廳寬敞。

## 曼克頓山樓皇盤 9100 萬刷紀錄

美聯物業王俊康表示，荔枝角曼克頓山海景「樓皇」2 座極高層 A 室，實用面積 3,071 方呎，屬五房間隔，望維港煙花海景，連 1 個車位，成交價 9,100 萬元，呎價 29,632 元，刷新分層成交價新高和呎價次高。資料顯示，原業主於 2009 年 9 月連 4 個車位購入，當時成交價 6,200 萬元，期內賬面升值 2,900 萬元。

### 買家連追 3 口價

中原地產許偉業表示，新葵芳花園 E 座中低層 1 室，實用面積 418 方呎，單位於去年 12 月放盤，當時仍有租客住無樓睇，惟可

交吉賣，當時業主意向售價約 630 萬元。直至本月下旬租客遷出，單位可安排睇樓，業主叫價調高至 660 萬元，並表示意向售價約 640 萬元亦作考慮，即吸引逾 10 組客睇樓。一名區內被迫遷租客連追三口價至 635 萬元，最終奪得心頭好，實用呎價 15,191 元。

中原地產吳倬靈表示，屯門龍門 8 座極高層 B 室，實用面積 476 方呎，2 房間隔。原業主叫價 860 萬元，剛過去的周日獲 3 組買家同時洽購，最終減價 10 萬元，以 850 萬元沽出，呎價約 17,857 元。原業主於 2014 年 1 月以 498 萬元一手買入單位，持貨 7 年轉售，原業主賬面獲利 352 萬元。

## 近期二手成交個案

	成交價	備註
荔枝角曼克頓山 2 座極高層 A 室	9,100 萬元	分層成交價新高和呎價次高
新葵芳花園 E 座中低層 1 室	635 萬元	被迫遷租客連追三口價承接
屯門龍門 8 座極高層 B 室	850 萬元	3 組買家同時洽購
嘉湖山莊翠湖居 3 座高層 E 室	558 萬元	首置客火速承接
馬鞍山新港城 R 座中層 3 室	600 萬元	睇樓翌日隨即承接
將軍澳新都城一期 1 座中層 G 室	648 萬元	同區客未有睇樓下承接

製表：黎梓田

## 星展料全年樓價升 5%

星展銀行香港房地產業分析師丘卓文昨日於記者會表示，去年下半年起香港零售銷售的按年跌幅已有所收窄，加上香港疫情有望逐漸消褪，相信香港零售最差環境已過，若重新通關，預期首數個月零售表現會有較大反彈，因遊客積壓多時的需求可望蜂擁而至。

### 遊客消費難復舊觀

不過，丘卓文認為長遠而言，零售市道要回復到 2019 年社會衝突前的高水平，存在一定

困難，因為現時香港奢侈品的種類及價格，與內地相差不遠，加上內地消費者現時可能已形成在當地購物的習慣，即使重新通關，內地遊客在香港的消費亦可能會低於昔日的水平。

丘卓文續說，雖然住宅租金回報率受壓和潛在的移民潮，或對香港住宅樓價構成負面影響，但在香港住宅自住需求(剛需)仍然強勁、超低息環境持續，加上香港私人住宅供應緊張的情況下，預計今年住宅樓價會大致平穩，全年升約 5%。

## 4 間水泥企業資料

(人民幣)	轉讓股份	作價
中聯水泥	100%	219.645 億元
南方水泥	85.101%	415.337 億元
西南水泥	79.928%	134.348 億元
中材水泥	100%	113.195 億元

合計：882.525 億元

## 中國建材千億售四水泥廠

中國建材 (3323) 於周二深夜宣布內部重組建議。在深圳上市的新疆天山股份 (000877.SZ) 向中國建材收購其手上 4 間水泥企業，作價 882.525 億元 (人民幣，下同)，即約 988.428 億港元，將會透過新股和現金支付。

中國建材昨日收報 12.06 港元，下跌 4.13%；天山股份收報 18.01 元，上升 6.63%。在交易前，天山水泥 45.865% 股份由中國建材持有，為其聯營機構。

根據宣布，天山股份向中國建材收購中聯水泥、中材水泥各 100%、南方水泥 85.101%、西南水泥 79.928%，作價 882.525 億元 (詳見附表)，將以 65.9585 億股新股支付，相等於每股作價 13.38 元，較昨日收市價折讓 25.7%。

### A 股歷來第二大併購

同時，天山股份亦向獨立第三者收購南方水泥 14.826%、西南水泥 15.788%，導致其持有南方水泥 99.927%、西南水泥 95.716%，作價 98.896 億元。當中 59.185 億元透過配售新股 4.4234 億股支付，餘額 39.71 億元以現金支付。天山股份另外向不超過 35 名指定投資者，非公開發行新股集資最多 50 億元。

換言之，天山股份整項收購行動涉及資金 981.421 億元 (約 1,177.705 億港元)，為內地 A 股市場歷來第二大併購活動，而中國建材收取新股價值 882.525 億元，導致其持有天山股份計入配售新股後，達到 87.509%。

是次轉讓之中聯水泥等 4 間企業於 2019 年盈利 109.005 億元，按收購價計算往績市盈率 8.87 倍。



■丘卓文表示，封關後內地買家未能來港睇樓，導致豪宅市場表現較差。