

尚瓏首批呎價3萬 高同區9%貴絕西營盤

復活節逾300伙新盤開賣



范統表示，尚瓏首批價單接近市價。



復活節長假期將至，地產商紛紛推盤銷售。會德豐地產昨日宣布，長沙灣維港滙III首輪銷售78伙，落實於周日展開；同日並且開賣啟德Grande Monaco 50伙。富豪酒店(0078)旗下尚瓏昨日發出首張價單50伙，折實平均呎價30,299元，貴絕西營盤新盤呎價，較去年9月恒基地產(0012)同區藝里坊·2號首批均價27,620元，貴9.7%，預計復活節後作首輪銷售。

| 尚瓏首張價單 | |
|------------------------|---------------------|
| 單位數目 | 50伙 |
| 單位面積 | 242至431方呎 |
| 售價 | 819.17萬至1,614.095萬元 |
| 呎價 | 33,300至37,650元 |
| 最高折扣 | 16% |
| 折實售價 | 688.1萬至1,355.83萬元 |
| 折實呎價 | 27,972至31,626元 |
| 折實平均呎價 | 30,299元 |
| 項目提供130伙，預期2022年11月入伙。 | |



尚瓏為單幢樓提供130伙單位。

今日踏入4月，屯門帝御·星濤推售92伙(2伙招標)；長實(1113)亦推售沙田名日·九肚山73伙(38伙招標)。周五則有大角咀利奧坊·曦岸推售8伙、白石角嘉熙推售7伙；而周六則有大角咀尚璽推售33伙。倘若連同上述周日推售的128伙和其他貨尾盤，未來周四至周日的四日內最少343伙開賣。

首批市值5億

富豪酒店執行董事范統表示，西營盤尚瓏開價屬貼近市價，相信市場容易消

化，今日起開放3伙示範單位予公眾參觀和收票，預計復活節後推售，整批單位市值約5億元。他說，第二張價單有提價空間，將視乎首輪開售情況而定。

尚瓏共有130伙，首張價單50伙，實用面積242至431方呎，包括開放式戶、一房及兩房戶，扣除16%折扣後，折實價688.1萬至1,355.83萬元，折實呎價27,972元至31,626元(詳見附表)。242方呎開放式折實入場688.1萬元，265方呎一房折實入場755.7萬元，427方呎兩房折實入場1,194.4萬元。

另外，會德豐地產、信和置業(0083)

等合作長沙灣維港滙III落實周日開售首輪78伙單位。當中70伙以價單形式開售，實用面積277至524方呎，折實價666.88萬至1,300.24萬元，折實呎價24,075至28,076元。另外8伙以招標發售，於4月4日起逐日截標。

平均呎價25036

同時，會德豐地產旗下啟德Grande Monaco亦於周日公開發售37伙，包括13伙屬首度推出低座單位，以最高20.5%折扣計，單位折實價847.1萬至2,145.4萬元，折實平均呎價25,036元。

樓神之子夥宏安購屯門商場

宏安地產(1243)昨日宣布，與趙朗合組合資企業向新世界發展(0017)收購屯門天生樓(Parkville)基座商場，作價3億元。趙朗為「樓神」長實(1113)執行董事趙國雄兒子，合資企業由雙方各佔50%。

低市價近60%

天生樓基座商場(見附圖)位於屯門鄉事會路88號，涉及11個舖位，樓面面積13,858方呎，成交價3億元相等於每方呎21,648元，較2018年8月鄰近鄉事會路28至38號C舖之成交呎價52,414元，相隔三年跌價58.7%。

天生樓為單幢式住宅大廈，前身是兩座唐樓天生樓和屯門樓合併，新世界於2016年購入重建。宏安地產表示，收購有助其開發資產管理業務、加強和擴大投資組合，並為他們帶來額外穩定租金收入。該物業將會作進一步翻新，以優化租戶結構和租金收入，提升該物業未來資本增值。



港人熱衷中山置業

中原地產華南區總裁李耀智昨日表示，去年受到疫情影響，港人大灣區置業成交宗數1.61萬宗，急降近五成，涉及面積150萬方呎，成交金額逾309億元人民幣，減少40%。

李耀智表示，今年內可望通關，本港與內地往來回復正常，各項利好港人大灣區置業政策陸續出台，購買力可望下半年釋放，全年港人大灣區一手物業成交量較去年增加25%達2萬宗，大灣區物業平均價格亦會較去年增長5%。

中原地產旗下房友圈數據顯示，2020年港人在大灣區各城市置業成交佔比最高是中山和珠海，分別佔當地成交的5%和7%，而2019年則分別是10%和9%。至於港人在內地各城市置業中成交宗數對比，同樣是以中山和珠海最多，2020年分別有18%和26%，而2019年分別是23%和22%。

施永青料樓價升15%

中原集團主席施永青表示，指現時政治局勢沒有完全解決，但是已開始明朗化，香港局勢發展逐漸「定型」，維持全年樓價上升15%預測，而第二季升幅較第一季升幅更明顯。

| 2020年業績(12月底止) | | |
|----------------|------------|--------|
| 營業收入 | 4,191.12億元 | +13.9% |
| 毛利 | 1,205.80億元 | -8.8% |
| 融資成本 | (87.58億元) | -5.4% |
| 聯營合營 | 97.39億元 | +156% |
| 盈利 | 415.16億元 | +6.8% |
| 每股盈利 | 3.62元 | +4.3% |
| 末期股息 | 1.25元 | +22.9% |

貨幣單位：人民幣

萬科：地產不能再賺快錢

萬科企業(2202)昨日宣布，截至2020年12月底止年度營業收入4,191.12億元(人民幣，下同)，增長13.9%；盈利415.16億元(約489.88億港元)，增長6.8%。每股盈利3.62元，派發末期息每股1.25元。(見附表)

淨負債率18%

該公司主席郁亮表示，去年全年實現經營性現金流531.9億元，持有現金1,952.31億

元，覆蓋一年內到期貸款為2.4倍。他說，政府堅持房住不炒政策，租購併舉住房制度。房地產行業不能再賺大錢和快錢；轉而賺慢錢、老實錢，也可以活得長、活得久。

執行副總裁韓慧華表示，公司現時在「三條紅線」要求中，只有剔除預收賬款的資產負債率未達要求，距離70%有一點差距，有信心在今年首季可回歸到綠檔。集團去年底時淨負債率為18.1%。