

樓花期一年已批預售 7幢大廈提供1184伙

啟德 The Henley 冀月內推出

經過復活節和清明節黃金檔期一輪銷售後，發展商繼續為新盤部署。恒基地產(0012)於2018年向海航集團斥資近160億元購入的啟德兩幅住宅地皮項目，正式命名為The Henley，當中已批預售樓花同意書的啟德沐泰街7號The Henley I最快於本月推售；新地(0016)旗下沙田多石街第一期瓏珀山亦於日內公布首推不少於40伙招標發售。



■何文田天鑄前身是山谷道邨第二期。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨日表示，啟德The Henley定位為臨海世界級住宅項目，分三期發展，設有7座住宅大樓(當中包括3座樓高35層之高座大樓，以及4座樓高6層之低座大樓)，提供1,184伙單位，項目關鍵日期2022年4月30日，樓花期約一年。項目可望啟德體育園及維港景致，約200米步程前往啟德港鐵站及區內商場等配套設施。

他說，The Henley I已獲批預售，最快有機會本月推售。The Henley I包括第二座高座大樓及A、B、C、D座低座大樓，合共提供479伙單位，戶型由開放式至三房半(連套房)，另設限量特色單位，實用面積186至1,350方呎，當中兩房半或以上大單位合共提供163伙，佔第一期單位總數34%，而兩房半單位佔20%，實用面積約550方呎。

瓏珀山將招標40伙

另外，新地副董事總經理雷霆表示，多石街第一期瓏珀山將於本周內公布以招標形式推出首批不少於40伙。他說，項目定位為「沙田區天鑄」，有居高臨下優勢，沙田經已很久沒有豪宅供應，售價會參考同系沙田九肚雲端和大圍區新盤價格，預期「呎價2萬元是合理及可接受」。第一期瓏珀山共有196伙，實用面積920至2,152方呎，全部為三及四房大單位，車位比例多於1比1。

雷霆續說，今年首兩個月一、二手樓市交投相當活躍，近期新盤銷情略為回氣實屬正常，二手交投仍暢旺，反映市場仍有剛性需求。本季將有不少新盤推出，加上本港已開始接種疫苗，有利恢復通關，帶動經濟增長，相信樓市交投會持續活躍。



■林達民表示，啟德The Henley擁有維港景致。

天鑄蝕讓148萬 南昌一號減16%

儘管住宅樓價不斷破頂，仍有個別大幅劈價甚至虧蝕出現。中原地产余社朝表示，何文田天鑄5座中層A室，實用面積1,320方呎，四房間隔擁私人電梯大堂和享開揚維港煙花海景。該單位於2019年12月以4,800萬元放售，去年中調整叫價至4,400萬元，最終以3,780萬元易手，呎價28,636元，劈價1,020萬元或21.25%。原業主於2016年以3,928萬元購入單位，持貨5年現沽貨賬面蝕讓148萬元離場。

香港置業黃偉表示，深水埗南昌一號中層A室，四房間隔面向西南海景，實用面積595方呎。單位以1,180萬元放盤1個月後獲

區內客接洽，議價後減價190萬元或16.1%，以990萬元成交，呎價16,639元。原業主於2017年2月，斥資917.6萬元購入，是次轉售賬面仍賺72.4萬元。

太古城劈價140萬

中原地产趙鴻運表示，鯉魚涌太古城夏宮閣高層A室，實用面積702方呎，原則三房間隔改成兩房間隔，向東北望內園景。業主去年5月叫價1,600萬元，最終累減140萬元或8.75%，以1,460萬元將單位易手，呎價20,798元。原業主於2012年5月以840萬元買入，持貨9年賬面獲利620萬元。

上月樓宇成交 22個月新高

土地註冊處資料顯示，3月整體樓宇買賣合約登記，錄9,067宗和780.3億元，按月上升19.9%和21.3%，刷新2019年5月後22個月紀錄。此間市場人士說，處方資料滯後，數據主要反映2月份市況，鑑於3月份交投更暢旺，預料之後公布的4月數據

逼近1萬宗高水平。

中原地产黃良昇表示，新春旺市提早出現，刺激二手交投持續暢旺，同時多宗逾億元豪宅登記，推高3月份樓宇買賣數據。這是繼2019年5月10,353宗和903.2億元後亦即黑暴和新冠疫情以來新高。

高力料甲廈明年反彈

高力集團昨日發表《2021年寫字樓市場快將見底》報告指出，今年第一季寫字樓整體價格共下挫23%，成交速度較過去兩年有所放緩，因為買家希望於價格調整期取得更高折扣，進一步擴大買賣差價。報告預期今年甲級寫字樓價格按年下調10%、租金則再下跌7%。

報告顯示，今年3月時中環甲級寫字樓呎價32,800元，較去年7月時47,400元，下跌31%為各區之冠。而空置率最大仍是

九龍東，高踞15.0%。(詳見附表)

報告指出，自去年11月起撤銷非住宅物業雙倍從價印花稅(DSD)後，分層業權寫字樓成交有所增加。目前寫字樓價格調整應能吸引長遠投資者和自用業主，他們有意賺取資本收益。

香港及大灣區研究部主管鄧淑賢表示，假設疫苗接種令疫情受制，經濟活動於下半年逐步恢復，預計寫字樓租金和價格在2022年分別反彈3.0%和4.0%。

宏利承租九龍東商廈



■國際貿易中心前身是觀塘工廠大廈。

宏利香港昨日公布，簽約承租九龍東國際貿易中心(ITT)14.5萬方呎甲級寫字樓樓面面積，惟未有交代涉及租金。按面積計算，為2019年7月以來最大宗甲級寫字樓租務成交，亦是2018年4月以來九龍東最大宗租務交易。

兩年來最大租務

宏利港澳首席行政總監戴明鈞表示，這次承租為宏利代理人團隊增長計劃一部分，近年致力大幅擴展代理人團隊，未來亦會繼續加強招募。

他說，ITT將成為宏利於九龍東第四座甲級辦公大樓。宏利香港自2009年已進駐宏利金融中心，並於2013年購入宏利大樓，其後於2020年將代理人辦公室擴展至海濱匯。這4座辦公大樓令宏利成為九龍東最大僱主之一。

旺角巨舖3億放售

世邦魏理仕昨日宣布，獲業主委任公開出售旺角鼓油街旺角廣場地下3號舖、1樓和2樓全層。意向價為3.2億元，平均呎價35,406元。

物業位於旺角西洋菜南街與鼓油街交界，毗鄰銀城廣場。物業佔3層，地下設有獨立樓梯和私家升降機連接1樓至2樓，當中地下部分350方呎、1樓面積4,312方呎，2樓面積4,376方呎，總建築面積合共9,038方呎，物業坐擁125呎寬闊門面。現時租客為百老匯店。

甲級寫字樓每方呎價(港元)

	今年3月	去年7月	變幅	空置率
中環	32,800	47,400	-31%	7.2%
上環	25,300	35,200	-28%	4.9%
金鐘	25,100	33,100	-24%	9.9%
灣仔	22,900	29,400	-22%	7.0%
黃竹坑	13,100	16,700	-22%	8.0%
尖沙咀	13,500	17,100	-21%	11.6%
九龍東	10,800	13,100	-17%	15.0%

資料來源:高力集團