

兩新盤周內開價 爭取本月推售

# 御海灣II最細255呎



御海灣I經已售出逾90%，其背後尚在建  
築中的御海灣II可望周內開出價單。

儘管周五和周六最少130伙一手貨尾盤待售，發展商經已急不及待部署推出新盤。新地(0016)繼上周首推沙田豪宅第一期瓏珀山40伙招標後，昨日上載屯門海榮路御海灣II售樓書，最細單位255方呎，預期周內開出價單。恒地(0012)旗下首個新盤The Henley I亦計劃4月內上載售樓書和開價，可望本月稍後時間推出市場。



張卓秀敏(右)表示，御海灣II更為臨海，景觀更佳。梁悅琴攝

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，屯門御海灣II最快本周公布首張價單，有機會本月內開售，定價會參考御海灣I。她說，御海灣II期比I期更優勝，向南單位皆有海景，相信御海灣II呎價會高於I期平均成交呎價18,600元。

## 向南單位享海景

張卓秀敏表示，御海灣II提供406伙，戶型涵蓋開放式至三房，實用面積255至731方呎，主打一房及兩房戶。當中，開放式佔6%、一房、一房連儲物室和兩房單位佔約86%，三房佔5%，餘下為特色戶，項目現時已獲批入伙紙，待批滿意紙，項目關鍵日期為6月30日。項目向南單位享海景，向北則望內園景，相信能吸引區內外的年輕買家、區內分支家庭及要經常往返內地人士。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德The Henley I將於本月內開價及開放示範單位，最快5月初開售，目標客戶群為科技人才、喜歡全新

區域居所及要求高的人士，而已批預售樓花同意書的The Henley II有機會同步發售，主要因為這兩期的單位戶型有協同效應，至於項目第三期則有望於今年下半年推出市場。

## 本木周六賣19伙

他說，為打造成東九龍地標式項目，集團不惜工本，The Henley為集團至今建築費最貴的項目。當中包括外形採用流線形的弧形落地玻璃設計，既可匹配到鄰近啟德體育園，亦可令室外景觀容易帶入室內，樓層高度達3.31米和3.5米(頂層)。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，尖沙咀本木於周六發售新一批19伙，包括5伙三房、13伙一房戶和1伙開放式單位，價單定價由704.1萬至2,342.3萬元，扣除最高1%折扣，折實價697.059萬至2,318.877萬元，折實呎價24,653至30,836元。該盤日前已取得入伙紙。

## 海壇街舊樓申強拍

土地審裁處文件昨日顯示，深水埗海壇街一列舊樓大業主已向該處申請強制拍賣。文件顯示，申請強拍的地段為海壇街227B和C號，現為1幢樓高6層舊樓(地下為商店)，大業主經已收購82.3529%業權。

鑑於物業在1960年落成，樓齡至今61年，符合八成強拍門檻。測量師對物業估值超過1億元。項目地盤面積2,322方呎，位處「住宅(甲類)6」用途地帶，日後若以9倍地積比率發展商住物業，可建樓面20,898方呎。以測量師估值1億元計算，樓面地價4,785元。

## 合併地盤擴至萬呎

文件顯示，強拍地段涉及17伙住宅單位和2個零售商店，申請人已持有當中14伙單位和1個舖位。

項目旁邊現為遠展(0035)與市建局合作的新盤「傲凱」，鄰近還有愛海頌和海珀等新盤，而萬科香港(2202)近年亦於深水埗一帶有不少重建地盤，反映該區潛力優厚。文件顯示，申請人為「添盟有限公司」，據領航集團官方網頁顯示，項目由他們負責進行收購。由於項目旁邊223至227A號亦具發展潛力，市場估計整個地盤或將合併發展，地盤亦可擴至近萬呎。



## 花旗舖減租四成

中原工商舖黃新宇表示，灣仔莊士敦道141至147號地面A和B舖，原為花旗銀行分行舖址(見附圖)，4月初遷出交吉，剛獲一個零售商承租，月租22萬元，按其舖位面積2,200方呎計算，呎租100元。

消息說，原來租客花旗銀行月租37.4萬元，2月底時業主曾降租至每月25萬元。現時新租客承租22萬元，即較原來租金劈租41.3%。

## 魏理仕：甲廈首季租金跌幅放緩

世邦魏理仕昨日發表《2021年第一季市場觀點》報告表示，甲級寫字樓於今年首季整體淨吸納量為負28.9萬方呎，是連續6年負值，僅有大中環(即上環、中環和金鐘)轉為正數2.77萬方呎。不過，整體空置率仍然高企10.3%兩位數字，主要是尖沙咀和九龍東分別10.5%和15.6%扯低平均值。而首季租金續跌3.3%，較去年全年17.4%跌幅放緩。(詳見附表)

世邦魏理仕香港資本市場部主管甄浚岷表示，

寫字樓和商舖物業租金、售價經已較高峰期顯著回落，接近見底。

## 全年累跌10%

世邦魏理仕辦公樓部主管馮慧詩表示，在較小型寫字樓租賃需求推動下，市場上租賃氣氛正逐步改善。待租樓面高企使企業租戶與業主磋商租金空間變得更具彈性。整體租金於今年第一季下跌3.3%，預計今年全年租金將累見5%至10%跌幅。

## 甲級寫字樓首季概況

	淨吸納量(方呎)		空置率		租金變化	
	今年首季	去年全年	今年首季	去年4季	今年首季	去年全年
整體	-289,000	-2,200,000	10.3%	9.9%	-3.3%	-17.4%
大中環	27,700	-840,100	7.2%	7.3%	-3.2%	-19.9%
灣仔	-7,900	-375,200	8.8%	8.7%	-2.7%	-20.1%
尖沙咀	-144,800	-521,500	10.5%	9.2%	-5.5%	-17.6%
港島東	-104,800	-232,200	7.0%	5.9%	-2.6%	-8.3%
九龍東	-144,700	27,800	15.6%	15.0%	-3.1%	-15.8%

資料來源：世邦魏理仕