

晉環傳批預售樓花 逸南最快下月推售

# 港島南兩新盤將正面交鋒

繼屯門御海灣 II 和啟德 The Henley I 籌備本月內推出市場，港島南區亦爆發新盤戰。市場消息說，路勁基建(1098)旗下路勁地產夥拍平安保險(2318)旗下平安不動產發展的黃竹坑站港島南岸晉環，剛剛獲批預售樓花同意書，可望短期內發表首張價單和開放示範單位。同時，恒基地產(0012)旗下鴨脷洲大街71號項目命名逸南，最快下月初推售，硬撼晉環。



■黃竹坑站項目港島南岸第一期可望短期公布首張價單。

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，晉環為近30年來再度登場的港島鐵路住宅項目，售價參考南區豪宅，預料可吸納南區分支家庭、專業人士及投資者。

## 兩座大廈800伙

晉環為港島南岸第一期發展項目，整個港島南岸項目佔地7.17公頃，可建樓面面積500萬方呎。項目分6期發展，提供14座住宅大廈，涉及5,200伙單位和51萬方呎商場。

而晉環由兩座大廈組成，提供800伙，包括62伙開放式戶，面積290至294方呎；133伙一房戶，面積368至392方呎；兩房戶佔274伙，面積475至612方呎；三房佔222伙，面積639至937方呎；58伙四房戶，面積965至1,302方呎。另有51個特色戶，面積289至2,083方呎。

## 售樓處接近完工

另外，恒基地產旗下港島南區鴨脷洲大街71號項目命名為逸南，最快下月推售。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝昨日

表示，項目提供138伙單位，主打開放式戶佔90伙，一房戶佔48伙，高層設有特色單位，預計關鍵日期為2022年10月31日。現時設於中環國際金融中心一期的售樓處及售樓書等籌備工作，已接近完工。

恒基物業代理營業(二)部副總經理李菲茹表示，逸南坐擁港島南未來龐大規劃，加上政府積極推動「躍動港島南」計劃，帶來「創科、藝術、商業、悠閒」四大優勢，包括數碼港第五期興建計劃約71萬平方呎商廈；「南港島藝術區」進駐黃竹坑；鴨脷洲及黃竹坑逐漸改劃為住宅、酒店及商業用途，將提供近300萬方呎商廈及酒店，以及超過2,000間酒店房間；鄰近多個沙灘、山嶺及公園。



■韓家輝(右)表示，鴨脷洲逸南提供138伙單位。

## 上月辣稅收入倍增

稅務局昨日公布，3月三項辣稅相關成交共涉387宗，較2月的319宗多21.32%，涉及金額9.95億元，按月大增近1.1倍。綜合土地註冊處資料顯示，3月一、二手住宅註冊量合共錄7,675宗，按月升22.8%。

辣稅之中，15%從價住宅印花稅(DSD)在3月錄291宗，按月升約30.5%，為4個月新高，涉及稅款由2月的3.796億元增加86%，至3月的7.075億元。

## BSD按月升約6.9%

買家印花稅(BSD)3月錄62宗，按月升約6.9%，同為4個月新高。而BSD相關金額更由2月的7,660萬元大升2.5倍至2.683億元。縱然目前仍未通關，亦不排除部分尚未成為永久性居民的居港人士入市，連同部分以公司名義入市個案，均帶動相關個案跟隨大市上升。

額外印花稅(SSD)宗數則按月回落，3月錄34宗，按月跌約10.5%，為唯一按月下跌的住宅辣稅類別，涉及稅款1,920萬元。

## 德祥購土瓜灣地廠

土地註冊處資料顯示，土瓜灣上鄉道29號和31號地廠，於上月30日以4,680萬元成交，買家以公司名義萬利富登記，註冊董事包括張漢傑，為德祥地產(0199)主席。

上鄉道29號和31號地廠面積各自1,500方呎。原業主分別於2010年和2013年，斥資800萬元和1,960萬元購入上述兩個地廠，是次轉手賬面獲利1,920萬元。資料顯示，德祥地產於去年已收購該地逾8成業權，德祥於去年亦以3,313萬元連購該工廈兩地廠，該項目僅餘兩伙地廠尚未收購。

## 城中駢劈價170萬元



■調景嶺城中駢呎價不足1.5萬元。

利嘉閣羅志雄表示，調景嶺都會2期城中駢8座低層C室，實用面積894方呎，四房間隔外望城市景觀。單位於2018年5月下旬放售，業主原叫價1,480萬元，日前終以1,310萬元易手，減價170萬元或11.5%，呎價14,653元。

## 慧豐園成交價新高

中原地產吳偉國表示，屯門慧豐園5座高層F室，實用面積471方呎，兩房間隔。原叫價688萬元，減價8萬元，隨即以680萬元成交，呎價14,437元，刷新屋苑兩房單位新高。

利嘉閣吳玉蘭表示，鰂魚涌康怡花園E座高層7室，實用面積529方呎，兩房間隔。單位日前以1,000萬元沽出，呎價18,904元，成交價和呎價皆創今年屋苑兩房及同則新高。

## 標普重租交易廣場



■交易廣場第三座呎租叫價約150元。

置地昨日宣布，美國信貸評級機構標準普爾已經搬遷至中環交易廣場第三座，租約已於4月1日生效。此間市場人士說，是次標準普爾重返交易廣場，月租220萬元，相等於每方呎租金約100元。

## 呎租100元

根據公布，標準普爾遷入交易廣場第三座3和4樓全層，樓面面積合共2.2萬方呎。資料顯示，標準普爾於2012年前原是置地廣場公爵大廈長期租戶，之後遷至新地(0016)九龍站環球貿易廣場(ICC)69樓逾1.5萬方呎樓面面積。

交易廣場第三座現時呎租叫價約150元，而標準普爾租賃為低層樓面，呎租遂低至100元。而環球貿易廣場呎租現時叫價85元至104元，鑑於兩者呎租差距收窄，吸引企業重返傳統中環商業核心區。