

一房入場567萬 呎價1.84萬較首期高6%

御海灣II 貴絕屯門區

新鴻基地產(0016)旗下樓花期不足3個月之屯門御海灣II，昨日發出首張價單，為新一輪一手新盤揭開序幕。是次首張價單共88伙，折實平均呎價18,419元，較去年7月御海灣I首張價單均價17,377元，高6.0%，再度貴絕屯門新盤開盤呎價，299方呎一房單位折實入場567.8萬元。



■張卓秀敏(右)表示，御海灣II首張價單呎價是「海景靚價」。

新地代理業務總經理張卓秀敏昨日表示，御海灣II首批開價是「海景靚價」，因為今期向南單位均可享有海景，價錢已參考項目第一期平均成交呎價逾18,600元。

她表示屬原價推出，將於周六起收票和對外開放示範單位，未來加推單位具一定加價空間。

位於屯門海皇路之御海灣II首張價單88伙，戶型包括23伙一房(面積299方呎)、21伙一房連儲物房(面積343方呎)、44伙兩房(面積419至433方呎)。價單定價727.95萬至1,060.47萬元。發展商提供3種付款方式，選用60日付款最高折扣達22%，折實價567.8萬至827.16萬元，折實呎價16,186至20,380元，首批88伙折實市值逾6億元。(詳見附表)



■御海灣II樓花期不足三個月。

貴毗鄰二手34%

來自物業代理商數據顯示，現時屯門區內二手樓成交呎價介乎12,700元至18,600元。其中，位於御海灣II毗鄰的南浪海灣二手呎價12,700元；嘉悅半島二手呎價13,700元。換言之，御海灣II折實平均呎價18,419元，高出45.0%及34.4%。

資料顯示，新地是於2015年6月斥資13.19億元投得御海灣商住地皮，每方呎樓

面地價3,720元，項目地盤面積約5.2萬方呎，商住樓面約逾35.4萬方呎。新地曾表示，項目總投資額約30億元。

中原地產亞太區副主席陳永傑表示，御海灣II景觀比I期佳，首張價單開價其實與去年7月第一期價錢相若，而同期CCL已上升近3%，實際上今期單位有3%折讓，若與區內屯門站上蓋瓏門的海景單位造價比有5%折讓，與區內新入伙的城點二手呎價相若，開價實屬「穩陣價」。

首張價單

單位數目	88伙
單位面積	299至433方呎
售價	727.95萬至1,060.47萬元
呎價	20,751至26,129元
最高折扣	22%
折實售價	567.8萬至827.16萬元
折實呎價	16,186至20,380元
折實平均呎價	18,419元

項目提供406伙，今年6月30日入伙。

區內二手呎價

城點	18,600元	樓齡2年
瓏門	17,600元	樓齡9年
海典軒	14,960元	樓齡17年
豐景園	14,780元	樓齡31年
卓爾居	13,800元	樓齡23年
嘉悅半島	13,700元	樓齡19年
南浪海灣	12,700元	樓齡21年



■山頂77/79 Peak Road項目呎價逾9萬元。

方勳家族購山頂豪宅

土地註冊處資料顯示，九倉(0004)旗下山頂道項目77/79 Peak Road上月連沽5幢洋房。其中77B號洋房於上月23日以逾6.0088億元易手，買家為方仁宙和陳英珮。是次買家支付約2,553.74萬元作為稅款，相等於樓價的4.25%，反映買家以首置名義入市。洋房實用面積6,676方呎，呎價90,006元。

方仁宙為於2017年成立的創投基金海闊天空創投創辦人，他亦為本港地產資深投資者方勳家族成員。

余倩華逾5億購入

同時，成交額最貴77E號洋房，為內地買家謝健艷，須繳稅逾2,879萬元。77A號洋房買家為曾任職騰訊(0700)高級管理層李海翔，購入價5.98億元。而77F號洋房由本地余道生家族、牙醫余倩華以逾5.58億元購入。

陶冬與「瘋狂」為伍?



土地註冊處資料顯示，九龍站擎天半島3座極高層A室，實用面積632方呎，兩房樓王，成交價2,200萬元，呎價34,810元，兩者均為該屋苑新高。登記買家為陶冬，與瑞信私人銀行大中華區副主席陶冬姓名相同。陶冬以首次置業身份入市，支付印花稅率4.25%。陶冬之前曾表示，香港樓價過於瘋狂，已屬不可控，不願再跟這種瘋狂為伍。

晉環已批預售 冀5月初推售



■封海倫表示，晉環下周公布首張價單和開放示範單位。

港鐵(0066)黃竹坑站項目港島南岸第六期昨日截收標書之際，路勁基建(1098)和平安保險(2318)、港鐵合作之第一期晉環昨日亦獲批出預售樓花同意書。路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，晉環已向指定地產代理發出銷售委託信，可望日內上載售樓書，下周公布首張價單和對外開放示範單位，5月初開售。

封海倫表示，項目初步反應熱烈，由於港島區已有30年未有港鐵上蓋綜合大型項目，加上逾50萬方呎商場、坐擁兩個站到金鐘站的鐵路優勢。因此項目並沒有相似項目比較，訂價將參考港島

南區豪宅盤。

晉環為港島南岸第一期，由兩座大廈組成，提供800伙單位，涵蓋開放式至四房戶，標準戶面積290至1,302方呎，兩房及三房佔總數逾60%，另設51伙特色戶，面積289至2,083方呎。

The Henley I月內上樓書

恒基地產(0012)旗下啟德The Henley I亦計劃月內上載售樓書和開價，同樣5月開售，發展商昨日亦已與地產代理舉行誓師大會。項目包括第2座高座大樓及A、B、C、D座低座大樓，合共提供479個單位，戶型由開放式至三房半(連套房)，另設限量特色單位，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。

黃竹坑六期收6標書

港鐵(0066)昨晚宣布，黃竹坑站項目港島南岸第六期，收到6份標書。第六期可建樓面面積503,755方呎，提供不多於750伙單位，補地價逾49億元，每方呎補地價9,818元。

入標財團包括長實(1113)、恒地(0012)、新地(0016)、嘉華(0173)、會德豐地產、嘉里(0683)與信置(0083)合組公司。第六期為黃竹坑站項目最後一期，之前收到38份意向書。