

趕及勞動假期推售 港島南新盤掀戰慢

# 晉環最少 160 伙周四開價

港島南新盤大戰戰鼓頻催！恒地(0012)旗下鴨洲大街71號項目逸南籌備之際，新地(0016)卻搶先上載淺水灣道項目 No.3 Repulse Bay Road 售樓書，項目共有42伙大型單位。而港島近30年來首個鐵路住宅項目晉環，可望周四開價，首張價單不少於160伙單位，趕及5月勞動節黃金假期推售掀起戰慢。

晉環為黃竹坑站項目港島南岸第一期，由路勁基建(1098)、平安保險(2318)與港鐵合作發展，該項目昨日率先向傳媒開放示範單位。

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，晉環預計周四開價，首張價單至少160伙單位，以主打兩房和三房戶為主，售價參考南區豪宅，亦會提供不同付款方式。她說，本周末將會開放示範單位予公眾參觀，有機會5月開售；而四房戶將以限量招標形式推售。

封海倫表示，港島區三、四房新盤供應量少，自從晉環命名以來已收到3,000個查詢，不少是換樓客。項目共有800伙單位，主打兩房和三房戶，其中三房戶共佔222伙，佔單位總數30%，實用面積639至937方呎。至於四房戶共佔58伙，實用面積965至1,302方呎。

新地旗下樓齡已達23年的淺水灣道 No.3 Repulse Bay Road 亦突擊上載售樓書部署推售。售樓書顯示，項目共有42伙單位，標準單位實用面積1,659至1,813方呎，主打四房戶；25樓提供兩伙複式大戶，實用面積3,316和3,574方呎，另連1,298和1,330方呎天台，車位則有68個。

## 御海灣II 提價4%

屯門御海灣II昨日再加推第三張價單。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，自上周開價以來，市場反應非常踴躍，周一再加推42伙，當中包括全新推出的向海優質兩房E單位。該42伙折實平均呎價19,165元(詳見附表)，較首張價單均價18,419元累升4.05%。

## 御海灣II 3號價單

單位數目	42伙
單位面積(方呎)	299至448
售價(萬元)	783.93至1,068.49
呎價(元)	22,978至26,846
最高折扣	22%
折實售價(萬元)	611.46至833.42
折實呎價(元)	17,923至20,940
折實平均呎價	19,165
較首張價單	+4.05%

項目提供406伙，今年6月30日入伙。



大角咀橡樹街與埃華街重建項目，於5月20日截標。

## 市建局橡樹街項目下月截標

市區重建局昨日宣布，大角咀橡樹街與埃華街重建發展項目即日起招標，至5月20日中午12時截標。於3月10日，該項目收到41份發展商意向書，數量為歷來次高。

橡樹街與埃華街項目涉及明泰樓和仁榮大廈兩幢大廈(詳見附表)，之前市場對此項目估值5.4億元至9.0億元，相等於每方呎樓面地價9,000元至15,000元。市場消息說，項目未來賣樓收益達12.5億元就須向市建局分紅，達標後首3,000萬元分紅20%；第二和第三個3,000萬元分別為30%和40%，達標9,000萬元以上分紅比例50%。

以住宅樓面59,967方呎計算，即每方呎賣20,845元以上便要分紅。

### 小檔案

項目地點	橡樹街89至95號；埃華街1號至5號
涉及物業	明泰樓、仁榮大廈
地盤面積	6,663方呎
地積比率	9倍
可建樓面面積	59,967方呎
住宅樓面面積	佔50,000方呎
市場估值	5.4億元至9.0億元
每呎樓面地價	9,000元至1.5萬元
截標日期	5月20日

## 永義獲批強拍舊樓 底價3億

土地審裁處昨日宣布，批出永義國際(1218)申請，強制拍賣紅磡漆咸道北472至478號舊樓，底價3億元。較2018年11月提出申請時測量師估值2.2886億元，高出31.08%。

該項目現址為兩幢樓高5層建築物，早

於1956年落成，至今樓齡65年，地盤面積3,562方呎。

文件顯示，項目由4個地段組成，永義國際持有472號的100%業權，其餘3個地段82.14%至85.71%，現餘下4伙住宅單位並未成功收購。



黃光耀(右)表示，啟德沐泰街10號項目預計第二季推出。

會德豐地產常務董事黃光耀昨日表示，集團今年首季售出840伙，套現逾146億元，大部分屬於三房以上大型單位，收入主

## 會德豐首季售樓套現146億

要來自啟德 Monaco 和 Grande Monaco 兩期，累售505伙，套現逾65.3億元；其餘尚有長沙灣維港匯I和III期等合作項目。

至於集團剛於上周五投得的港島黃竹坑站第六期項目，黃光耀表示，將會打造臨海高檔住宅，爭取更多海景單位，主打兩房和三房單位。

### 沐泰街待批預售

他說，近期一手市場大額成交湧現，反

## 第一城凶宅樓下市價成交

二手盤源乾涸，凶宅周邊物業亦成為搶手貨！中原地產黎宗文表示，沙田第一城47座高層E室，實用面積284方呎，兩房間隔，剛以505萬元易手，實用呎價17,781元，市價水平。

消息說，該單位樓上住戶於2012年因墜身出窗外抹窗時，失去重心墮樓身亡。原業主2018年4月以480萬元購入，持貨3年剛剛「辣稅」屆滿賬面獲利25萬元。

### YOHO Town 破頂

中原地產王勤學表示，YOHO Town 7座高層C室，實用面積463方呎，兩房間隔，剛以773萬元成交，呎價16,695元，打破本月初8座中層F室760萬元成交紀錄，刷新屋苑兩房新高，月內樓價再推高1.7%。原業主2005年2月以208萬元買入，持貨16年賬面獲利565萬元。

### 龍門成交價新高

屯門御海灣II正加推單位，刺激同系屯門站龍門成交。中原地產陳智生表示，新近錄得龍門8座高層G室成交，實用面積379方呎，一房間隔，獲上車客以710萬元承接，呎價18,734元，為屋苑一房單位成交價新高。原業主於2017年3月斥資548萬元買入，持貨4年賬面獲利162萬元。

### 大家樂舖8000萬易手



市場消息說，資深投資者蔡志忠擁有之沙田石門京瑞廣場一樓OK Mall 153號舖位，近日沽出套現8,000萬元。該舖位現時租予大家樂快餐店，月租20萬元，租金回報率3厘。

映換樓鏈啟動，集團旗下啟德沐泰街10號正待批預售樓花同意書，示範單位和售樓書正準備中，預計最快第二季推售。已入伙的Oasis Kai Tak 兩個低座單位昨日截標，其中低座B座地下至1樓A單位以4,677.04萬元售出，單位實用面積1,448平方呎連331平方呎花園，呎價32,300元。

集團正處理另一單位低座D座地下至1樓D單位所接獲的標書。Oasis Kai Tak 累售632伙，套現逾80.5億元。