

5窮月前新盤湧現 啟德The Henley享維港海景

# One Soho 高按揭吸年輕客

5月將至，多個新盤磨拳擦掌籌備月內出籠。當中旺角山東街重建項目One Soho預期日內開出價單，周末開放示範單位予公眾參觀。而原定周四發出首張價單的黃竹坑站項目晉環，亦順延一日至周五推出，首批不少於160伙。至於周六作首輪銷售129伙的御海灣II，至昨晚7時半止累收1,300票，超額登記9.2倍。

**旺**角One Soho由信和置業夥莊士機構(0367)、市區重建局合作發展，信置營業部集團聯席董事田兆源表示，該盤可望日內開價，首張價單涵蓋開放式至兩房戶，最快本周末開放示範單位予公眾參觀。

## 擬引入高成數按揭

該盤共有322伙，開放式戶面積262至265方呎，一房戶面積285至320方呎，兩房戶面積374方呎。田兆源說，該盤位處市區，交通方便，適合年輕上車客，會考慮引入高成數按揭計劃。

莊士機構地產部助理總經理陳慶光表示，項目售樓處設有一對示範單位，以18樓A1室為藍本，面積285方呎，一房戶開放式廚房設有西門子雪櫃及電磁爐等家電。

同屬市區盤，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德The Henley I最快下周上載售樓書，5月初開出價單，首張價單至少96伙。鑑於大部分單位可享啟德體育園景和維港海景，售價將參考同樣享有地標和維港海景樓盤價格，有機會5月中發售。

## 累收1300票超額9倍

另外，將於周五截票的屯門御海灣II收票持續理想。消息說，截至昨晚7時半累收1,300票，按周六首輪以價單發售的128伙計，超額登記9.2倍。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御海灣II亦會於周六推出1伙三房特色戶招標發售，單位為第1座30樓J室，面積678方呎，天台和平台面積分別625和80方呎，呎價相信能創項目新高。

嘉華國際(0173)營業及市場策劃總監溫偉明表示，集團本季會以現樓方式推售九龍城嘉林邊道2號豪宅項目，提供5伙洋房單位，面積4,000方呎。系內與信和置業、中國海外(0688)合作發展的西鐵錦上路站第一期項目，最快下半年推出，提供2,200伙。

## 多個新盤最新部署

黃竹坑站晉環	800伙	周五發出價單
屯門御海灣II	406伙	周六推售129伙
旺角One Soho	322伙	日內發出價單
啟德The Henley I	780伙	下月初發出價單
鴨洲洲逸南	138伙	下月首輪推售
火炭星凱·堤岸	1,335伙	待批預售同意



■過去三年，上水天巒間歇地出現虧蝕個案。

## 天巒現蝕讓 東港城破頂

儘管二手樓市場不斷破頂新高交易，仍然出現個別蝕讓個案，令市況產生冰火兩極現象。

中原地產譚永康表示，上水天巒洛卡諾大道單號屋，實用面積2,425方呎，附約1,406方呎大型花園。原業主原先叫價3,900萬元，經議價後終以3,740萬元沽出，減價160萬元或4.1%，呎價15,423元。

譚永康表示，買家為用家，見單位價錢合理，購入單位自用。資料顯示，原業主於2010年，斥資4,162萬元購入，持貨11年沽出，賬面蝕422萬元或10.1%。

中原地產伍錦基表示，將軍澳坑口東港城2座高層B室，實用面積463方

呎，兩房間隔坐向東南方，享銀線灣海景。上月該單位開價820萬元，現以零議價沽出，呎價17,711元，刷新屋苑分層呎價新高。原業主於1997年10月，斥資456萬元買入，持貨24年轉手賬面獲利364萬元。

## 呎價1.7萬「下康」最平

中原地產楊文傑表示，鯽魚涌康怡花園R座低層2室，實用面積466方呎，兩房間隔望街景。原業主剛以798萬元把單位沽出，呎價17,124元。買家為用家，鍾情屋苑位於鐵路路蓋，呎價為「下康」最平。原業主於1997年9月，斥資418萬元買入單位，持貨24年賬面獲利380萬元。

## 古洞首幅住宅地今截標

古洞北第一幅住宅地皮，古洞第25區之粉嶺上市地段279號地皮將於今日截標，市場估值最高60億元，相等於每方呎樓面地價5,000元。

該幅地皮面積接近20萬方呎，可建樓面面積最高約120萬方呎(詳見附表)。根據賣地條款，買家須興建不少於6.78萬呎公共運輸交匯處，並於2025年9月前啟用。該交匯處將提供巴士、綠色專線巴士服務和的士上落客區，其餘樓面面積作商住用途，其中住宅最高可建99.9萬方呎。整個項目必須於2028年底完工，工程期可長達7年，令發展商可依據日後古洞區配套落成或其他考慮，對本項目的發展進度有較高的靈活性。

## 地皮估值60億元

中原地產測量師張競達表示，古洞第25區地皮位置鄰近新田和落馬洲，最高可建樓面面積約120萬方呎，預料發展密度較高，可發展成大型屋苑，為區內提供更多上車供應，相信地皮發展對推進北環線有幫助。

張競達說，地皮鄰近未來北環線古洞站，發展潛力高，對發展商具一定吸引力，預料周五可接獲8至10份標書。惟古洞區發展需時，項目落成時，交通及其他配套或未必能即時配合，有機會令發展商出價相對保守，預料每呎樓面地價5,000元，總值60億元，預算單位落成後，實用呎價12,500元水平。

## 小檔案

地段編號	粉嶺上水市地段279號
地皮位置	古洞第25區
地皮用途	住宅
地皮面積	199,854方呎
可建樓面面積	1,199,121方呎
樓面地價	5,000元/方呎
地皮估值	60億元

資料來源:中原地產

港打進未來的「航空港」。文壹川曾經揚言數年內把香



## 香港航科借恒達殼上市 估值6億

讓59.46%。

文壹川及相關人士原先持有恒達科技7.2%股份，經此交易後，其持股量驟增至70.95%，依據《收購及合併守則》，文壹川透過金利豐證券向恒達科技提出現金要約，每股要約價2元，整間恒達科技估值6億元。

## 現金要約2元 昨收15.7元

恒達科技股份昨日復牌買賣，收報15.7元，飆升12元或324.32%，現金要約價2元大幅折讓87.26%。文壹川有意維持恒達科技上市地位，惟中英文名稱改為香港航天科技集團(HK Aerospace Tech. Group)。

香港航天科技集團於2019年7月在香港註冊成立，創辦人兼主席文壹川持有64.61%投票權益，餘下由32名個人或私募基金組成，文壹川曾為長城國際金融主席，他於去年中接受傳媒訪問時曾揚言投資24億元打造「港產衛星」，希望數年內把香港打造成未來的「航空港」。

另外，香港航天科技集團昨日宣布，與華為雲訂立戰略合作協議，雙方將基於「數據創新生活 智慧開啟城市」合作目標，為粵港澳大灣區提供涵蓋智慧政府、智慧出行、智慧生活、智慧環境等多維度的優質商業服務，打造全新的數碼城市與智慧生活。惟公布未有交代涉及投資金額。