

# 8年投得4住宅地 研推電子一條龍服務 保利在港策略性發展

保利置業(0119)銷售及市務部總監朱美儀表示，香港融入大灣區發展將會帶來更多機遇，集團視香港為策略性地區，未來會繼續透過獨資和合資投標土地、私人市場併購舊樓等，亦不排除投資寫字樓和商場。

保利置業於2013年進入香港房地產市場，翌年2月斥資39.23億元中標啟德臨海住宅地發展為龍譽，2015年9月再斥資17.3億元投得屯門青山灣段臨海地，發展為臻譽。兩個住宅項目已在市場銷售中，龍譽已售出926伙，銷售額132億元，尚餘4伙待售；臻譽自4月以來售出8幢聯排洋房，銷售額9.8億元。

## 住戶以App管理物業

朱美儀表示，保利置業在港仍處起步階段，為了建立港人對公司樓盤信心，公司着重建立品牌。以正在推售中的屯門青山灣臻譽為例，她說，項目為近年香港市場罕有前臨沙灘全新洋房項目，每戶均享遼闊海景，目標客戶群以本地大家族和經常往返內地商人，他們選購此樓盤除了項目特色外，亦因為屯赤隧道通車後，利好項目前往機場和港珠澳大橋，往返大灣區更為方便，正好切合大灣區的發展。

她表示，公司正研究推出電子化一條龍服務，於不久將來的香港項目將會透過應用電子平台來跟進起樓工程進度，從而提升交樓質素，並會實行全面電子化服務來方便客戶。而已入伙的啟德龍譽，住客已可使用手機應用程式來進行一系列物業管理服務。

## 明年推啟德跑道項目

資料顯示，過去8年保利置業在港透過招標以獨資或合資形式投得4幅住宅地皮，涉及可建樓面面積約178.4萬方呎。朱美儀表示，公司在港先發展住宅樓盤可以扎穩根基，公司對每一次政府推出招標土地都



朱美儀表示，不排除在港投資寫字樓和商場。  
梁悅琴攝

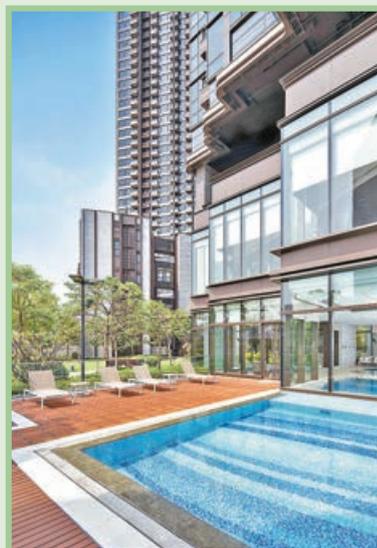


屯門青山灣臻譽每戶均可享海景。

## 保利置業在港項目

樓盤	單位	現況
啟德龍譽	930伙	開售中
屯門青山灣臻譽	41伙	開售中
啟德跑道區住宅項目	規劃中	明年下半年推售
油塘高超道商住項目	600伙	2023年初推售

製表：梁悅琴



啟德龍譽住戶可以透過手機程式進行物業管理服務。

有認真研究，亦會研究於私人市場尋找土地機會，未來會繼續透過獨資和合資來尋找優質地段增加土地儲備，亦不排除投資寫字樓和商場。

談到該公司推盤大計，朱美儀表示，2022年下半年將會推售與華潤置地(1109)

合作發展的啟德跑道海景住宅地，由於項目擁有全維港景，又位處機場跑道上，定位較系內同區龍譽更高，戶型包羅中小型以至大單位，她續說，2023年年初將會推售與尚嘉控股合作的油塘高超道住宅項目，提供逾600伙，主打中小型單位。

## 四大代理行成交

中原地產	21宗	-7宗(25.0%)
美聯物業	21宗	-5宗(19.2%)
利嘉閣	24宗	-4宗(14.3%)
香港置業	16宗	+1宗(6.7%)

受到減價盤減少，一手新盤持續蜂擁登場，十大屋苑於過去周六和周日成交略減，來自四大物業代理行數據顯示，過去兩日成交16宗至24宗，普遍減少14%至25%。

中原地产過去兩日錄得21宗，按周減少7宗或25.0%，惟仍是連續14個星期錄得兩位數交易。中原地产亞太區副主席陳永傑表示，近期發展商普遍貼市價開盤，導致部分買家轉至一手新盤，扯走二手客源。

美聯物業同期也是錄得21宗，按周減少5宗或19.2%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，雖然睇樓客很多，但是不少業主態度強硬開價進取，令準買家等待魚貫而推的新盤。同期，利嘉閣錄得24宗、香港置業錄得16宗。

## 逸瓏海匯蝕72萬

利嘉閣歐柏倫表示，西貢逸瓏海匯(見附圖)2座頂層單位，實用面積595方呎，兩房間隔附482方呎天台，外望享山園景。該單位於1月放盤，原叫價999萬元，最後減價59萬元或5.9%，以940萬元沽出，呎價15,798元。原業主在2017年7月，斥資1,012.8萬元買入上述單位，持貨4年沽出賬面虧蝕約72.8萬元離場。



## 晉環御海灣II銷售率約兩成



晉環售樓處於上周末人頭湧湧，惟僅售出24伙。  
黎梓田攝

一手新盤銷售漸見呆滯，曾於頭三輪熱賣的黃竹坑站晉環於上周六進行第四輪銷售106伙(另有54伙招標出售)，僅售出24伙，銷售率22.6%，套現逾5.9億元。新地(0016)旗下屯門御海灣II銷售82伙，連同周日在內兩日共售16伙，銷售率19.5%。

新盤銷售停不了，信置(0083)牽頭發展的觀塘凱匯2於周一銷售新一批70伙，當中價單方式發售佔48伙。而恒地(0012)旗下啟德The Henley I亦落實於周二作第二輪銷售96伙。

## 逸南首日收票超額1.6倍

### 鴨洲逸南價單

單位數目	50伙
單位面積	183至264方呎
售價	454.9萬至714.8萬元
呎價	24,457至29,129元
最高折扣	6%
折實售價	427.6萬至671.91萬元
折實呎價	22,990至27,381元
折實平均呎價	25,228元

項目提供138伙，2022年10月底入伙。

恒地(0012)旗下鴨洲逸南昨日開始收票，市場消息說，累收近130張票，較其首批50伙，超額1.6倍。該盤開放示範單位，累計參觀人次近2,000人。

逸南於上周五推出首張價單50伙(詳見附表)，其中開放式戶佔36伙，餘下14伙為一房戶，折實平均呎價25,228元，為港島區近一年半以來最平首張價單。較黃竹坑站晉環於4月23日首張價單均價29,689低15.0%；與兩年樓齡的田灣南津，迎岸二手呎價24,267元相若。