

首個啟德跑道區新盤 折實入場 656 萬

維港 1 號呎價最低不足 2 萬

屯馬綫周日全線通車前夕，中國海外(0688)旗下啟德跑道區首個樓盤維港 1 號昨日發出首張價單，涉及 212 伙，折實平均呎價 22,977 元，較 4 月底恒基地產(0012)旗下啟德 The Henley I 首批均價 26,448 元低 13.1%，亦貼近區內二手呎價。329 方呎一房單位折實入場價 656.3 萬元、折實入場呎價 19,888 元。



游偉光表示，維港 1 號折實呎價最低 19,888 元，不足 2 萬元，是屬於「起動價」。

中國海外地產總經理游偉光表示，維港 1 號首張價單屬「起動價」，項目是啟德跑道區臨海大型樓盤，非常罕有，具先天優勢，加推一定有加價空間。該盤將於周五起收票，最快下月初開售。

樓花期 21 個月的維港 1 號提供 1,059 伙，首張價單共有 212 伙，包括一房至三房戶，面積 329 至 643 方呎，最高 13.5% 折扣後，折實價 656.3 萬至 1,654.4 萬元，折實呎價 19,888 至 26,204 元。入場單位第 1B 座 1 樓 D、E 及 F 室，面積 330 方呎，一房戶，價單定價同樣為 758.8 萬元，折實價 656.3 萬元，折實呎價約 19,888 元。444 方呎兩房折實入場 918 萬元，598 方呎三房折實入場 1,298.1 萬元。

樓面地價成本 1.35 萬

資料顯示，項目所在的啟德 4B 區 2 號地盤，由中國海外於 2018 年 12 月斥資逾 80.33 億元投得，以可建樓面面積逾 59 萬方呎計，每方呎樓面地價 13,523 元，較同年 11 月新世界(0017)、會德豐、恒地和帝國集團合組財團，以每方呎樓面地價 14,502 元投得毗鄰啟德 4B 區 3 號地低 7%，亦較同年 11 月高銀金融(0530)及其

啟德區一二手樓價		
樓盤	呎價	維港 1 號相比
The Henley I	26,448 元	-13.1%
Grande Monaco	23,795 元	-3.4%
Monaco	22,669 元	+1.3%
嘉匯	24,355 元	-5.6%
龍譽	23,064 元	-0.3%
天寰	22,974 元	相若
啟德一號	23,361 元	-1.6%
Oasis KT	23,896 元	-3.8%

主席潘蘇通以逾 89 億元奪得第 4B 區 4 號地，每方呎樓面地價 15,498 元低 13%。

啟德區對上一個價單的是恒基地產 The Henley I，4 月底首張價單均價 26,448 元。中原地產資料顯示，現時啟德區二手呎價 22,974 元至 24,355 元，中國海外同系

首張價單	
單位數目	212 伙
單位面積	329 至 643 方呎
售價	758.8 萬至 1,912.7 萬元
呎價	22,994 至 30,295 元
最高折扣	13.5%
折實售價	656.3 萬至 1,654.4 萬元
折實呎價	19,888 至 26,204 元
折實平均呎價	22,977 元
項目提供 1,059 伙，2023 年 3 月底落成。	

的啟德 1 號(I 和 II)二手呎價 23,361 元。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，維港 1 號首批單位訂價具競爭力，低同區一手盤約 15%，而且項目戶型間隔多元化，估計項目將吸引不少長線投資客支持，佔比或達 40% 至 50%。

深控萬科百億投中山地

繼新濠國際(0200)夥拍雅居樂(3383)於廣東省中山翠亨新區投得主題公園地皮之後，深圳控股(0604)昨日亦宣布，夥拍萬科企業(2202)在中山翠亨新區投得另一幅地皮，作價 81.9 億元(人民幣，下同)，即約 98.28 億港元。公布未有交代深圳控股發展投資額，惟將是聯檢大樓所在地。

該幅地皮位於中山市南朗鎮(翠亨新區起步區)東五圍，地盤面積 66.9 萬方呎(即 1,003 畝)，總建築面積 155 萬方呎，規模較新濠國際和雅居樂合作投得之地皮為大。

新濠國際日前宣布，投得翠亨新區起步區西四圍地皮，地盤面積 50.4 萬方呎，建議發展包括主題公園和住宅等項目，連地價在內總投資額 60.5 億元(約 72.6 億港元)。

聯檢大樓所在地

是次投得之地皮位於珠江西岸門戶位置，與前海自貿區隔海相望，是翠亨新區科學城核心組成部分。該公司規劃打造大灣區西岸大型綜合體，包括涵蓋標誌性雙塔形式超高層建築「未來之門」、會展中心、並且是聯檢大樓所在地。

恒大提早償還 136 億

中國恒大(3333)昨日宣布，已安排自有資金約 136 億元匯入債券還款賬戶，用以償還 6 月 28 日到期的美元債券本金 14.50981 億美元，與集團所有境外美元債券到期的應付利息 2.9867 億美元，合計近 17.4966 億美元(約 136.473 億港元)。

受到該公司提早償還債款刺激，該股昨日收報 10.9 元，上升 0.44 元或 4.20%。公布說，自去年 3 月實施「高增長、控規模、降負債」新戰略以來，該公司用自有資金已累計歸還 7 筆境外債券本息合計 106 億美元。到 2022 年 3 月前，再無到期的境內外公開市場債券。

粉嶺住宅地今截標 最高估值 22 億

粉嶺粉錦公路與青山公路古洞段交界的一幅住宅用地(見附圖)，將於今日截標。該幅地皮位於粉嶺高爾夫球場旁邊，項目坐擁開揚高爾夫球場景觀，與 4 月售出的古洞北 25 區商住用地並不一樣，市場估值最高 22 億元，相等於每方呎樓面地價 7,700 元。

可建樓面 28 萬呎

該幅粉錦公路地皮為丈量約份 91 約地段 4076 號，地盤面積 47,362 方呎，地積比率約 6 倍，最高可建樓面面積 284,167 方呎(詳見附表)，項目必須於 2027 年 4 月前完工。

中原地產測量師張競達表示，粉嶺 4076 號住宅地坐落粉嶺高爾夫球場旁，投資額不高，預料吸引中小型發展商參與競投，估計樓面地

價 6,500 元，總值 18.5 億元。華坊諮詢董事梁沛泓表示，預計吸引 10 個財團入標爭奪，中標價估計 17.3 億元至 18.5 億元，相等於樓面地價 6,100 元至 6,500 元。而普羅集團董事張聖典則預計地皮估值 22 億元，每方呎樓價 7,700 元。

小檔案	
地段編號	丈量約份 91 約地段 4076 號
地皮位置	粉嶺青山公路古洞段
地皮用途	住宅
地盤面積	47,362 方呎
可建樓面面積	284,167 方呎
地皮估值	17.3 億元至 22.0 億元
每呎樓面地價	6,100 元至 7,700 元

