

# 一房折實450萬起 吸年輕與區內分支家庭客 上嵐首批50伙周六收票

建灝地產旗下屯門景秀里2號上嵐昨日公布首張價單，涉及50伙全為一房單位，折實平均呎價18,388元，與鄰近新地(0016)發展的御半山II最新成交呎價相若。上嵐265方呎一房單位折實入場450.18萬元，全數50伙即供折實價低過540萬元，為近期少見上車盤。

屯門上嵐樓花期2年，建灝地產集團投資部經理鄭智榮表示，上嵐首批價錢心動價，該盤於周五起開放示範單位和展銷廳予公眾參觀，周六開始收票，視乎收票反應再決定加推，有機會下周推售。

## 折實呎價18388

上嵐首價單50伙，實用面積265至290方呎，全為一房戶。扣除180日即供付款最高16%折扣，折實價450.18萬至538.07萬元，折實呎價16,988元至18,925元，折實平均呎價18,388元(詳見附表)。倘若選用建築期付款，最高折扣10%，折實價485.46萬至576.51萬元，入伙前支付一成樓價，即首期約49萬至58萬元可以上車。

鄭智榮預期可吸引年輕人和區內分支家庭入市，用家比例料佔60%至70%，投資者比例料為30%至40%。

中原地產亞太區副主席陳永傑表示，上嵐首批價錢貼近同區新盤近期造價，較屯門市區內指標屋苑瓏門亦有5%至8%折讓，可見發展商去貨決心。數據顯示，現時屯門區新盤御海灣，最新成交呎價介乎19,000元至21,000元；御半山二手呎價17,000元至19,000元，顯示上嵐折實呎價與其相若。

建灝地產於2019年8月以2.44億元中



■建築中的屯門上嵐，樓花期長達24個月。

標上嵐地皮，每方呎樓面地價6,499元，隨後發展成單幢式住宅，共有112伙，全屬一房設計，面積265至290方呎，每伙單位客廳廳外接面積約38至39方呎露台及工作平台，項目關鍵日期為2023年7月31日。

## 屯門上嵐首張價單

單位數目	50伙
單位面積	265至290方呎
售價	535.94萬至640.57萬元
呎價	20,224至22,530元
最高折扣	16%
折實售價	450.18萬至538.07萬元
折實呎價	16,988至18,925元
折實平均呎價	18,388元

項目提供112伙，預計2023年7月31日落成。

另外，協成行發展位於何文田勝利道5號芳菲昨日上載售樓說明書。協成行發展高級項目經理陳婉霞表示，芳菲銷售準備工作已進入最後階段，最快下星期將開放示範單位及開展其他推售工作。

# 5月私宅落成 按月增 97%

屋宇署昨日宣布，5月全港共有8個項目，共3,679伙私人住宅單位落成，較4月份1,863伙增加97%，連升4個月，亦為五個月來按月新高。同時，今年首五個月共有24個項目，涉及7,791伙私宅落成，較去年同期的10,006伙大減22%，佔差估署全年預測43%。

根據公布，5月本港8個私宅項目落成，當中規模較大為啟德嘉峯匯，涉及1,006伙；其次為同區尚·瑋濶，涉及667伙。尚有將軍澳日出康城9A期Marini和7A期Montara分別涉及647伙和616伙；紅磡啟岸有551伙、大角咀傲寓有144伙、元朗屏柏里8號有47伙、渣甸山白建時道53號亦有1伙，均於期內竣工。

## 康城12獲批建2000伙

屋宇署亦公布5月共批出17份建築圖則，當中會德豐地產去年投得與港鐵(0066)合作將軍澳日出康城12期批建3幢52層高住宅大樓，樓面面積逾96萬方呎，項目可興建2,000伙。



## 郭炳湘子女購華景園

土地註冊處資料昨日顯示，淺水灣華景園(見附圖)1座高層B室，實用面積2,491方呎，連同3個車位，剛以1.59億元易手，相等於呎價63,830元。登記買家為Carucci公司，董事包括郭基俊、郭蕙珊和郭基浩，與新鴻基地產(0016)和帝國集團已故前主席郭炳湘的3名子女姓名相同。

## 恒地中環地標命名The Henderson

恒基地產(0012)昨日宣布，位於中環美利道項目正式命名The Henderson。該項目坐落中環核心地區，恒地於2017年斥資232.8億元投得，每呎樓面地價高達50,064元，曾經創下全球最高價值地皮紀錄。

恒地集團主席李家誠表示，以The Henderson命名這個項目，除了彰顯其重

要性，更代表集團對這個劃時代項目期許，期望將會與世界各大城市當代標誌性建築並駕齊驅，展現最前瞻永續理念和創新思維。目標是讓這座高度原創的智慧型大樓，突破傳統商廈既有模式，成就智能商務長足發展，讓在這裏生活的人都能夠充分享受每一個時刻。

## 物業將2023年落成

根據公布，恒地銳意把項目打造為國際矚目的地標中地標，並特別委聘舉世知名扎哈·哈迪德建築事務所設計。物業預計2023年落成，為一座總樓面面積46.5萬方呎超甲級商廈。項目設計以洋紫荊含苞待放形態作為設計靈感，塑造出猶如立體雕塑外形，項目至今已贏得多個獎項。



■電腦設計圖下的The Henderson商廈。

## 戴德梁行：商用物業成交料千億

戴德梁行昨日發表《2021年第二季商用物業投資市場回顧及展望》報告，顯示今年上半年逾1億元成交額的商用物業交投明顯增加，半年錄得89宗超越去年全年的79宗；涉及金額431億元，更大幅上升97%。

戴德梁行香港研究部主管陳健珩表示，商用物業投資氣氛逐步恢復，在本地

投資者和少數機構投資者推動下，該趨勢延續至今年上半年。他估計，全年商用物業成交宗數有機會達200宗，惟經濟前景仍存有不確定性，投資者取態較為審慎，短期內仍以細額成交為主，今年全年成交金額為2017年或2018年高峰期一半，即1,000億元左右。



將是未來地產發展焦點。 ■高偉雄(右)表示，古洞北

## 發展商偏向古洞北

至於政府陸續推出古洞北地皮，戴德梁行香港資本市場主管高偉雄表示，古洞站預期於2027年竣工，該區會吸引各大發展商投地發展，當中以本地發展商佔大多數，中資佔少數。他相信發展商依然偏向在古洞北發展住宅為主，對於下周五截標的古洞第24區地皮，估計招標反應理想。