

首批30伙 呎價2.6萬 入場單位680萬

# 芳菲貴同區二手逾30%



■芳菲為單幢樓，預期2022年9月底入伙。



協成行旗下樓花期14個月之何文田勝利道5號芳菲，昨日公布首張價單共30伙，折實平均呎價26,139元，較上月毗鄰由萬科發展(2202)推售、樓花期18個月VAU Residence首張價單折實均價24,519元貴6.6%；亦較勝利道1號二手呎價19,867元貴31.6%。286方呎一房單位折實入場680萬元。



■陳婉霞(右)表示，芳菲首批入場單位，折實價680萬元起。

芳菲首張價單	
單位數目	30伙
單位面積	286至465方呎
售價	755.6萬至1,505.5萬元
呎價	25,766至32,376元
最高折扣	10%
折實售價	680萬至1,355萬元
折實呎價	23,188至29,140元
折實平均呎價	26,139元

項目提供71伙，2022年9月30日入伙。

縱使較毗鄰一手價貴6%、較二手價更高31%，協成行發展高級項目經理陳婉霞仍然形容首張價單屬「貼市超值價」，具一定吸引力，示範單位將於周六起開放，同日開始收票，最快下周公布銷售安排，首批價單市值3億元。

根據公布，芳菲首批30伙單位實用面積286至465方呎，涵蓋一房和兩房戶，價單定價由755.6萬元至1,505.5萬元，扣除最高10%折扣優惠後，折實價680萬元至1,355萬元，折實呎價23,188元至29,140元。(詳見附表)

發展商為芳菲業主提供3種付款方法，其中現金優惠付款計劃(即供付款)最高折扣10%；建築期付款計劃最高折扣8%，入伙前付一成樓價；同時亦提供備用一按貸款付款計劃，最高折扣9%，1,000萬元以下單位可獲90%一按，1,000萬元或以上單位可獲85%一按，此計劃貸款年期最長為25年，按息為首36個月之利率按滙豐銀行之港元最優惠利率減2.25%計算，第37個月至第60個月之利率按優惠利率計算；其後全期按優惠利率加1.5%。

## 濕地項目8月推售

另外，新地(0016)代理總經理胡致遠表示，天水圍濕地公園旁住宅項目Wetland Seasons Bay第一期(WSB1)經已獲批預售樓花同意書，期望兩週內上載售樓書，最快8月上旬開價和銷售。

胡致遠說，該項目會所名為Club Seasons by the Bay，會所連戶外綠化空間面積逾30.3萬方呎。天水圍濕地公園路1號項目WSB1提供1,224伙，預計於2022年6月底入伙。

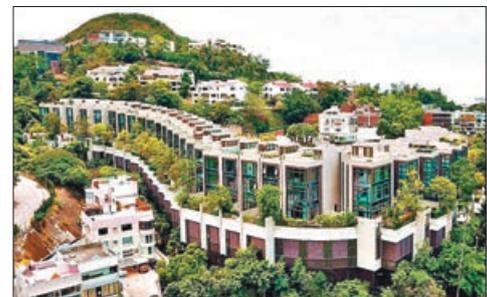
## 上嵐未賣 元朗樓先破頂

在上車盤屯門上嵐於周日作首輪銷售前夕，元朗區二手盤見有破頂交易。美聯物業張國成表示，元朗朗屏8號5座低層室，實用面積202方呎，開放式間隔享開揚景。屋苑鄰近港鐵朗屏站，而且樓齡短，獲用家青睞，上址早前叫價447萬元放售，吸引區內客上門洽商承接，客人睇樓後隨即決定入市，雙方輕微議價後，終以445萬元成交，呎價22,030元，為元朗區內二手呎價新高。

資料顯示，原業主於2018年7月斥資416.8萬元購入，是次轉手賬面獲利28.2萬元，物業升值6.8%。

### Yoho Town呎價1.8萬

美聯物業龍國榮表示，元朗Yoho Town 3座高層G室，兩房間隔，實用面積393方呎，向北享市景。原業主月初叫價738萬元放盤，近日獲外區首置客洽商承接。客人考慮不久即決定承接。雙方議價後以728萬元成交，呎價18,524元。按成交價為該屋苑同類新高。



## 壽臣山洋房呎價10萬

土地註冊處資料顯示，港島南區壽臣山Shouson Peak 19號F洋房(見附圖)，實用面積4,237方呎，剛以4.3億元售出，呎價101,486元，無論成交價和呎價均刷新該屋苑新高。

資料顯示，原業主於2017年斥資3.76888億元購入該洋房，持貨4年易手賬面獲利5,311.2萬元。洋房登記買家為張英，而毗鄰的19號E洋房，業主亦是同一名字，相信為同一人。今次以非首置名義入市，須繳15%印花稅，涉及稅款6,450萬元。

粉嶺上水市地段資料		
截標日期	4月23日	7月23日
地段編號	地段第279號	地段第278號
地皮位置	古洞第25區	古洞第24區
地皮用途	住宅	住宅
地皮面積	199,854方呎	82,065方呎
可建樓面面積	1,199,121方呎	492,388方呎
地皮價格	86.14億元	39.39億元*
樓面地價	7,184元/方呎	8,000元/方呎*
中標財團	新鴻基地產	不適用

\*估計數字

## 古洞地今截標 估值上調至40億

地政總署推出的上水古洞第24區住宅地皮今日截標，受到毗鄰第25區地皮之前錄得樓面地價每方呎7,184元成交推動，此間地產業人士紛紛上調預測，從最初不足25億元，至現時近40億元，升幅60%，相等於樓面地價每方呎8,000元。

將於今日截標之古洞第24區住宅地皮位於粉嶺上水市地段第278號，地皮面積82,065方呎，按地積比率6倍計算，可建樓面面積最高492,388方呎。其毗鄰第279

號地段，即古洞第25區住宅地皮，於4月27日由新鴻基地產(0016)獨資投得，成交價86.14億元，超出市場上限43%，每方呎樓面地價7,184元。(詳見附表)

### 料新地入標進取

美聯測量師行董事林子彬表示，政府早前推出的首幅古洞地皮市場反應踴躍，接獲10份標書，並且由新地按樓面地價每方呎7,184元批出，成為區內地皮新指標。

他說，參考古洞25區地皮成交價，按每方呎樓面地價7,500元計算，項目估值36.93億元。

中原地產測量師張競達表示，政府積極在區內發展，是次推出地皮鄰近未來擬建的鐵路北環綫古洞站，項目潛力優厚，加上是次地皮發展規模較細，可望吸引更多發展商參與競投。他把原先樓面地價每方呎7,100元，上調至8,000元，升幅12.7%以反映發展商熱烈反應，即地皮估值可達39.39億元。他認為，上次中標財團新地相信以較進取價錢入標，以投得兩幅地皮合併發展，令今次投標預期更為熱烈。