

「北部都會區」概念效應下，南北連接的東鐵線沿線屋苑成為市場焦點。新地(0016)旗下大埔白石角項目 Silicon Hill 第1期昨公布首張價單，涉及116伙，折實平均呎價17,498元，當中285方呎單位，入場費為549萬元。有代理表示，開價符合市場預期，較部分同區二手項目有約一成多折讓，料首批單位市場反應不俗。

# 白石角新盤低開 平同區二手一成

## Silicon Hill 285呎戶入場費549萬

價單資料顯示，Silicon Hill 第1期首批單位實用面積285至770方呎，包括1房至3房戶型，價單定價665.8萬至1,565.47萬元，價單呎價由19,953至24,156元，以最高即供折扣17.5%計，折實售價由549.28萬至1,291.51萬元，折實呎價由16,461至19,929元。首批推出的單位以定價計市值逾13億元。

### 新地料業界有序推盤

發展商表示，價單提供三種付款辦法，包括現金付款計劃，可享最高17.5%折扣；而360日付款計劃可享最高11.5%折扣優惠，若買家未有選用特別按揭優惠及提前180日內付清樓價，可額外享有合共5%現金回贈；另建築期付款計劃最高可享10%折扣優惠，若買家未有選用特別按揭優惠，可額外享有4%現金回贈。

新地副董事總經理雷霆昨形容，今次定價為「東鐵無敵價」，近期白石角新供應不多，對項目銷情有信心。而未來私樓住宅供應集中於一至兩個區域，相信行家會有序地推盤。

### 項目明天起收票

新地代理總經理胡致遠指，項目將於今天(24日)下午3時開放示範單位予公眾參觀，並於明天(25日)開始收票，視乎收票情況再決定加推及銷售部署。

他補充，入場單位為翠景閣1座1樓B2室，實用面積285方呎，屬於1房間隔，價單售價665.8萬元，若採用現金付款計劃，折實價549.28萬元，折實呎價19,273元。

Silicon Hill 位處優景里與博研路交界，分為三期發展，合共提供1,871伙住宅，第



快樂大廈有機會挑戰新強拍金額紀錄。

市區供應買少見少，不少發展商透過強制拍賣增加市區土地儲備。其中新世界(0017)併購銅鑼灣快樂大廈多年後，終於申請強制拍賣，測量師估值達45.05億元，每方呎樓面地價約1.52萬元。以單一強拍個案計算，金額屬歷來最大宗。

**SILICON HILL**  
2房 (開放式廚房) 翠景閣第3座1樓B2單位  
實用面積：406平方呎  
現金付款計劃(4%) 售價：\$6,880,000  
樓價  
**\$6,880,000**  
實用面積呎價(=樓價÷實用面積)：\$16,988

■ Silicon Hill 毗鄰白石角站，擁鐵路優勢。

### 白石角新盤首張價單比較

屋苑	首批單位	平均呎價(元)	推出時間
海日灣 I	137伙	14,472	2020年12月
雲滙1期	162伙	17,109	2020年4月
朗濤	150伙	13,567	2019年7月
海日灣 II	295伙	13,774	2019年4月
逸瓏灣8	108伙	13,228	2019年1月

1期由5座住宅大廈組成，提供約576伙，涵蓋開放式至3房套房間隔，預計關鍵日期為2024年2月底，樓花期約21個月；第2A期提供607伙，第2B期提供688伙。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，Silicon Hill 首張價單造價較部分同區新型二手項目有約一成多折讓，亦與2018年區內同系新盤首批單位造價相若。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少

### Silicon Hill 第1期首張價單摘要

首批伙數	116伙
實用面積	285至770方呎
戶型	1房至3房(1套)連儲物室
定價	665.8萬至1,565.47萬元
呎價	19,953至24,156元
最高折扣	17.5%(現金付款計劃)
折實價	549.28萬至1,291.51萬元
折實呎價	16,461至19,929元
折實平均呎價	17,498元

明稱，白石角同區新盤貨尾呎價約為介乎1.9萬至2.1萬元，二手呎價則逾1.9萬元，是次 Silicon Hill 首批平均呎價近1.75萬元，即較市價低近一成，具有競爭力。預計項目入伙後，平均呎租可約45元水平，回報約3厘。

## 快樂大廈申強拍 估值45億

新世界多年持續收購銅鑼灣快樂大廈，近日集齊逾80%業權，正式向土地審裁處申請強拍。項目位於波斯富街54至76號、利園山道5至27號及羅素街60號，地盤面積約19,831方呎。

### 可建樓面近30萬方呎

資料顯示，地盤現為一列落成於1963年的商住舊樓，面向波斯富街樓高9層，另一邊面向利園山道則樓高6層，地下商舖，樓上為住宅層。地盤現時劃在「商業(2)」地帶上，若以15倍地積比率發展，可建樓

面達29.75萬方呎

翻查資料，對上強拍金額紀錄亦由新世界所創，集團於2018年10月申請強拍北角皇都戲院大廈，於2020年10月由新世界以底價47.76億元投得，成為歷來最大宗強拍個案。

另一方面，仲量聯行獲委託招標放售東半山司徒拔道2號豪宅共100%不可分割業權，截標日期為7月14日，市場估值約10億元。物業於1960年落成，地盤面積達13,461方呎，現有13個單位，實用面積合共15,224方呎。

## 內地樓市鬆綁

內地調低按揭利率，不少地方放寬樓市調控，但分析認為對樓市即時刺激作用不大。野村料樓市銷售接近見底，但內房股業績和資金仍未明顯改善，股價反彈力度有限。

野村表示，近日內地當局對房地產，實施力度更大的寬鬆政策，料內房股短期受政策帶動，股價有望繼續復甦，但上升空間有限。該行首選華潤置地(1109)，予「買入」評級。

### 料第四季回暖

該行相信，政策漸趨明朗顯示政府有意加快修正房價，預計主要城市將會推出更多寬鬆政策，並集中於減少市場的行政限制。

美銀指，內地市場仍需時從疫情回復，加上第二套房貸利率高企，料內地第三季新樓銷售跌幅將會收窄，第四季才回暖，並預期內地放寬樓市政策會在5、6月維持，部分房企有機會進行再融資，又認為市場對房企的信心程度，將影響內地樓市復甦。

## 暫難刺激內房

摩根大通亦指出，人行出乎意料下調5年期LPR，反映中央在拯救疲弱的房地產市場方面，態度比以往更堅定，房貸利率或進一步降至4.25厘，即較現水平有85個基點下調空間。

不過，摩通認為，相比放寬樓市調控措施，要令內房銷售復甦、提升買家信心更加重要。



■ 恒大持續被內地法院強制執行標的。

## 恒大被強制執行標的41億人幣

內地天眼查資料顯示，中國恒大(3333)再被強制「執行標的」逾41億元(人民幣，下同)債務。

資料顯示指，於上周五，恒大地產集團、恒大地產成都、成都深港石化、成都心怡房地產開發、振鷹環球新增被執行人信息，執行標的約為41.83億元。

上述的關聯案件為成都心怡房地產開發有限公司相關案件，執行法院為成都市中級人民法院。

### 累計金額逾180億人幣

此外，恒大地產在本月中亦被強制執行標的16.9億元，被執行四家企業均為恒大關聯公司。

此前，在本月中，恒大亦遭執行標的達16.9億元，執行法院為廣州市中級人民法院，被執行4家企業均為恒大關聯公司。截至目前，恒大累計被執行總金額超180億元。