

一手旺市萬科參戰 首批入場費484萬 長沙灣新盤均呎16411元 平二手兩成

新界西戰火未熄之際，九龍3角賽更精彩！萬科長沙灣The Campton 1B期首批94伙折實入場484萬元，折實平均呎價16411元震撼市場，市區4年最平新盤，較同區二手普遍低開逾2成，業界料勢硬搗本周六及日首度開賣的永義九龍塘雋睿，以及恒地（00012）旺角利奧坊·曦岸；全城新盤大激鬥，本周末兩日最少11盤逾470伙搶客。

新盤參戰

大公報記者 梁穎賢

The Campton 1B期公布首批價單涉94伙，平均折實呎價16411元，屬近4年來市區最平新盤，貼近新界將軍澳日出康城造價。對上市區最平為同區南昌一號，2016年10月首批折實15482元，可見項目倒退4年前；對比較近期的新盤，則有去年12月同區恒大（03333）恒大·睿峰首推折實22309元，低逾兩成。相對同區同類平均二手呎價，如海柏匯的18357元、ONE MADISON的2.08萬元、青薈的22098元等，普遍低開逾2成。

開價四年低 狙擊曦岸雋睿

萬科香港執行董事周銘禧表示，首批單位實用面積287方呎至539方呎，包括11伙開放式、27伙1房及56伙2房，折實市值逾6.7億元。首批售價576.2萬至1045萬元，呎價17007至22051元，扣除最高16%折扣後，折實價484.1萬至877.8萬元，折實呎價14288至18526元。最平單位為5樓M室開放式，實用面積287方呎，折實售價484.1萬元，呎價16868元。最低呎價為5樓J室兩房，實用面積539方呎，折實770.1萬元，折實呎價14288元。示範單位今日對外開放，參觀人士須網上登記預約睇樓。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，The Campton開價十分吸引，折實呎價僅1.6萬餘元，屬近4年九龍市區新盤未見，對上一個項目要追溯至2016年10月，同區的南昌一號，當年首批單位折實呎價約1.5萬餘元；即使與同區新晉物業比較，二手呎價入場亦需2萬元起，南昌站苑更需2.2至2.4萬元，可見The Campton開價屬起動價，預料可掀起搶購潮，若發展商克制

加價加推單位，加幅2%至3%，項目全數467伙有機會月內沽清。

隨着疫情緩和，樓市上月起逐步復甦，二手市場率先起動，踏入5月，6個新盤接連登場，新盤重新主導大市，放寬限制令促使樓市反彈，而且市場因疫情而累積的購買力正全面釋放，樓市小陽春重現。

The Campton開價後，上周公布售價的利奧坊·曦岸面對該盤來勢洶洶，昨日緊隨公布銷售安排。恒地營業（二）部總經理韓家輝表示，鎖定本周日（24日）推售88伙，70伙1房，18伙開放式戶，折實463.84萬元至640.861萬元，500萬元以下有17伙，以定價計市值約5.57億元。截至昨午，項目累收300票，超額2.4倍，本周六截票，不設大手時段。另外，九龍塘雋睿前晚凌晨漏夜上載銷售安排，周六首輪推出26伙，傳已獲足額認購。業界人士分析指出，上述兩盤同主打細戶，以價論價，估計2盤將有不少買家被The Campton硬搗。

周末11新盤涉473伙搶客

新界西戰火在燃，永泰（00369）旗下上周掀戰幔的屯門OMA by the Sea，急不及待展開次輪攻勢，本周日及一推出161伙分途出擊，其中108伙本周日（24日）發售，周六截票。另53伙下周一（25日）起至今年12月31日，採每日招標形式銷售。挑戰今年票王的新地（00016）Wetland Seasons Park第2期周六推200伙。

綜合一手銷售網資料，本周末兩天最少11個主要新盤，共推出473伙合湊全城大混戰。



▲周銘禧（右）稱，The Campton首推九十四伙，旁為市場營銷及客戶關係部高級經理劉淑貞



鄰近屋苑平均呎價走勢

項目	平均呎價 (元)
① 恆大·睿峰	● 2019年12月首批86伙折實呎價22309元
② 愛海頌	● 2019年10月首批180伙折實呎價18688元
③ WEST PARK	● 2020年1月首批30伙折實呎價18646元
④ AVA 228	● 2019年2月首批50伙折實呎價19402元
⑤ 海峰	● 16489元
⑥ 御匯	● 17340元

The Campton 價格參考

單位	戶型	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
29樓E室	1房	369	683.5	18526	呎價最貴
5樓M室	開放式	287	484.1	16867	銀碼最平
5樓J室	2房	539	770.0	14288	呎價最平
18樓J室	2房	539	877.8	16286	銀碼最貴

The Campton 1B期小檔案

地址	福榮街201號
座數	1座
單位總數	467伙
戶型	開放式至4房
首批價單伙數	94伙
首批實用面積	287-539方呎
定價	576.2萬-1045萬元 (折實484.1萬-877.8萬元)
呎價	17007-22051元 (折實14288-18526元)
平均呎價	19535元 (折實16411元)
預計關鍵日期	2021年5月31日
示範單位地址	尖沙咀天文臺道8號8樓
開放日期	即日
物業網址	thecampton.com.hk

每呎地價4249元 利潤豐厚

話你知

萬科長沙灣新盤The Campton首批價格震撼全城，最平14288元，折實平均呎價亦僅逾1.6萬元，市區新盤實新界價，何解發展商賣咁咁平？

皆因當年地價平到4300元有找，更低過長實（01113）前日投得的安達臣道首置地皮，所以有條件賣得價錢低兼有可觀利潤。

The Campton是萬科2016年2月，擊敗17家發展商或財團，以13.06億元投得，每平方呎地價僅4249元，市區地皮價格低見4300元有找可謂極度罕見，比較同系屯門上源於2015年時每呎地價約4541元還要平6.4%，市區地新界價。亦比前日長實奪得觀塘安達臣港人首置項目混合發展地皮每呎地價4546元為低。

不過又要講明，地價平係有原因。

話說其中一個原因係當年樓市氣氛欠佳，青衣細山路（現時的明翹匯）亦因樓市不景，以及要兼顧毗連斜坡，增加投資風險而流標，而且觀塘凱匯項目亦早於2014年流標，可見當年發展商態度審慎。其次，The Campton招標條款有一條頗辣的要求，投得該地的發展商須興建垃圾站與停車場，而垃圾站又必須興建於屋苑之內，低層單位或聞正臭味，亦直接令屋苑身價打折扣。

何文田站上蓋2期批則擬建千伙

【大公報訊】記者林志光報導：屋宇署於3月份批出18份建築圖則，其中以港鐵何文田站上蓋第2期，以及中環嘉咸街重建項目地盤C商業發展屬於比較矚目。

該18份建築圖則中，有6份是住宅及商住發展項目。其中由華懋投得發展權的何文田站上蓋第2期住宅項目，獲批准4幢連地庫在內共31層高住宅大廈，可建樓面約63.94萬方呎，預計興建1000個單位。而由新地（00016）及何添家族持有的西半山寶珊道愛敦大廈，終落實重建計劃，於同月獲批准建築圖則，興建1幢4層平台加20層住宅的大廈，可建樓面約10.52萬方呎，預計只提供30至40個超大型豪宅單位。

另英皇集團於跑馬地宏德街的前英皇駿景酒店地盤，獲批准1幢25層高住

宅大廈，可建樓面約5.78萬方呎。佳寧娜等合作收購的深水埗海壇街223至225號A舊樓地盤，批准1幢26層高商住大廈，可建樓面約4萬多方呎。

首季新動工685伙十年低

至於該署上月批出的6份商業發展項目中，資本策略（00497）與永泰地產（00369）於2017年底投得市建局中環嘉咸街重建地盤C商業項目，終獲批准建築圖則，會在2層地庫及4層平台之上，興建1幢27層高酒店及1幢32層高商廈，可建樓面約42.71萬方呎。項目總投資預計超過百億元。

此外，疫情影響，令今年首兩月動工停擺後，3月份終有地盤新動工。屋宇署接獲的8個建築項目上蓋工程動工通知中，一半是住宅及商住發展項目，

共涉及685個單位，亦是今年首季動工之總數，應是過去十年以來的季度新低。動工項目包括恒地（00012）及新世界（00017）合作重建的西半山西摩道4號A至P美麗豪重建，2幢49層高住宅，提供172個單位；另新地與恒地合作重建的西環卑路乍街34至38號及石山街1號A至C舊樓地盤，上蓋工程也動工，會建1幢30層高商住大廈，提供342個面積逾200方呎至約1000方呎單位。另該署資料顯示，今年首季的住宅落成量有5036伙，較去年同期升逾4倍。

此外，西環舊樓位於德輔道西326至332號及西安里11號A至D，現為1幢9層高商住大廈，強拍底價為7億元，大鴻輝在無對手下投得。另協成行收購的筲箕灣東大街121至131號義德樓，昨日同樣以強拍底價8.04億元成交。

英皇半山捌號月內出擊

【大公報訊】記者梁穎賢報導：港島終有新盤參戰！英皇國際（00163）旗下西半山摩羅廟街命名半山捌號，樓書極速昨日上載，或今日開價月內出擊，首批不少於30伙。

英皇國際執行董事張炳強表示，項目樓書已於昨日上載，最快日內開價，開價後連連收票，示範單位同步對外開放，示範單位內所有陳列的傢俬，將一併出售，價錢會參考區內類同項目，強調以市價推售，按市場反應決定確實開售日期，揚言定必月內登場。

英皇國際執行董事楊政龍稱，旗下英皇集團酒店會為半山捌號住客提供管

理服務，預料吸引中環白領及金融才俊。半山捌號提供99伙，實用面積由181至491方呎，間隔由開放式至2房，開放式及1房各佔半數，只得1伙2房位處頂樓連天台的內置樓梯特色戶，項目關鍵日期為2021年3月。除上述項目外，集團今年另有3盤部署推出，包括堅尼地城爹核士街24至26A號項目，主打開放式至2房的中小型單位，提供57伙，最快第三季亮相。另南區壽臣山洋房項目及屯門大欖洋房項目，待批滿意紙才以現樓推售，有機會第3季推出。

此外，會德豐地產發展的藍田茜政道也為推售展開軟銷，今日公布命名。

傲瀧特色戶連使費蝕逾170萬

【大公報訊】備受城中名人熱捧的清水灣傲瀧，錄項目第2宗損手成交，一伙地下特色戶以1300萬元易手，賣方連SSD等使費蝕逾170萬元。

據土地註冊處資料，清水灣傲瀧23座地下一伙連花園特色戶，實用682方

呎，本月初以1300萬元易手，實呎19062元。原業主於2017年6月以約1282.2萬元一手買入，只差1個月便額外印花稅（SSD）鬆綁，現易手帳面微賺約17.8萬元。消息指，原業主急需資金周轉因而蝕沽。

卓悅主席妻傳7800萬沽旺角地舖

【大公報訊】記者林惠芳報導：零售市道不景，核心區商舖頻錄損手成交。旺角通菜街138號地下連閣樓，消息指剛以約7800萬元易手。原業主為連鎖化妝品店卓悅（00653）主席葉俊亨妻子鍾佩雲，持貨8年帳面貶值500萬元，連使費蝕逾千萬元。消息指出，旺角通菜街138號地下連

閣樓，地舖面積1000方呎，連約700方呎閣樓，去年連租約以1.15億元放售，惟放售多時仍未賣出，至近期終獲準買家洽購，雙方議價至7800萬元易手，累計減價3700萬元，減幅達32%，折合呎價約45882元。有指新買家購入此舖後，隨即以9800萬元於市場「放摸」，倘順利以此價賣出，賺幅達26%。

原業主為卓悅創辦人葉俊亨的配偶鍾佩雲，她透過瑞昌控股有限公司持有上述商舖，物業早於2012年以8300萬元購入，現持貨近8年，帳面貶值500萬元或6%，若計同使費蝕逾1000萬元。

據了解，上述舖位現由寵物店租用，地下連閣樓月租共22.36萬元，新買家可享約3.4厘租金回報。



樓現由寵物店租用