

傲寓首50伙入場539萬 平鄰盤14%

發展商預告將加價 本周收票月內賣

市區單幢盤戰戲碼不遜周末群盤大戰，4盤進入備戰狀態，市建局更一周兩盤自己打自己。其士國際（00025）夥市建局的旺角傲寓首推50伙，折實入場近539萬元，折實平均呎價20934元，較毗鄰利奧坊・曦岸首批折實逾2.4萬元，4個月賣平14%，勢必硬搗周六賣貴8%的長沙灣海珀。市建局2盤前後包抄萊蒙（03688）攻港首盤何文田128 WATERLOO。

新盤熾熱

大公報記者 梁穎賢

其士物業發展部總經理司徒世華稱，傲寓首推50伙，折實價計市值約3.3億元。包括23伙開放式及27伙1房單位，實用面積262至340方呎，即供折扣額最高9.75%，折實售價538.8萬至719.3萬元，當中2伙折實6球有找，折實呎價18388至23199元。

傲寓首批折實平均呎價20934元，比較毗鄰恒地（00012）今年5月首度推出的利奧坊・曦岸，首批100伙折實平均呎價24260元，4個月賣平14%。若相對同區二手，據中原地產資料顯示，附近規模相近的麥花臣匯至隔離的曉岸，現時二手平均實用呎價由19073元至22960元不等，則屬貼市價。

美聯料呎租60元 回報3厘

其士物業發展部銷售及市場經理洗佩盈表示，考慮到肺炎疫情等因素，首批開價確實約有10%折讓，集團認為定價合理，稍後加推單位有機會加價，加幅視乎市場反應。暫定周末前收票，爭取月底推售。司徒世華表示，其間亦有眾多同類型單位推出，坦言存在競爭，但相信各有優勢，各有各做。

洗佩盈稱，入場最平為2樓D室開放式單位，實用262方呎，定價597萬元，折實538.8萬元，折實呎價20565元。折實呎價最平單位是3樓E室，1房單位，實用340方呎，定價692.7萬元，折實625.2萬元，折實呎價18388元。

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，傲寓價錢吸引，均價較同區一手有一成折讓。奧運站一帶社區已發展成熟，租賃市場以至租金回報穩定，區內新項目一直吸引投資者垂青，加上是次項目開價

全數低於1000萬元，可承造成數按揭，預料亦吸引年輕上車客進駐。近兩個星期睇樓氣氛轉熱，剛性需求殷切，九龍區兩個全新盤均於本周內開價，由於兩項目伙數不多，開價亦相若，料兩盤皆可錄得理想銷情。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，傲寓平均呎價低市價逾一成，具極大加價空間，料吸引不少年輕上車及投資客捧場，沽清機會甚高。預計租值不俗，呎租可達60元，回報率料約3厘水平。

市建局有份的2項單幢盤開價迥異。夥柏德祥地產的長沙灣海珀，一周前公布首批50伙折實平均呎價20201元，較毗鄰WEST PARK今年初首批折實均價18646元高約8%，連日收票反應慢熱，至今仍不足200票，項目鐵定周六發售，市場相信傲寓開價後，會有不少準客戶轉軌。

何文田新盤首批至少50伙

市建局雖則自己打自己，卻發揮到前後包抄另一個類同新盤。內房萊蒙敦俊和（00711）的128 WATERLOO，最快下周會開價。萊蒙國際銷售及市場總監蘇誦豪分析稱，預計首批不少於50伙，主力推售1房及2房。面對2盤夾擊，發展商預告首批會以優惠價推出，有機會10月初開賣，盡快迎戰；至於3房及4房單位考慮招標出售。項目提供110伙，實用面積331方呎至3445方呎，戶型1房至5房，以2房戶主打。

另外，恒地（00012）西營盤藝里坊，2號周六次輪72伙，截至昨午5時累收逾800票，超額認購逾10倍。



▲其士國際集團主席兼董事總經理郭海（中）、司徒世華（左）及洗佩盈，公佈傲寓首批價錢

傲寓鄰近樓盤 平均呎價參考



傲寓小檔案

地址	福澤街8號
座數	1座
單位總數	144伙
首張價單伙數	50伙
實用面積	262-340方呎
定價	597萬-797萬元 (折實538.8萬-719.3萬元)
呎價	20374-25702元 (折實18388-23199元)
平均呎價	23194元 (折實20934元)
即供折扣額	9.75%
示範單位地址	九龍灣國際交易中心
開放日期	即日開放
物業網址	sablier.com.hk

大公報記者梁穎賢製表

四單幢盤準備亮劍

項目	總伙數	動態	發展商
旺角傲寓	144	昨日公布售價，首批50伙折實均價賣平同區1成	其士國際夥市建局
長沙灣海珀	76	首批50伙折實均價賣貴同區8%，周六開賣	德祥地產夥市建局
何文田128 WATERLOO	110	擬下周開價	萊蒙敦俊和
灣仔EIGHT STAR STREET	37	考慮下月登場	太古地產

大公報記者梁穎賢製表



▲蘇誦豪（左）及俊和物業發展控股高級經理梁志輝，介紹示範單位特色

太地星街項目最細一房430呎起

【大公報訊】記者梁穎賢報道：一手起哄，向來屬於產量不多的太古地產（01972）也加入戰團趁熱鬧。旗下灣仔星街8號EIGHT STAR STREET，擬下月登場，1房最細430方呎起。

太古地產過去多年透過併購重建住宅，其中供應集中區的星街，已先後有多個住宅亮相，最新位於灣仔太古廣場3期對面的EIGHT STAR STREET，短期內亮相。太古地產住宅業務董事杜偉業表示，EIGHT STAR STREET提供37伙住宅單位，戶型由1房至3房戶，實用面積430至約900方呎，頂層設有2伙複式單位，擬定最快10月推出市場，預料2022年落成，若項目於10月推



▲EIGHT STAR STREET擬下月亮相

售，樓花期長約14個月。

除星街項目外，集團尚有其他項目興建中，計有黃竹坑站第4期項目，涉及800伙；以及柴灣巴士車廠重建商住

項目，已與當局磋商補地價，預料提供約700至800伙住宅單位。杜偉業指出，集團對香港經濟前景具信心，住宅需求龐大，相信樓市中長期平穩發展。

菁雋買家撻訂 麥明詩兄袋10萬

【大公報訊】二手樓價持續偏軟，投資者積極減持物業。「十優港姐」麥明詩夥兄長麥明山去年買入屯門龍床盤菁雋3伙，持貨僅1年便放售，其中1伙本月初以265萬元連額外印花稅賣出，原本賬面賺23%，惟買家已撻訂棄購，殺訂逾10萬元。

消息透露，麥明詩與麥明山去年共斥620萬元買入菁雋3伙，今年開始放售止賺。其中麥明山持有的高層33室，實用134方呎，本月初以265萬元額外印花稅（SSD）賣出，實呎19776元，比去年7月買入價215.7萬元高49.3萬元，扣除10%的SSD及佣金等，料實際賺近20萬元。惟代理指出，買家支付訂金後，發現單位望向發射站，故決定撻訂，損失訂金連佣金料逾10萬元。據悉，單位已重新放盤，叫價275萬元。

麥明詩兄妹去年7月共購入菁雋3伙，兄長持有2伙，除上址放售外，另一伙去年底內部轉讓予父親，單位曾以7000元租出，呎租達52元。至於麥明詩以個人名義持有的中層雙號室，實用141方呎，現連SSD叫價288萬元，較

買入價貴97.1萬或51%，呎價達20426元。

經濟不明朗，市區納米樓有業主損手離場。香港置業首席聯席董事胡耀才表示，土瓜灣喜點中低層F室開放式戶，實用255方呎，劈價40萬元以480萬元成交，實呎18824元。原業主於2019年3月以約486萬元購入單位，賬面蝕6萬元，連同SSD等雜費開支，料實際損失逾70萬元。

二手豪宅再錄低價。中原地產高級資深區域聯席董事程楚茵表示，西環維壹高層D室，實用1127方呎，望海景，以2880萬元易手，實呎25555元。資料顯示，同座低層D室於1個月前以3068萬元易手，今次樓層較高，樓價卻賣平188萬元或6%。據資料，原業主為彼岸科儀於2011年3月以2588萬元買入，公司董事為彼岸控股（02885）主席楊倫楨、行政總裁王群力，現持貨9年賣出，賬面賺292萬元。另九龍站漾日居5座中層B室，實用1212方呎，消息指以3200萬元賣出，比樓下低層B室2年前造價跌400萬元，跌幅達11%。

土瓜灣無契樓售702萬 搶貴25%

【大公報訊】新冠肺炎疫情緩和，投資者出動尋覓筍盤。拍賣行推出的土瓜灣石塘街「無契樓」，吸引約5組投資者競逐，包括「凶宅大王」伍冠流，最終搶貴25%以702萬元拍出，買家為環亞拍賣行高層。

昨天由忠誠拍賣行推出拍賣的土瓜灣石塘街9號1樓住宅單位，實用面積805方呎，屬法院令物業，不提供樓契，開價560萬元，吸引約5組投資者出價，包括環亞拍賣行執行董事區蘊聰或有

關人士及「凶宅大王」伍冠流等，最終由區蘊聰或有關人士以702萬元投得，呎價8720元，比開價高出142萬或25%。

區蘊聰指出，雖然成交價比預期高，但仍屬合理水平，買入單位作長線投資用途，也希望有收購機會。伍冠流則指，雖然今次未成功購得，但相信平盤會陸續有來。

據了解，石塘街9號於1953年落成，現時樓齡已達67年，具收購重建價值。

工商減辣滿月 買賣增近20%

【大公報訊】記者林惠芳報道：金管局上月宣布減辣，放寬非住宅物業按揭成數，利好交投氣氛。中原工商舖統計，放寬按揭後約1個月，本港工商舖買賣錄446宗，較實施前1個月增加近20%，其中商舖成交量急彈41%。該行預測，隨着疫情緩和，加上部分工商舖價格已調整至一定水平，相信第4季售價跌勢會喘定，跌幅約5%；而成交量可望穩步上揚。

中原工商舖董事總經理潘志明表示，金管局於8月19日宣布放寬非住宅物業按揭成數上限10個百分點，由四成上限調至五成，加上工商舖物業價格已較高峰期顯著調整，刺激用家入市意欲，以中細價物業最受惠。

該行統計8月20日至9月22日、即放寬工商舖按揭後的一段時間，工商舖買賣有約446宗，比放寬前的1個月約375宗增加19%。其中，商舖買賣增

幅最勁，錄110宗，比實施前反彈41%；而工廈交投量增長21%至287宗。然而，寫字樓空置率仍偏高，加上投資者觀望態度濃厚，所以實施放寬按揭措施後約1個月僅錄49宗買賣，比之前的60宗減少18%。

潘志明稱，工商舖市場有稍微轉活跡象，今年第3季暫錄1021宗買賣，涉及總額約169.3億元，宗數為去年第3季起按季最高。

展望第4季，由於不少物業價格已回調至相當吸引的水平，加上8月份按揭成數獲提升後，無疑對推動投資者入市有正面幫助，惟目前市場靠用家支撐，加上本港經濟活動尚未完全恢復，預計第4季商舖交投量會止跌回升，惟寫字樓市場受經濟環境惡劣及企業辦公模式有變影響，買賣持續尋底，預計第4季工商舖售價約有5%下調空間，租金則會有5%至10%的跌幅，當中以核心區商舖跌勢較重，整體市道有待明年下半年才有望見底回升。



▲潘志明（左二）與工商部董事黃偉基（右二）及寫字樓部董事陳雁樓（右一）分析工商舖市況