

# 柏傲莊III明開價 4房呎價勢超3萬

## 新世界：6月初開售 望河景大宅擬招標

新盤搶攻

一手市況銳不可當，本月截至昨日錄逾1840宗成交，新盤續密集搶攻。今年第二個站頂項目新世界（00017）大圍站柏傲莊III，部署日內開價，項目未理位已預告4房大宅有機會破首兩期呎價最高3萬元紀錄，預料可以成為6月份頭炮新盤。另邊廂，恒地（00012）鴨洲洲逸南加推18伙，折實平均呎價25372元與首批相若，可望本周日進行首輪發售合共68伙。

大公報記者 梁穎賢

新世界發展營業及市務部總監黃浩賢稱，柏傲莊III部署兩日內開價，首張價單包含1至4房各戶型，價錢按市況釐定。

項目首兩期銷售反應理想，市場不乏向隅客，加上今期首度提供對正河景的4房大宅，由於供應罕有，將傾向招標發售，不排除該類單位有機會挑戰首兩期3萬元的舊紀錄，籌備6月初開售。示範單位計劃周末對外開放。

### HENLEY次輪沽約40伙

柏傲莊III樓書顯示，項目提供180伙4房單位，佔全盤兩成，戶型分別是4房1套、4房雙套及特色戶，實用面積945至1695方呎，據指1000方呎以下的4房戶，將以價單形式發售，至於1000方呎以上的大宅則採取招標方式出售。

恒地近月賣樓最積極。旗下啟德THE HENLEY I昨晚次輪推售96伙，包括首度推售的開放式單位。恒基地產物業代理營業（一）部總經理林達民表示，THE HENLEY I昨晚截至8時半，共售38伙，佔可供發售伙數40%，不足3周共售177伙。

昨日售出的單位中，2座35樓A室面積889方呎，成交價約3131.25萬元創標準戶新高，呎價35222元。另2座36樓C室550方呎，呎價35733元創同戶型新高，成交價逾1965.3萬元。

### 逸南與家壹均加推

同系逸南緊接出擊，負責銷售的恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，項目昨日加推18伙，實用面積186

至264方呎，折實460.8萬元至686.4萬元，折實呎價24547至26281元，折實平均呎價25372元，與首批折實25228元相若，撇除樓層和景觀因素，屬原價水平，短期落實銷售安排。

同時系內已獲批入伙紙的長沙灣家壹加推10伙，清一色為2房連儲物室間隔，實用面積479方呎，折實平均呎價約21451元，折實998.66萬元起，本周六發售。項目提供200伙，累售187伙，套現逾10億元，僅餘13伙待售。

### 緹山別墅逾3.7億沽破頂

至於超級豪宅屢錄成交。嘉里旗下石硤尾緹山6號別墅，實用面積5422方呎，連2149方呎花園、1116方呎天台及139方呎平台，成交價3.7399億元，創項目新高，呎價68977元。支付條款顯示，買家採用90天即供付款。另中信泰富旗下馬鞍山峻源，第1座地下及1樓B室以4400萬元售出，實用2492方呎連630方呎花園，呎價17657元。

### 莊士太子逾1846萬購晉環

明星盤的路勁地產牽頭的港鐵黃竹坑站晉環，連城中「富二代」也捧場。土地註冊處資料顯示，1A座22樓B室612方呎，本月初以1846.2萬元售出，呎價30167元，登記買家為莊家淦（CHUANG KA KAM GEOFFREY），即莊士機構（00367）太子兼執行董事。同座16樓E室581方呎，成交價1716.4萬元，呎價29542元，登記買家為羅君兒（LAW QUEENIE ROSITA），即連鎖時裝店Bossini創辦人羅定邦孫女。

## 海逸坊90%改為商廈 中電作新總部

【大公報訊】中電（00002）將旺角亞皆老街總發展豪宅賺錢之後，將紅磡商場海逸坊逾九成樓面改為寫字樓用途，以作新總部之用。

前稱紅磡漁人碼頭的海逸坊，是屬整個海逸豪園項目中的商業部分，整個項目則由長實（01113）及中電合作發展，後者於2016年向前者購入其所持海逸坊

業權，變為全資擁有，目的便是將總部遷入。據了解，中電已將該商場的兩層樓面作為總部辦公室之用，不過，其最終計劃是將整個商場逾九成樓面改為寫字樓用途。海逸坊現時樓高5層，連一所幼稚園在內的總建築樓面約27.28萬方呎。中電現正就有關改動所涉及的地契修訂，與地政總署洽商或牽涉補地價。



韓家輝右稱，逸南屬原價加推，旁為副總經理李非如。



黃浩賢（左二）率柏傲莊III團隊介紹示範單位設計。

### 新盤動向

項目	動向	發展商
大圍柏傲莊III	最快周四開價，下月初發售	新世界牽頭
鴨洲洲逸南	昨日加推18伙，有機會周日首輪推售兩張價單合共68伙	恒地
長沙灣家壹	加推10伙周六賣	恒地
啟德THE HENLEY I	昨日次輪售96伙，賣出約40伙	恒地
日出康城SEA TO SKY	餘貨171伙周五晒冷	長實
啟德尚·瑤盈	加推67伙，周五推出155伙（37伙招標）	龍湖聯合景泰富

大公報記者梁穎賢製表

## 美樂撲千萬 冠絕新界西北居屋

【大公報訊】樓價升不停，屯門居屋身價撲千萬，鄰近輕鐵站的屯門美樂花園3房造價高見950萬元，不但創屋苑歷史新高，更貴絕新界西北區資助房。

祥益地產高級客戶經理古文彬表示，屯門美樂花園4座中層E室，實用861方呎，附靚裝修，於自由市場以950萬元破頂價售出，創新界西北居屋樓價新高。

屯門新盤特色戶締造逾3萬元呎天價紀錄，利好同區二手細單位。祥益地產高級區域經理黃慶德表示，屯門雙寓北翼高層開放式戶，實用268方呎，獲首置客以511萬元購入，實呎達19067元，創屋苑二手呎價新高。原業主2016年以約392.7萬購入，賬賺118.3萬元或30.1%。

馬鞍山傳統私樓連環錄高價。世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，嘉華星濤灣2座高層D室2房戶，實用466方呎，以875萬元易手，實呎18777元，是屋苑近3年呎價新高，比2018年8月



▲馬鞍山海典灣標準單位樓價升至1418萬元高位。

高峰只差0.3%。

同區海典灣大單位破頂。美聯物業首席助理聯席董事張栢華表示，海典灣2座極高層C室3房套單位，實用819方呎，望正海景，剛以1418萬元賣出，創屋苑分層標準戶型樓價新高，實呎17314元。

二手樓價升勢持續，惟數年前高價進入「納米樓」的業主，如今仍要

損手離場，其中土瓜灣傲形1房連天台特色戶僅以590萬易手，原業主4年蝕逾百萬元。

消息指出，土瓜灣傲形頂樓一房連天台單位，實用282方呎，連天台，開價610萬元，減至590萬元成交，實呎20922元。原業主於2017年5月以684.6萬元一手購入，持貨剛滿4年，賬面貶值94.6萬元或13.8%，若連同釐印費等雜項支出，估計實質損失約127萬元。

### 灣仔舖「翻騰」9年平1300萬

另外，市場消息指出，灣仔道149號地下1B舖連閣樓易手，物業地下面積約600方呎，連閣樓約3000方呎，市傳以約3500萬元成交。據悉，新買家為打滾商舖界多年的資深投資者余國鈺或有關人士，他早年曾持有上述舖位，並於2012年以約4800萬元沽出，現趁舖價調整「翻騰」，比9年前易手價低約1300萬元，幅度達27%。

## 亞馬遜698億購美高梅片場 撼Netflix

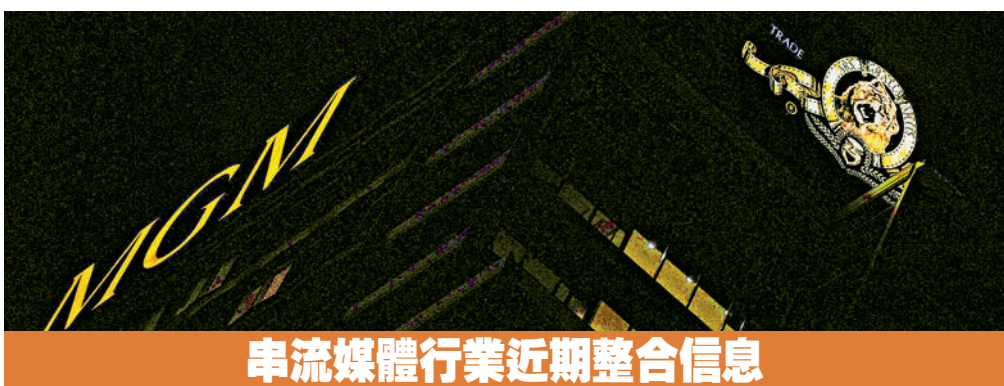
【大公報訊】電商巨頭亞馬遜已接近達成收購荷里活電影公司美高梅片場（MGM Studio）的交易，交易作價介於85億美元至90億美元（660億港元至698億港元）。外媒指，雙方最快將於本周宣布達成協議。交易一旦敲定，這將是亞馬遜歷史上第二大收購交易，僅次於2017年以137億美元收購美國連鎖零售超市Whole Food的交易。

### 華納媒體Discovery早一周合併

亞馬遜最新交易顯示，流媒體競爭愈加激烈，迫使行業加速整合，促使較大規模的參與者尋找能幫助其增強競爭力的資產。目前，流媒體賽道上的主要玩家包括Netflix、亞馬遜Prime Video、Disney+、華納媒體旗下HBO、美國有線電視巨擘Comcast旗下Peacock、Apple TV+等。亞馬遜現期望通過這宗交易，加強旗下Prime Video服務，以便與其他串流媒體平台競爭。

根據彭博的數據，串流媒體行業目前的前三名分別為Netflix、亞馬遜Prime Video和Disney+，訂閱用戶分別達2.08億、2億和1.3億，而亞馬遜最新宣布收購美高梅片場，或是害怕在該行業的前三地位不保。

事實上，一周前，美國電信巨頭AT&T表示，已同意將旗下的華納媒體（WarnerMedia）與Discovery合併，成為一間全新公司。



### 串流媒體行業近期整合信息

合作公司	整合細節
亞馬遜與美高梅片場	交易一旦敲定，這將是亞馬遜歷史上第二大收購交易
華納媒體與Discovery	將合併成一間全新公司，媒體人看好其可能成為全球第3大串流媒體巨頭
Sony與AT&T旗下 動漫串流服務Crunchyroll	希望藉此機會狂增海外客群，若成功，Sony將接收Crunchyroll全球的7000萬個會員

大公報製表

一旦獲得監管單位批准，華納媒體旗下的CNN新聞台、HBO及製片公司華納兄弟（Warner Bros）都將從AT&T分拆出來，並與擁有HGT、Food Network等的Discovery整合，屆時一間市值約為1500億美元的媒體巨擘將誕生。美國知名傳媒人、Liberty Media董事長John Malone曾說，看好即將誕生的新公司，可能成為全球第3大串流媒體巨頭，僅次Netflix和Disney+。

迪士尼亦表示，未來將會以旗下流媒體平台Disney+的發展為重，在主題樂園業務

受到衝擊、影視業務停滯不前的情況下，Disney+早已被視為迪士尼未來的支柱。

### 美高梅獨佔荷里活鰲頭

美高梅於2010年已申請破產，但其曾是荷里活八大影業公司之一，目前股權由一批私募基金持有。該公司成立於1924年，坐擁占士邦、《律政俏佳人》、《Tom and Jerry》等家喻戶曉的影視節目，其出品的影片至今共獲得177項奧斯卡獎，在荷里活各大影片公司中獨佔鰲頭。

## 壯大會員業務 增盈利能力

### 財經觀察

李耀華

亞馬遜昨日傳出以90億美元收購美高梅片場，部分分析指是要增加影片庫而與Netflix等爭奪串流播放市場，事實上，亞馬遜經營串流業務的方式和目標一向都與其他競爭對手不同，串流播放業務只是吸引更多人加入成為亞馬遜Prime Video月費會員的工具，而未必是想真正拓展影視市場。

大型科技公司多年來一直覬覦大傳媒公司，但直至現在，都未見有科企成功買下大型影片公司。亞馬遜昨日據聞將以高價把出產占士邦、傻豹等經典巨片的美高梅收購歸下。

亞馬遜多年來在視像方面已花費了數10億美元，但是一直未有真正屬於自己的作品。透過收購美高梅，便得以擁有自己的片場；更重要的是，擁有由自己產品的知識產權，使其能製作真正吸引到觀眾的電影和電視節目。

大部分分析認為，亞馬遜透過今次收購行動後，便可與其他串流巨頭，包括迪士尼、Netflix等爭奪市場。然而這種說法可能

較片面，因為亞馬遜一直以來的經營手法，與其他真正的串流巨頭都不同，並非透過大製作和自己的節目來爭取更多觀眾，或是更多訂戶，而是希望令消費者受到節目的吸引後，加入成為亞馬遜Prime Video會員。

所以，任何亞馬遜Prime Video會員只要有會籍，都可以觀看亞馬遜的視頻，不需要另外付費，就如該網站同時提供高清晰音樂一樣，有會籍即可免費享用。這亦是亞馬遜增長盈利的最主要「武器」之一。多年以來，亞馬遜創辦人貝索斯一直所持論調一樣，為觀眾提供優質視頻或音樂，令可他們購買相關的產品，不然，亦可繼續支付月費。因此，其他串流媒體所爭奪的，是電影和電視市場，與亞馬遜的目標截然不同。該公司上季的業績顯示，去年單是月費計劃的收入，便已達252.1億美元，按年升三成。

故此，亞馬遜最終的目的，只是利用電視和電影建立一個立足點。假如沒有屬於自己的大製作，這個立足點也很難建立，這解釋到為何今次要買下美高梅片場。