

市旺出招搶食 首期降至5%

維港滙II瞄上車客 30萬元做業主

奇招突襲

九龍新盤起哄，各盤奇招出擊。會德豐地產夥信置（00083）牽頭發展的西南九龍維港滙II，針對開放式至兩房戶新增全新建築期付款計劃，首期由原先樓價10%降至5%，意味30萬至40萬元可做業主。另恒地（00012）啓德THE HENLEY I，以及負責銷售的屯門帝御·星濤、帝御·嵐天，三盤分別加價1%至1.5%。

大公報記者 梁穎賢

會地常務董事黃光耀稱，針對開放式至兩房戶，推出全新建築期付款計劃，首期只需樓價5%，較舊有的建築期付款首期10%大降一半，有助買家更輕鬆置業，樓價95%於入伙時才付清，若以現時銷售安排中可發售的少量開放式單位的入場價計，首期只需30餘萬元便可上車。項目關鍵日期為2023年8月，樓花期逾兩年，收樓時餘款可承造按揭。

會地信置各兩盤下半年賣

信置集團聯席董事田兆源表示，項目已推出的I及III，至今累售近300伙，套現近42億元。目前可供銷售的單位伙數不多，考慮短期加推單位應市。配合端午節及父親節將至，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行為維港滙III的3及4房大單位送禮，首5名買家可獲贈價值4000元酒店優惠。

至於下半年推盤部署，田兆源指出，信置旗下中環卑利街及黃竹坑站2期預料下半年推出，兩項目分別提供121伙及600伙。至於會地，黃光耀指出，會地旗下鄰近藍田港鐵站的KOKO HILLS第2期，及啟德沐泰街10號項目第1期，計劃第三季候命，兩盤各提供82伙與492伙。

中海外維港1號售樓紙到手

信置系內的超級豪宅何文田嘉道理道St. George's Mansions又錄靚價成交。昨日沽出2座19樓A單位，實用面積1870方呎，3房雙套連儲物房連洗手間隔，連1個車位成交價9328萬元，呎價49882元，雙創項目3房戶型歷史新高。項目累售9伙，當中3伙為特色戶，累積

套現逾12.7億元。另邊廂，中海外（00688）啟德首個跑道盤維港1號獲批售樓紙，可望下月開賣，對區內起刺激作用，毗鄰貨尾盤有動作。恒地THE HENLEY I昨日修訂價單，涉20個單位，包括17伙低座1房戶、3伙2座A室（3房1套房），實用280至889方呎，折實均呎約28768元，折實價778萬至2905萬元，折實呎價約25018至32678元，平均加幅約1%。項目5月開售至今，累售201伙，套現逾23.3億元。

恒地負責銷售的屯門青山灣帝御·星濤、帝御·嵐天亦修訂價單，涉及10伙，平均加幅約1.5%。帝御系列由去年8月開售至今，3期共售1587伙，套現逾76.74億元。

VAU首日收票已足額擬加推

日前公布首張價單的萬科何文田VAU Residence，昨首日收票，市傳相對首推50伙足額認購。萬科香港執行董事周銘禧表示，VAU Residence示範單位參觀情況理想，預期3日長假期更熱烈，視乎周末收票情況再決定加推細節及加幅。另經絡按揭轉介及中原按揭為該盤提供低息H按及即供高成數按揭優惠。

新世界（00017）大圍站頂柏傲莊III昨午進行抽籤，結果共錄30108票，超額88倍，今次輪售338伙。營業及事務總監黃浩賢表示，市場反應非常熱烈，今日先進行A1及A2組銷售，各收1311及4153個登記，共佔5464或整體約18%；而B組則收24644個登記。

新界西領漲 樓價指數創近兩年高

【大公報訊】上車客積極追價搶盤，推動新界西樓價指數跑贏大市，最新報174.5點，創近2年新高，今年累計升幅近一成，距離2018年歷史高位只差1.4%。

中原城市領先指數CCL最新報185.68點，按周升0.28%，今年累升5.37%，距離2019年6月30日歷史高位只差約2.52%。本周指數主要反映5月17日至5月23日市況，當時新盤銷情暢旺，刺激二手市場氣氛。

樓價升勢加快，上車客相繼搶盤，推動新界西指數表現突出，最新報174.5

點，創2019年6月下旬後的新高，是CCL八大指數中，最接近自己歷史高位，相差僅1.41%。值得留意，該指數已連升5周共漲2.85%，今年累計升幅達9.43%，表現跑贏其餘7大指數（見附表）。

反觀，新界東升幅相對落後，最新報197.99點，按周跌1.29%，今年累計升幅僅4.04%，若與2018年歷史高位208.82點比較，尚差5.19%才返家鄉。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界西樓價持續向升，未來數周有望率先重返歷史高位，帶領整體大市繼續向上，今年中CCL亦有有望重返2019年6月錄得的190.48點歷史高峰。

新界西樓市造好，區內夾屋身價也水漲船高。利嘉閣首席聯席董事陳志傑表示，葵涌夾屋萃紅居1座低層E室，實用440方呎，買家見單位附裝修，與父母睇樓商議後出價650萬元被拒，考慮2天後追價20萬元以670萬元買入，追平屋苑同類於2019年創下的2房最貴紀錄。

CCL八大指數變化

指數	本周	按周變化	今年變化	與歷史高位比較
CCL	185.68	↑0.28%	↑5.37%	↓2.52%
大型屋苑	188.33	↑0.41%	↑5.04%	↓1.75%
港島	192.31	↓0.19%	↑3.44%	↓3.48%
九龍	182.15	↑1.61%	↑3.85%	↓3.47%
新界東	197.99	↓1.29%	↑4.04%	↓5.19%
新界西	174.5	↑0.63%	↑9.43%	↓1.41%
中小型單位	185.93	↑0.29%	↑5.23%	↓2.24%
大型單位	184.34	↑0.24%	↑6.06%	↓3.96%

大公報製表

太古城三房1429萬沽 損手逾70萬

【大公報訊】樓價升勢持續，惟鯽魚涌太古城錄罕見蝕讓。中原地產資深區域營業董事趙鴻運透露，太古城衛星閣高層F室3房戶，實用664方呎，望園景，連雅緻裝修。原業主今年5月放盤，叫價1480萬元，累減51萬元以1429萬元易手，實用呎價21521元。

據資料，原業主於2018年4月以1418萬元買入自住，持貨滿3年，賬面只升11萬元，扣除釐印費等開支，估計損

失逾70萬元。太古城6月至今暫錄16宗買賣成交，實用呎價20618元。

中原地產高級分行經理余家堂表示，上水天籟納沙泰爾大道單號屋，實用1674方呎，以2215萬元沽出，實用呎價13232元。

據了解，新買家為換樓客，原業主於2010年以2324萬元買入上址，持貨約11年，賬面蝕約109萬元，連雜費料損手約230萬元。

新盤動態

新盤	動態	發展商
西南九龍維港滙II	開放式至2房新增低首期建築期付款計劃	信置夥會地牽頭
啓德THE HENLEY I	調整部分價單，其中20伙平均加幅1%	恒地
屯門青山灣帝御·星濤、帝御·嵐天	調整價單，其中10伙平均加幅1.5%	香港小輪夥帝國
啓德維港1號	日前獲預售，預料短期開賣	中海外
大圍站頂柏傲莊III	今日次輪銷售總票房30108票，89人爭一伙	新世界

大公報製表

▼梁紹鴻（下圖）夫婦斥資3932萬元，共購入Mount Nicholson四個車位。



田兆源（左二）及黃光耀（左三）公布維港滙II新增建築期付款計劃。旁為陳永傑（右一）及中原九龍董事劉球琳。



梁紹鴻擲3932萬 購Mount Nicholson四車位

【大公報訊】位於山頂超級豪宅Mount Nicholson的車位業主陸續曝光。土地註冊處資料顯示，77至80號共4個車位，每個成交價983萬元，買家為大鴻輝集團創辦人兼主席梁紹鴻夥夫人曹文品，總作價3932萬元。

資料顯示，梁紹鴻夥同家族成員，於2016年買入項目16樓A及B室、7樓A室共3伙分層戶自用，總作價12.24億元，總實用面積8702方呎。

土地註冊處資料顯示，Mount Nicholson暫時錄得9宗車位成交登記，成交價介乎900至1188萬元。而

天價車位亦已曝光，德永佳執行董事潘浩德及其家族，動用4486萬元買入項目4個車位，其中73、75及76號等3個相連車位，平均每個售價1188.8萬元，暫為項目最高價兼貴絕全球。Mount Nicholson尚有車位招標中，預料隨時再改寫紀錄。

接種疫苗後買雋睿 享減樓價88萬

【大公報訊】再有發展商加入響應政府推置業優惠。永義（01218）旗下九龍塘雋睿引入接種新冠疫苗優惠，6月30日或之前接種新冠肺炎疫苗之首三名買家，可獲直接扣減樓價88萬元。

永義集團表示，是次優惠希望鼓勵市民和員工盡快接種疫苗，藉着接種新冠疫苗能保護自己和家人，亦能保障朋友和同事的健康。計及信置（00083）、長和系、萬科香港、龍湖（00960）等，永義是

本港第5個發展商推出類似的買樓打針優惠。其中信置送出觀塘凱匯一伙價值逾千萬元的1房戶作為大抽獎，料不少已接種疫苗市民將會參與這個比中六合彩機率還高的活動，隨時搖身一變千萬富翁。

西九商廈再闖關 降高度免遮山脊線

【大公報訊】逾400億元地價的高鐵西九龍站上蓋商業項目，發展商新地（00016）早前申請大增物業高度失敗後，現修改設計，兩幢寫字樓整體高度雖只減約9至13米，但第1幢部分位置則大降41米，以免遮擋山脊線景觀。

該商業項目現有的高度限制為90至115米（主水平基準之上，下同），新地希望在設計上騰出更多休憩空間予公眾享用，大幅修訂擬3幢高低寫

字樓的布局，改為2幢較修長的雙塔式寫字樓，不過，高度因而大幅增加26%至59%，至最高達159米，如連天台機房及建築裝飾等，高度更達181米。由於新設計遮擋由中環七號碼頭所望筆架山及獅子山山脊線的景觀，城規會又認為發展商所謂的優化設計，未足以讓該會接納有關增加建議，故於去年底否決申請。新地最新修改設計中，雖維持2幢雙塔式設計，但放棄4樓超高通風樓層、減少天台裝

飾及樓層，卻增大平均每層的樓面，令整體高度下降9至11米。如第2幢由114米至131米，降至101米至122米；第2幢最高達148米，較之前減11米。1座塔樓為118米，較原先設計大降41米，令山脊線景觀得以「重光」。

此外，新地亦在第2幢天台設公眾觀景台；及已獲准擁北面西九龍站巴士總站天台花園的設計優化和管轄權，冀令擬議的1.5公里長西九花園綠徑的設計更為一致。

汀九帝景酒店申改建住宅 提供661伙

【大公報訊】長實（01113）早前成功爭取將兩所酒店改建或重建住宅，擁有多家酒店的新地（00016）亦欲仿效，向城規會申請將荃灣汀九帝景酒店，改建為住宅用途，提供661個單位。

落成超過10年的帝景酒店，位於青山公路353號，現為1幢15層高物業，擁有691間酒店房，面積約380多至逾1400方呎不等。新地在申請文件指出，由於荃灣區已有近3800間酒店房，周邊連同大嶼山在內，現有及未來5年落成的酒店房間，將共約達1.6萬間，供應充裕。反而房屋供應卻持續緊張，私樓更甚，城規會於年初批准馬鞍山一家酒店的改建申請，足見改建酒店以增加房屋供應是可行方法。

今次將帝景酒店改為住宅用途，純涉及內部裝修工程，並不改變現有外觀及高度。改建後會提供661個住宅



▲帝景酒店落成超過10年。

單位，每層最多54個單位。且有見區內長者社區服務不足，遂在項目內提供一所60個名額的長者日間護理中心，為區內體弱長者，提供日間照顧服務、復康運動和社交活動。

位於汀九的帝景酒店佔地約6.92萬方呎，連1.81萬方呎住客會所在內，總樓面約31.65萬方呎；另新地要求護理中心約8181方呎樓面豁免計入

總樓面之內。長實之前成功申請將天水圍嘉湖海逸酒店及馬鞍山酒店海澄軒，改為住宅用途，前者會拆卸重建後，提供超過5000個單位，後者則改建為一個有758個單位的住宅項目。

繼園街舊樓地積比申增至8.14倍

此外，由財團以翠嶺有限公司等收購的北角繼園街60至74號舊樓，現向城規會申請將土地的發展密度，由現時地積比率8倍，略放寬至8.14倍，高度則由主水平基準之上130米，放寬至145.4米，以能在2層地庫、1層大堂，及2層平台之上，興建1幢28層高住宅大廈，提供310個單位及87個車位，可建樓面約22.2萬方呎。另又建議毗鄰的36至54號4幢舊樓，可視為未來重建發展，擬建議4幢約30層高住宅大廈，提供約540個單位。市傳該財團是新世界或有關人士。