

屯門上嵐首推50伙 入場費450萬

均呎18388元貼近同區樓價 最快下周賣

單幢市道

新盤市場暫未有大型項目推售，單幢盤續有供應。建瀾地產旗下屯門上嵐首推50伙，折實450萬元入場，折實平均呎價18388元，與同區4月推出的新盤首批相若，周六收票，最快下周開賣。另外，協成行何文田芳菲突擊上樓書，下周啓動銷售程序。

大公報記者 梁穎賢

建瀾地產集團投資部經理鄭智榮稱，上嵐首張價單推出50伙，扣除即供最高16%總折扣優惠後，全數單位折實售價538.07萬元或以下，其中3樓B室，實用面積265方呎，折實售價450.18萬元，呎價16988元，銀碼及呎價均是首批最低。示範單位今日開放，翌日（周六）開始收票，最快下周開售。項目銀碼低，預期投資者約佔30%至40%。上嵐屬單幢盤，清一色1房戶間隔。據價單顯示，該批單位實用面積265至290方呎，定價535.94萬至640.57萬元，呎價由20224至22530元，折實後，總價由450.18萬至538.07萬元，折實呎價為16988至18925元，折實平均呎價為18388元。

比較同區一手及二手平均呎價，新地（00016）位於海皇路鄰近泳池站的御海灣II，今年4月首推88伙，折實平均呎價18419元，為屯門新盤最貴首批單位，上嵐今批折實平均呎價與御海灣II相若，僅一線之差。若相比同區二手，據中原地產提供資料顯示，平均呎價計，鄰近的The Parkville為15297元，城，點為20560元。

芳菲最細286呎將出擊

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，上嵐首批價錢貼近同區新盤近期造價，較區內指標屋苑龍門有5%至8%折讓，價錢吸引，配合屯赤隧道及屯馬綫通車效應，進一步帶動區內上車盤需求，近年區內多個新盤均錄得理想銷情，尤其是細單位特別搶手，造價亦理想，帶動新界西上半年樓價跑贏大市。相信上嵐首批50個單位可一Q清

袋，有力撬走白居易潛在買家及業主，加推單位具加價空間。陳續指，本月一手成交較上月慢，暫售逾880伙，下半年多個新盤醞釀開售，預料全月可錄約2000宗一手成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，毗鄰的御半山II餘貨以及鄰近的御海灣II，新近成交呎價由逾1.8萬元至2萬元不等，上嵐相對有競爭力，以入場呎價而言屬吸引，配合多項基建落成，力吸用家投資者。估計項目落成後，呎租達約45元，回報率約3厘。

協成行部署多時的單幢盤何文田芳菲，樓書昨日閃電上載至項目官方網站，提供71個單位，主打1至2房間隔，實用面積286至481方呎。另設4個連平台或天台特色單位，實用面積377至742方呎。協成行高級項目經理陳婉霞表示，樓盤銷售準備工作已進入最後階段，最快下星期開放示範單位及開展其他推售工作。

倚南特色戶3447萬售出

同屬單幢盤的恒地（00012）旗下鴨洲倚南，售出最後1伙特色單位。恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，單位為35樓B室，4房間隔，實用面積952方呎，連775方呎天台及59方呎平台，成交價3447.36萬元，呎價36212元，售價及呎價均屬項目次高。全盤106伙已沽105伙，僅餘最後1伙一房標準戶待售。

會地夥信置（00083）牽頭的大型新盤西南九龍維港匯II開價在即，I及III期昨日共售3伙，單日吸金逾3532萬元。兩期累售380伙，套現50多億元。

唐人新村完成換地 補價2.6億

【大公報訊】樓市持續向好，發展商的補地價意欲隨之上升，其中興勝創建（00896）及南豐集團合作發展的元朗唐人新村住宅項目，早前便跟政府完成逾2.6億元換地補價協議，每呎樓面補地價逾3300元。

該幅唐人新村土地位於唐人新村路及仔峰嶺路交界，附近有落成多年的瑋珊園及寶珊園，原由興勝創建早於2012年斥約9600萬元購入，後連同毗鄰政府在內，與政府洽商換地發展。至上季接納政府批出的補地價後，將項目的50%股權，以6750萬元售予南豐集團。

該幅換地後的地皮面積約8.105萬方呎，地積比率為1倍，補地價金額為2.6848億元，即每呎樓面補價約3312元。該項目周邊並未見有發展商的補價

項目，只有泛海去年底在洪水橋為一個大型商住項目跟政府達成換地補價，每呎樓面補價近4100元，或反映政府在提高私人市場在整體土地供應的比重方面，在補價上作適度讓步。地政總署上季共註冊11宗契約修訂及兩宗換地個案，共收取地價收入總額約達138.14億元，按季大升39%，主要是季內港鐵（00066）黃竹坑站上蓋第5及6期項目，完成共近114億元補價交易所致。

此外，屋宇署於5月份共批出17份建築圖則，住宅及商住項目佔8份，當中以會德豐地產奪得發展權的將軍澳日出康城12期較具規模，獲批在4層停車場及1層平台之上，建3幢52層高住宅大廈，可建樓面約96.24萬方呎，提供約2000個單位。其餘大多是單幢式商住項目。

上嵐折實價參考

單位	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
3樓B室	265	450.18	16988	銀碼及呎價最平
19樓H室	270	510.98	18925	呎價最貴
9樓F室	292	538.07	18554	銀碼最貴

上嵐小檔案

地址	景秀里2號
座數	1座
單位總數	112伙
戶型	1房
首張價單伙數	50伙
定價	535.94萬-640.57萬元 (折實450.18萬-538.07萬元)
呎價	20224-22530元 (折實16988-18925元)
平均呎價	21890元 (折實18388元)
折扣額	16%
預計關鍵日期	2023年7月31日
示範單位地址	荃灣楊屋道88號Plaza 88
開放日期	今日
物業網址	skyehi.com.hk

上嵐鄰近新盤及二手呎價



建瀾地產集團投資部經理鄭智榮稱，上嵐周六正式收票。



山頂倚雲2.56億沽 呎價首越10萬

【大公報訊】樓價升不停，超級豪宅及新界上車盤齊破頂，山頂倚雲山莊有洋房以2.56億元易手，實呎首越10萬大關；將軍澳天晉1房戶則以838萬元易手，創屋苑同類戶型新高。消息透露，山頂施動道4號倚雲山莊雙號洋房，實用2431方呎，花園及天台面積分別約1105及898方呎，享維港景觀，剛以「實呎」方式易手，成交價約2.56億元，實呎逾10.5萬元，為屋苑呎價首度升穿10萬元。原業主於2006年以5850萬元購入，賬賺1.975億元，賺幅3.37倍。倚雲山莊於1992年入伙，提供10幢洋房。細單位同樣破紀錄。香港置業分

區董事劉浩勤指出，將軍澳天晉3A期1A座高層D室，實用366方呎，成交價838萬元，實呎22896元，樓價創天晉系列1房戶型新高。據悉，原業主2014年以約575萬一手買入，賬面獲利263萬元或46%。美聯物業高級區域營業董事吳志輝指出，荔枝角美孚新邨「大2房」升穿1.5萬元呎，單位是3期百老匯街49號高層B室，實用511方呎，成交價785萬元，實呎15362元。另外，消息指出，黃大仙現崇山6B座中層D室，實用526方呎，成交價1068萬元，實呎20304元，比同類分層2房戶於2018年造出的每呎20650元

紀錄，只差1.7%。惟個別業主旺市下損手。中原地產資深區域營業董事張永泉透露，銅鑼灣曦譽高層F室1房戶，實用377方呎，以970萬元易手，實呎25729元。原業主於2014年以1023.1萬元一手買入，持貨7年，賬面貶值53.1萬元或5.1%，連雜費估計實蝕逾100萬元。利嘉閣分行經理黃國然表示，西半山百合苑中層C室2房戶，實用396方呎，以823萬元賣出。原業主2019年4月以810.5萬元買入，持貨2年，因移民出售，現賬面只賺12.5萬元，計及10%額外印花稅及雜費等，料損失約117萬元。

啓岸首租賃 每呎56元

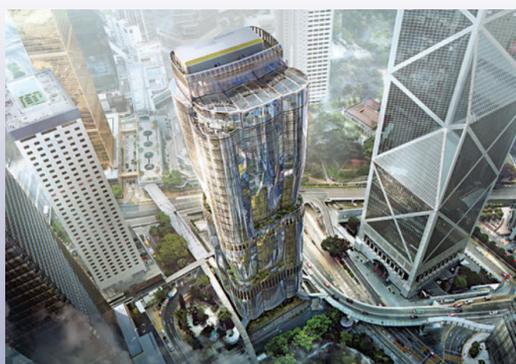
【大公報訊】多個新盤陸續入伙，其中最快本月底收樓的紅磡啓岸，剛錄屋苑首宗預租個案，涉及開放式單位以1.1萬元租出，實用呎租逾56元，成為屋苑新指標。中原地產高級分行經理葉文浩表示，啓岸剛錄首宗預租個案，單位是高層A3室，實用面積196方呎，採開放式間隔，業主租金叫價1.1萬元，獲租客一口價承租，折合實用呎租56.1元，按業主2019年買入價534萬元計，租金回報近2.5厘。他稱，現時啓岸有約80伙放租，開放式單位佔約25伙，月租叫價約1.1萬元起，1房及2房單位叫租則介乎1.4萬元至2.1萬元。據資料，恒地（00012）發展的馬頭圍道啓岸屬單幢盤，提供551伙，實用面積170至425方呎。

康翠臺50車位6000萬沽出

【大公報訊】新世界持有的柴灣康翠臺2樓一籃子車位，早前以近6000萬元沽出，平均每個車位成交價約119萬元，新買家為內地客。資料顯示，康翠臺商場共50個車位，於上月18日以5968萬元沽出，平均每個車位成交價約119.36萬元。原業主為百利城，是新世界附屬公司，公司董事包括新世界執行董事薛南海及副首席財務總監劉富強等。康翠臺是私人參建居屋，1985年落成。新買家為堅隆公司，董事為蔡日杰，該名買家僅持有中國護照。屯馬綫全綫通車，推動沿綫地鐵舖市道，鄰近鑽石山站的新蒲崗，連錄2宗投資者入市，今年區內累錄8宗舖位買賣，總成交額3億，超越去年全年水平。

恒地中環地王商廈 命名The Henderson

【大公報訊】恒地（00012）中環商地王項目，昨日宣布正式命名為「The Henderson」，預計將於2023年落成。據介紹，為塑造出猶如立體雕塑的外形，The Henderson特別引入曲面玻璃幕牆，是全港首個採用這設計和技



◀◀恒地中環美利道商廈命名The Henderson。

術的建築項目。項目坐落中環核心地段，曾經創下全球最高價值地皮的紀錄，於2017年由恒地投得。集團銳意將項目打造為國際矚目的「地標中的地標」，並委聘扎哈·哈迪德建築事務所（Zaha Hadid Architects）設計，落成後將成為一座總樓面面積46.5萬平方呎的超高級商廈。

「曲線女王」風格 不規則的美

Henderson為恒基兆業英文名稱，恒地主席李家誠表示，項目以The Henderson命名彰顯重要性，更代表集團對項目的期許，相信將會與世界各大城市的當代標誌性建築並駕齊驅。他補充，創新精神是集團核心價值，而The Henderson正好表達了集團的大膽構思，在香港這個國際大都會的中心，打造一座世界級的建築藝術傑作。大樓的外形設計承襲「曲線女王」扎哈·

哈迪德的優雅曲線風格，以洋紫荊含苞待放的形態作為設計靈感，巧妙地演繹出花蕾的層層結構，回應大自然的有機與不規則之美，落成後將進一步豐富和提升香港的城市景觀。為塑造出猶如立體雕塑的外形，項目將採用曲面玻璃幕牆，集團專門在德國和西班牙訂造一系列高科技四夾層、雙曲面強度玻璃，配合頂尖工藝拼合組裝每一組玻璃幕牆。

資料顯示，1950年出生於伊拉克首都巴格達的扎哈·哈迪德，先於美國貝魯特大學修讀數學，其後轉往倫敦建築學會學院進修，1979年成立個人建築事務所，作品遍布英國、法國、德國、意大利、美國、日本、中國等。其中，北京銀河SOHO、望京SOHO、上海凌空SOHO、廣州大劇院均出自她手，她也是北京新機場「海星」領銜設計師。2016年在邁阿密醫院去世，享年66歲。

