

折實呎價30880元貼市 貴毗鄰晉環首批4% 揚海120伙打頭陣 一房1080萬起



單位	戶型	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
2B座 10樓A室	2房	638	1805.20	28295	呎價最平
2A座 10樓E室	1房	341	1079.92	31669	銀碼最平
2A座 19樓C室	3房	850	2851.80	33551	呎價最貴
2A座 26樓D室	3房	921	3085.12	33498	銀碼最貴

▲嘉里湯耀宗(右二)、盧子豪(左)聯同信置集團聯席董事田兆源(右一),公布揚海售價。

盤點

由嘉里發展(00683)牽頭夥信和置業(00083)的黃竹坑站上蓋港島南岸第2期揚海,售價終於揭盅,首推120伙,1房折實入場費近1080萬元,折實平均呎價30880元,較4個月前路勁地產毗鄰的晉環首批賣貴4%,而同期樓價指數CCL已上升4%,反映項目屬貼市價,最快下周開賣。

大公報記者 梁穎賢

嘉里發展香港區總經理湯耀宗表示,揚海首推120個單位,包括16伙1房、74伙2房及30伙3房,實用面積341至921方呎,即供折扣額最高20%,折實入場最平為2A座10樓E室1房,折實1079.92萬元,折實呎價31669元;最貴單位為2A座26樓D室,實用面積921方呎,3房間隔,望遊艇會海景,折實價3085.12萬元,呎價33498元。

半數面向海景 趕下周出擊

價單顯示,揚海首批折實1079.92萬至3085.1萬元,折實呎價28295至33551元,折實平均呎價30880元,當中一半面向海景。湯耀宗形容為「開心海航價」。示範單位昨日已對外開放,不少準客戶到場參觀,收票時間待定,最快下周開賣。

揚海首批單位以4月尾首度推出的晉環作比較,當時首批160伙折實1146.1萬至2867萬元,折實呎價27005元至34131元,折實平均呎價29689元,事隔4個月揚海賣貴4%。

嘉里銷售及市場策劃副總裁盧子豪稱,揚海首批價單提供4種付款方式,包括180天付款最高8%折扣優惠、180天備用一按最高5.5%折扣、360天付款最高6%折扣及建築期付款最高4%折扣。180天即供最高折扣為樓價20%,建築期最高折扣16%。

另外,發展商提供最高樓價七成一按,還款期最長25年,息口為P(最優惠利率為

5.25厘)減2.75厘,即實際息口2.5厘。黃竹坑站為市區唯一的鐵路上蓋供應,備受關注。早前開售的晉環吸引不少富豪名人入市,包括武打電影明星甄子丹妻子汪詩詩、前TOM集團首席執行官王毓及連鎖時裝店Bossini創辦人羅定邦家族成員,項目至今累售614伙,套現134億元,平均呎價逾3.35萬元,平均每伙售價逾2100萬元。其中1A座39樓F室,實用面積1218方呎,成交價6600萬元,呎價54187元,雙創項目新高。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為,揚海開價有驚喜,較同區二手呎價如深灣9號及南區,左岸等有約10%折讓,亦與晉環首張價單價錢相若,但晉環4月開價至今CCL已有約4%升幅,反映是次揚海開價有折讓,屬起動價,預計首批可全數沽清。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出,揚海首批單位開價具競爭力,預料項目呎租可達80至90元,租金回報可逾3厘。

Wetland加推 周六賣312單位

另外,新地(00016)天水圍Wetland Seasons Bay第1期加推價單第5號,涉及123伙,折實平均呎價15176元,屬原價加推。折實價496.08萬元起,折實呎價13744至18932元。發展商同時上載銷售安排第2號,於周六推售312個單位,當中300伙以價單形式發售,其餘12伙以招標形式推出。



項目	價格/呎價
港島南岸第1期晉環	4月首推160伙折實平均呎價29689元
鴨洲洲南區·左岸	平均呎價35508元
香港仔深灣9號	平均呎價37534元
薄扶林貝沙灣	平均呎價31349元

揚海小檔案

地址	黃竹坑香葉道11號
座數	2座(分AB兩翼)
單位總數	600伙
戶型	開放式至4房
首批價單	120伙
定價	1349.9萬至3856.4萬元 (折實1079.92萬至3085.12萬元)
呎價	35368至41939元 (折實28295至33551元)
平均呎價	38600元 (折實30880元)
即供折扣	20%
預計關鍵日期	2023年第三季
示範單位地址	鯉魚涌嘉里中心
開放日期	即日
物業網址	www.lamarina.com.hk

HENLEY III上載樓書 最細229呎

【大公報訊】新盤陸續發動攻勢,恒地(00012)啟德THE HENLEY第3期THE HENLEY III昨日上載樓書,周內公布首張價單,預告呎價會高於第1期。

周內開價 預告呎價較首期高

恒基物業營業(一)部總經理林達民表示,THE HENLEY III樓書昨日上載,意味銷售進入直路,周內公布首批單位開價及開放示範單位,價單伙數約81伙,由於景觀及位置均更勝第1期,呎價會較該期高;



▲林達民表示,THE HENLEY III部署9月銷售。

與此同時,第3期單位面積較第1期細,銀碼因而較低,部署9月首輪銷售。

THE HENLEY III樓書顯示,該期只建有1座住宅大樓,分AB兩翼,共404伙,戶型由開放式至3房,面積最細為3B座F室開放式,實用面積229方呎;最大為3B座40樓A室,實用面積778方呎,連577方呎天台,3房1套間隔。物業樓花期約8個月。

另外,THE HENLEY I低座B座1樓H室開放式,實用面積216方呎,以608.35萬元成交,呎價28164元。該盤開售至今共售293伙,套現逾31.68億元,每伙平均成交價近1081.4萬元,平均呎價約28405元。

利奧坊·曦岸推10戶 532萬進場

同系恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示,旺角利奧坊·曦岸推全新銷售安排,本周六發售10伙,折實售價532萬元起,折實呎價24091元起。項目累售378伙,佔可發售單位416伙近91%,套現近24億元。整個利奧坊系列累售1257伙,佔可發售單位1331伙逾94%,套現逾73億元。

信和置業(00083)夥會德豐地產牽頭的西南九龍維港匯II,2座28樓C室剛以2430.8萬元沽出,實用面積797方呎,呎價30499元,創3房戶新高。

每呎補價10576元 貴晉環三成

話你知

港島南岸第2期揚海昨日開價,首推120伙折實平均呎價逾3萬元。項目由嘉里建設(00683)夥拍信和置業(00083)合組財團於2017年12月投得發展權,當時補地價逾52億元,以項目可建樓面近49.3萬方呎計,每方呎樓面補價10576元,較第1期即毗

鄰的晉環每方呎8119元高約三成,一度創港鐵上蓋樓面呎價新高。

當年更盛傳,奪標財團看中揚海坐擁深灣遊艇會景致,樓價有條件開高,故出手甚闊綽,項目中標價高逾百億元,連同補地價,折合每方呎樓面地價逾2萬元,假設傳言實屬,首批單位開價屬克制。

鄧成波家族又沽貨 4.5億售太極大樓

【大公報訊】舖王鄧成波家族不斷放售投資物業組合,市傳以約4.5億元沽出持有多年的尖沙咀太極大樓逾八成業權,賬面利潤約1500萬元。

柯士甸道132至134號太極大樓為1幢12層高商住大廈,樓齡逾50年,具重建價值。鄧成波家族於2016年向禹銘投資或有關人士購入所持約81%業權,隨後增至約83.33%,並於2019年向土地審裁處申請強拍令,惟一直未有進展。

據了解,該家族於2018年曾放售所持太極大樓業權,並有外地投資者出價約6.28億元洽購,惟最終未能成事。該家族早前將此物業,連同投資組合內數十個項目放售,部分已成功沽出。

市場消息透露,該家族剛以約4.5億元售出太極大樓所持業權,買家為朱姓本地資深投資者。是次成交價雖

較3年前的洽購價低約1.78億元,惟計及所持業權的約4.35億元購入價,賬面仍賺約1500萬元。據了解,該家族過去3個多月已累售約30項工商及住宅物業,套現約80多億元。

太極大樓地盤面積約5441方呎,可作商業用途發展,可建樓面約65292方呎。現時地下為商舖,1樓為寫字樓,2至11樓為住宅。

康泰狼劈35%賣土瓜灣舖

此外,旅遊業深受疫情打擊,不少旅行社結束營業,其中康泰旅行社曾持有自用多年的土瓜灣馬頭圍道88號地下舖,早前叫價2300萬元放售,剛劈價約35%,以約1480萬元售出。該舖在康泰結業後,以月租約2.8萬元租予凍肉店,以成交價計,新買家回報率約2.27厘。

另中原工商舖高級分區營業董事

徐永達稱,佐敦上海街66至68號全幢物業,業主以意向價2億元放售。物業地下為商舖用途,1至5樓為住宅。地舖建築面積約1498方呎,1樓實用面積約1367方呎,2至5樓每層約1212方呎。業主去年斥約3000萬元翻新,並加裝內置電梯直達各層。業主同時全幢放租,意向月租約22萬元。



▲太極大樓樓高12層,樓齡超過50年,具重建價值。

凱旋門5伙噏13億 每呎15.7萬冠亞洲

【大公報訊】本港樓價破頂,不少業主趁機散貨。市場消息透露,由中資投資者持有的九龍站凱旋門朝日閣5個住宅單位及6個車位,現叫價13億元一籃子放售。

該批單位包括頂層A室複式,實用面積4263方呎;其餘4個單位的實用面積

由972至1023方呎,總住宅實用面積約8253方呎,若以放售價成交,平均呎價逾15.75萬元,將成為亞洲住宅呎價樓王。該批物業由中資投資者於2007至2011年間僅共斥資約2.71億元購入,且每個單位以不同公司名義持有,可透過公司轉讓以避繳辣稅。

淺水灣道92號地申增地積比 建3戶

【大公報訊】資本策略(00497)夥泛海(00129)於去年購入南區淺水灣道92號屋地,向城規會申請興建1幢不逾4層高住宅物業,僅提供3個單位,私家車車位卻有6個。

該屋地原由廖創興家族持有,上述財團去年以轉讓公司方式斥約5.5億元購

入。該地現規劃為住宅(丙類)用途,地盤面積約1.01萬方呎。該財團現欲將地盤覆蓋率由22.5%,放寬至30%,以令發展地積比率由0.75倍增至0.9倍,總樓面增加1515方呎,至約9076方呎,3個單位的平均面積逾3000方呎。項目雖僅3伙,卻也附有花園會所及泳池設施。