

啟德HENLEY III首推81伙 625萬入場

折實平均呎價2.82萬 貴絕同區首批開價

越賣越貴

一手供應糧倉的啟德區新盤越賣越貴。恒地(00012)旗下啟德THE HENLEY III, 首推81伙, 折實入場625.38萬元, 折實平均呎價2.82萬元, 比4月已創啟德新高的同系I期賣貴6.6%, 較跑道區的維港1號首批賣近23.7%, 再度賣絕同區首批開價。發展商稱開價克制, 料周六有機加推, 具5%加價空間。

大公報記者 梁穎賢

啟德區將有多個新盤排山倒海出場, 供應不缺, 開價反而一個貴過一個。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示, THE HENLEY III首推81伙, 計有36伙開放式、32伙一房、5伙兩房及8伙三房戶, 實用238至778方呎, 扣除即供折扣額5%, 折實625.38萬至2499.545萬元, 折實呎價25218至32479元, 折實平均呎價2.82萬元。

林強調, 上述81伙有68伙折實低於1000萬元, 另13伙兩房及三房享海景, 定價市值逾8.62億元。又指今批價錢與THE HENLEY I已售單位平均成交呎價相若, 定價克制, 冀首批以起步價吸引市場, 今日收票及同步開放示範單位, 預計最快周六加推2號價單, 具5%加價空間, 最快下周開賣。

周六加推 預告提價5%

翻查資料, THE HENLEY I今年4月首推96伙, 折實平均呎價26448元, 當時已賣絕啟德區開價, THE HENLEY III事隔4個月升至2.82萬元, 4月升價約6.6%, 再為啟德區新盤改寫歷史, 亦較6月中海外(00688)跑道區維港1號首批折實平均呎價22977元高出22.7%。

據THE HENLEY I成交紀錄冊資

料顯示, 項目累售約293伙, 套現31.68億元, 佔單位總數479伙逾六成, 平均每伙平均成交價約1081萬元, 平均成交呎價約28405元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示, THE HENLEY III定價與同系I期相若, 有起動作用, 今年4月同系I期開售時, 認購反應十分理想, 小型單位亦全數沽清, 全因市場絕無僅有, 供應罕貴, III期最近港鐵啟德站, 出入更方便, 加上體育園概念, 相信同樣受買家追捧, 可再掀搶購潮。

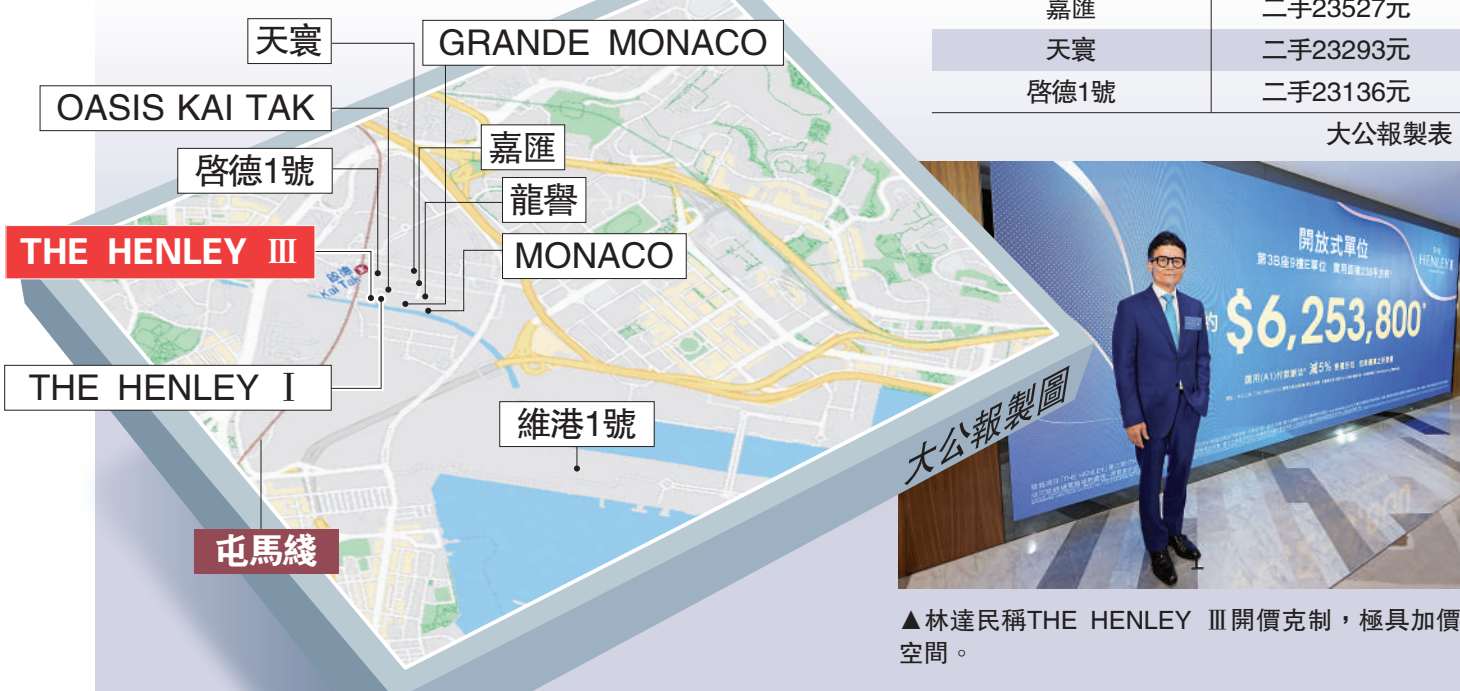
HENLEY I 累售293伙套逾31億

啟德新區已有逾10個住宅項目先後落成及入伙, 配合屯馬綫已全線通車, 正式踏入收成期, 長線投資者亦看好啟德新區未來升值潛力, 有意進駐區內, 同系一期的買家投資者佔近一半, 相信THE HENLEY III亦可吸引大批長線投資者入市。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示, THE HENLEY III首批呎價與同系4月推出的THE HENLEY I相若, 其間樓價已錄得3%至5%升幅, 故是次開價極具加價空間, 料市場反應熱烈。預期項目入伙後呎租可達約55元至60元, 回報率約2.5厘, 屬不俗水平。

THE HENLEY III小檔案	
地址	沐泰街7號
座數	1座(分AB兩翼)
單位總數	404伙
戶型	開放式至3房
首張價單伙數	81伙
定價	658.3萬-2631.1萬元(折實625.38萬-2499.54萬元)
呎價	26545-34189元(折實25218-32479元)
平均呎價	29684元(折實28200元)
即供折扣額	5%
預計關鍵日期	2022年第2季

大公報製表



▲林達民稱THE HENLEY III開價克制, 極具加價空間。

啟德新盤及二手平均呎價參考	
項目	平均呎價
維港1號	今年6月首批推212伙 折實均價22977元
THE HENLEY I	今年4月首批推96伙 折實均價26448元
GRANDE MONACO	今年2月首批推68伙 折實均價23795元
MONACO	今年1月首批推80伙 折實均價22669元
OASIS KAI TAK	二手26389元
龍譽	二手25368元
嘉匯	二手23527元
天寰	二手23293元
啟德1號	二手23136元

大公報製表

THE HENLEY III個別單位折實價參考

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
第3B座32樓A室	3房	778	2499.54	32128	銀碼最貴
第3B座29樓B室	2房	540	1753.89	32479	呎價最貴
第3B座8樓D室	1房	356	897.75	25218	呎價最平
第3B座9樓E室	開放式	238	625.38	26276	銀碼最平

大公報製表

地皮原海航持有 恒地2018年購入

話你知

地皮原由海航持有, 惟公司受財困影響, 而恒地於2018年向海航以近160億購入啟德兩幅地皮, 平均每方呎樓面地價高

達1.5萬元。市場估計項目每呎建築費或高達6000至7000元, 計及合理利潤, 今批單位折實均價逾2.82萬元, 開價算是合理。

麗新元朗中心工廈 申改建住宅涉828伙

【大公報訊】本港住宅樓市一枝獨秀, 令不少發展商想辦法將土地資源投放在住宅發展之上。其中資本策略及麗新發展(00488)便申請將共同持有的麗新元朗中心工廈, 改變土地用途發展住宅, 包括規劃署在內的多個政府部門, 原則上不反對該申請, 相信今日能獲城規會通過。

該工廈物業位於元朗東頭工業區宏業東街21至35號, 政府早已將包括此土地在內的不少工業區用地, 改為商貿

地帶, 以鼓勵業主加快工業區轉型為商業發展, 而發展商前亦在商業市道興旺時, 申請並已獲批在該地以提高20%密度來興建1幢15層高商廈, 可建樓面達47萬方呎。

惟近年商廈市道急劇下滑, 偏遠如元朗區的商廈市道更不濟, 發展商早前亦改變策略, 申請將該地的用途, 改為住宅(戊類), 以興建2幢24層高住宅大廈, 及1幢3層高連商舖、住客會所及社福設施的3層高物業, 供約828個中小型單位, 住宅及非住宅樓面各約39.13萬方呎及1.72萬方呎。

由於該地鄰近西鐵朗屏站, 周邊已有不少住宅發展, 交通及生活環境皆已適合作住宅用途, 故各部門未有太多不利意見, 規劃署原則上不反對有關改劃, 故今日應可在城規會議上過關。

此外, 城規會今日亦會審議數碼港擴建工程, 及葵涌打磚坪街一個工業地盤的重建申請, 規劃署都不反對該兩項申請。其中數碼港擬在商場西邊增建1幢10層高商用物業, 總樓面約71萬方呎, 以支援未來創新科技業發展。



▲資本策略及麗新發展申請將共同持有的麗新元朗中心工廈改為發展住宅。

一手熾熱 Wetland揚海共收逾9000票

【大公報訊】一手熱鬧, 兩大焦點新盤鑽客。嘉里(00683)牽頭的黃竹坑站頂港島南第2期揚海, 消息指, 兩日累收逾1200票, 超額9倍, 擬短期加推。新地(00016)天水圍Wetland Seasons Bay第1期昨日截票, 市傳收逾8000票, 超額25.7倍。兩盤共凍結逾9000個購買力。

嘉里銷售及市場策劃副總裁盧子豪表示, 揚海首日收逾800票, 較首批120個單位超額約5.7倍。市場消息, 兩

日累收逾1200票, 超額9倍。經絡按揭轉介為該盤提供大額高成數按揭優惠, 按揭成數可高達七成, 息率為P(最優惠利率5.25厘)減2.75厘, 享1%現金回贈。以樓價3000萬元為例, 原本首期最少1500萬元, 如選用上述優惠, 首期可降至900萬元。

揚海首推120伙, 折實1079.2萬至3085.1萬元, 折實呎價28295元至33551元, 折實平均呎價30880元。

另新地Wetland Seasons Bay第1

期周六次輪推售312伙, 300伙以價單形式公開發售, 公開發售部分昨日截票, 市傳收逾8000票, 超額25.7倍。

此外, 新世界(00017)大圍站柏傲莊III因拆樓事件再有買家終止交易。據成交紀錄冊顯示, 最新兩宗包括8B座39樓B室, 實用面積509方呎, 今年6月以1295.6萬元售出, 以及8B座55樓F室, 原於6月以911.1萬元售出, 兩伙同於本月24日取消交易。項目自7月初以來, 累計共有15宗同類終止交易個案。

美聯轉賺1.7億 黃建業:今年樓價睇升13%

【大公報訊】美聯集團(01200)公布, 今年上半年錄得收益約34.46億元, 按年增近40%, 並創集團上市以來中期業績新高, 權益持有人應佔溢利約1.76億元, 除由虧轉盈外, 亦創過去10年以來中期業績新高。另外, 主席黃建業女兒黃靜怡, 亦由副主席調任為聯席主席, 並繼續擔任美聯集團執行董事及董事總經理。

黃建業表示, 雖然疫情及中美關係仍然反覆, 本港樓市未脫「好淡爭持」局面, 但是整體利好因素仍大於利淡因

素, 足以支持樓價續升, 只是上升速度或輕微放緩, 維持全年樓價升13%的預測。

至於樓價能否大升, 則需要更強的新動力, 或須待內地及香港成功「通關」, 樓價才會呈現更強勁升勢。

二手成交料升四成

成交方面, 二手因價高, 他料二手市場將暫處於「蓄勢突破」階段, 有待盤源重新累積, 或買家消化樓價破頂的事實, 交投才可重返正軌。在購買力充

足的情況下, 預計全年二手住宅成交將達約6.7萬宗水平, 按年升約4成, 創9年新高。

至於一手方面, 黃建業料下半年新盤可重新成為市場焦點, 甚至是帶動大市升勢的火車頭, 預計全年一手私樓銷售量可重上約1.8萬伙水平, 按年升近2成半, 創2年新高。

以新盤銷售量首7個月達9940伙計算, 估計8月至12月每月平均可賣約1610伙, 較首7個月的每月平均數上升約13%。

信置基礎溢利增1.26倍 土儲可供五年發展

【大公報訊】信和置業(00083)公布2020至21年度全年業績, 受惠物業銷售增長, 收入按年增317%至245億元, 期內基礎溢利升126%至103億元, 股東應佔溢利增471%至96億元, 派末期股息41港仙及特別股息28港仙, 全年派息共83港仙, 按年增加51%。

信和稱, 集團目前未入賬合約銷售總額逾135億元, 當中約90億港元將在2021至22財政年度入賬, 截至期末, 公

司持有淨現金388億元, 土地儲備規模可供未來五年發展。

受疫情影響, 集團旗下物業出租率下降、續租租金減少, 及為部分商戶提供租金減免, 過去財年總租金收益按年減少9.8%至36.6億元, 但信置強調, 租金跌幅於下半年有所收窄, 由上半年的跌12.5%收窄至6.8%。展望未來, 信和主席黃志祥表示, 由於中國內地經濟強勁反彈, 香港經濟正在復甦並加快步

伐, 儘管本地疫情反覆, 經濟受到影響, 但香港住宅市場仍具有復原力及良好基本因素。

潤地多賺15%增派息

華潤置地(01109)公布中期業績, 純利錄得131.25億元(人民幣, 下同), 按年升15.4%, 派息由0.15元增至0.173元。上半年綜合毛利率錄31.3%, 較去年同期下跌2.2個百分點,

開發物業毛利率由去年同期的31.1%跌至27.1%, 管理層期望, 未來可以透過加強內部管控和提升效率來提高毛利率, 公司未來也會通過多元化拿地渠道, 以提高開發物業毛利率。今年上半年, 華潤置地新獲取項目33個, 新增權益土儲714萬平方米。其中一、二線城市佔比達81%, 而城市更新方面, 公司預計未來一年內約有130億元貨值可以轉化為土儲, 三至五年內可帶來土儲貨值則

達1100億元至1500億元。公司強調, 未來會繼續透過多元化買地, 包括尋找併購機會, 但會以量入為出, 謹慎買地。

展望下半年, 潤地可售貨源達3540億元, 其中一二線城市佔比達86%, 住宅產品佔比67%, 新推可售資源佔比40%。公司亦會繼續開發購物中心, 估計至今年底, 在營購物中心數量將達到54個, 至2025年更將超過100個, 總面積超過1200萬平方米。