

兩盤周六再對撼 共454伙搶客

揚海新貨貴首批14% Wetland晒冷推266戶

再度交鋒

上周六（4日）對撼打成平手的嘉里（00683）黃竹坑揚海及新地（00016）天水圍Wetland Seasons Bay第1期，本周六（11日）共推454伙再惡鬥。揚海最新加推98伙，折實平均呎價35291元，個別加價逾5%，周六第二輪推188伙；Wetland Seasons Bay第1期則周六晒冷推盡最後266個單位，部分提價高近9%。

大公報記者 梁穎賢

三個新盤上周六廝殺揭開9月一手大戰序幕，即日共沽逾540伙，創近兩年最旺銷售周末，其中兩個一Q清枱的焦點盤本周六再交鋒。嘉里發展香港區總經理湯耀宗表示，揚海剛再加推4號價單，涉及98伙，實用面積334至1420方呎，折實1070.24萬至6675.04萬元，折實呎價28751至47007元，折實平均呎價35291元。新一批單位比8月底首批30880元賣貴14.3%。湯耀宗稱，今批單位較對上一張價單只有輕微加幅。

對比揚海新舊價單，其中1B座29樓E室，實用面積524方呎，兩房戶型，定價2246萬元，呎價42863元，較上月27日推出的2號價單，同座樓下E室，定價2128.6萬元，呎價40622元，樓上單位貴117.4萬元或5.5%。至於2A座20樓B室，實用面積842方呎3房戶，新價單中定價3528.7萬元，呎價41909元，上月24日推出的1號價單，同座19樓B室，定價3353.3萬元，實呎39825元，樓上單位貴175.4萬元或5.2%。而兩單位若撇除樓層因素，料實際加價約2至3%。

嘉里:有信心沽清188伙

項目同時落實銷售安排，周六將推出3號及4號價單共188伙，折實市值約40億元，折實平均呎價34708元。當日發售單位包括首度推售的1A及1B座的A及B單位，全為三房及四房大戶，提供8伙，均面向深灣，將新設S組以組合形式

盧華家族申強拍九龍城舊樓 值逾億

【大公報訊】投資者盧華家族因要補地價而擱置重建多年的九龍城南角道舊樓，在樓市將展開新一升浪下，有意重啟發展，現就其中南角道43及45號舊樓，向土地審裁處申請強拍令，現市值估價逾1億元。

盧華家族多年前收購南角道43至51號舊樓，並計劃重建為1幢26層高商住大廈。惟因舊樓所涉的5個地段，地契內容均涉及可建一所房屋（one house）的條文，政府認為若重建時，須換地改契及補地價，盧華家族不服，2013年興訟至終審法院終取敗後，暫停重建計劃。

土地審裁處日前收到有關南角道43至45號的強拍令申請文件，申請人為該家族持有的Million Youth Limited。據文件內容指出，申請人已持有該舊樓80%業權，只剩43號地下連閣樓未被收購。申請人在今年7月及8月間，曾兩度出價，分別是2770萬元及2825.4萬元，仍未成功打動業主沽售舖位。基於該物業樓齡近70年，申請人已持有43至45號平均業權達80%，達申請強拍門檻，遂欲藉此統一業權。據測量師行提交的估值報告，該舊樓現市值逾1億元。

此外，早前以約4億元購入鄧成波家

消費券刺激需求 陽光房產料租金有改善

【大公報訊】陽光房地產基金（00435）公布2020至21年度業績，收益按年跌6.5%至7.99億元，除稅後虧損收窄68.9%至2.34億元，年度可分派收入減6.1%至4.38億元；每基金單位末期分派13.1仙，全年共派25.6仙，按年減少4.5%，但派發比率由95.2%增至97.5%。管理層表示，反映公司對現金流有信心，並強調在過去一年的疫情困難情況下，仍然可以維持高派息，顯示公司已經有穩健基礎。

零售估見底 通關勢利好

陽光房產表示，過去的財政年度均受疫情影響，但截至6月底零售租用率仍維持96.5%，較去年同期高0.7個百分



出售（同層兩伙為一組），最貴組合定價達1.32億元，呎價55940元，折實價也達1.056億元，呎價44752元。

湯耀宗指出，市場氣氛向好，有信心次輪銷售可再度沽清。而前日以招標售出的其中3伙買家為嘉里母公司，集團計劃把單位作長線收租之用。

Wetland折實448萬進場

至於過去三輪銷售鋪鋪清的Wetland Seasons Bay第1期，尚餘未推的最後一批266伙，鎖定周六晒冷。新地同時更新價單，將部分餘貨提價，個別單位加價高近9%。

該盤上載銷售安排第4號，周六推出266伙，當中212伙以價單形式發售，其餘54伙招標。價單推售單位涵蓋開放式至三房間隔及特色戶，折實448.53萬至1004.21萬元，折實呎價13842至19300元。抽查項目部分價單，其中3B座B3室單位，實用面積518方呎，最新價單定價為869.12萬至1020.87萬元，較8月10日公布的1號價單原價798.18萬至937.54萬，不足一個月加價70.94萬至83.33萬元，加幅8.9%。

該盤全數1224伙已推出，累沽908伙，包括前日招標售出的5個特色戶，其中別墅VV7的3樓B室，實用面積902方呎，平台216方呎，成交價1868.5萬元再創項目新高，呎價20715元。意味該盤包括招標貨尚有316伙待售。

族所持九龍城聯合道2至4號及10至16號的部分單位，和6至8號全幢業權的中資投資者，近月再斥逾億元向其他小業主展開收購行動，並已取得達一半的決定性業權份數，總涉資約5.5億元。

中資億元增購聯合道唐樓業權

仲量聯行指，聯合道2至16號有3幢唐樓，涉73個業權。唐樓地下是商舖，樓上是住宅，以現有樓面實用面積計，住宅平均收購呎價約1.7萬元，商舖面積約800至1000方呎，成交價約3500萬至4000萬元。項目地盤面積10051方呎，日後可重建為商住，樓面90450方呎。



▲九龍城聯合道2至16號地盤面積逾萬方呎，可重建為商住大廈。

點，表現穩定，且隨着疫情轉趨緩和，疫苗接種率增加，今年上半年商場人流、租戶銷售額都有提升，加上政府宣布通關有望，相信零售市道已經見底，對前景審慎樂觀。尤其公司旗下上水廣場與深圳一站之隔，若通關相信可帶動該商場零售表現。

展望未來，8月政府推出第一期消費券，零售市道進一步好轉，餐飲及民生相關飲食消費需求均強勁，相信續租租金可較過去財政年度的下跌7%有所改善。陽光房產在過去財年為旗下租戶提供的租金寬免、其他補貼等，共攤銷約1400萬元，隨着疫情改善，各類寬免已改為宣傳推廣，如折扣現金券等，以刺激租戶銷售額及人流消費。



▲嘉里湯耀宗（右）對揚海次輪銷售有信心，左為銷售及市場策劃副總裁盧子豪。

恒地鰂魚涌新盤明開價 趕下周末賣

【大公報訊】9月新盤排山倒海，恒地（00012）左右開弓！繼啟德THE HENLEY III剛於上周六開賣後，同系鰂魚涌THE HOLBORN明日（9日）開價，最快下周末應市。

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，THE HOLBORN擬定明日向公眾開放示範單位，並同步開價，價錢參考同區新盤，首批約84伙主打開放式及一房戶，本周六收票，最快下周末開售。

項目賣點多，除位置方便外，高樓底亦是焦點之一。韓家輝指，標準單位樓層高度達3.5米，頂層單位更達3.8米，空間感十足。

此外，鄰區筲箕灣的會德豐地產ISLAND RESIDENCE早前以內部轉讓的單位錄取消交易，改以招標發售。成交紀錄冊顯示，該盤32樓B

西環舖3300萬摸售 兩月速賺23%

【大公報訊】消費券谷旺零售市道，舖市起死回生，帶挈投資者短炒舖位勁賺。本地時裝店Maple老闆麥志剛早前以2680萬元購入的西環卑路乍街地舖，消息指以約3300萬元「摸出」，不足兩個月升值逾兩成，連同早前摸售的灣仔地舖，他今年炒舖賬面獲利逾1200萬元。

消息指，西環卑路乍街22至24號懋華大廈地下24號舖，面積約1200方呎，麥志剛在今年7月份趁疫情回穩時以2680萬元買入，呎價約2.2萬元。據市場透露，該舖新近以約3300萬元「摸出」，呎價約2.75萬元，持貨不足兩個月，賬面勁賺約620萬元或23%，扣除印花稅及代理佣金等，料實際賺約440萬元。據悉，舖位租客是五金店，月租約4.3萬元，新買家租金回報逾1.5厘。

事實上，麥志剛早前已炒舖獲利，他5月初以約3100萬元購入灣仔道87號的「遺產貨」地舖，低市價約

陽光房產全年業績概要		
分項	金額	變幅
收益	7.99億元	-6.5%
物業收入淨額	6.4億元	-6.6%
除稅後虧損	2.34億元	收窄68.9%
年度可分派收入	4.38億元	-6.1%
每基金單位分派	25.6仙	-4.5%
派發比率	97.5%	+2.3百分點

寫字樓方面，陽光房產認為明年供應大增，加上中美關係不明朗及國際旅遊未恢復，影響市場需求，對續租租金及走勢持觀望態度。另外，公司希望趁低息環境，尋找各類型收購機會，除寫字樓及商場外，還考慮工廈改建等。



室，實用面積1112方呎，去年以作價3410萬元內部讓轉，呎價30665元，惟前日終止交易，發展商公布本周五（10日）以招標形式重新出售。

其餘新盤方面，南豐將軍澳日出康城LP6昨日以招標售出第2座63樓B室，單位實用面積1834方呎，成交價3850萬元，呎價20992元。

LP6至今累售2391個單位，佔全盤約99.9%，套現約206億元，僅餘1伙待售。

運房局:傲玫超支無實質回覆

高銀金融（00530）主席潘蘇瀟旗下何文田傲玫，上月遭地政總署取消預售樓花同意書，據一手銷售網資料顯示，發展商於昨日通知一手住宅物業銷售監管局，該盤的銷售安排已於今年5月26日起暫停出售。

「造船大王」女兒賣聯合廣場舖