

開價低同區一手 均呎26888元 平過九龍 堅尼地城新盤首批70伙 618萬入場

掀
搶
購
潮

新地（00016）年底前3盤齊發，其夥拍會德豐地產及恒地（00012）的堅尼地城KENNEDY 38爆冷旺市低開。首批70伙折實618萬元，折實平均呎價26888元，較鄰近二手及新盤低，甚至較同系太子道西Prince Central今年3月首批近3萬元，平7%至逾10%，港島區平過九龍區，並重返8年前同系區內Imperial KENNEDY價錢。代理形容項目超筍價，屬區內兩年最平新盤，勢掀搶購潮。

大公報記者 梁穎賢

新地副董事總經理雷霆表示，KENNEDY 38首推70伙，折實平均呎價26888元，以項目距離港鐵站僅2分鐘步程，及鄰近金融區及觀校網的優勢，勢掀搶購潮，必受用家及投資者追捧，形容該盤售價為「投資自住佳選」。示範單位今日對外開放，明日收票，最快下周賣。

新地代理副總經理唐錦江表示，KENNEDY 38包括開放式及1房戶，實用面積229至299方呎，60日即供折扣額10%，折實入場最平為3樓H室，面積229方呎，入場618.3萬元起，折實呎價2.7萬元。最平1房單位為3樓G室，實用面積292方呎，折實價733.41萬元，呎價25117元。折實後有60伙800萬元有找，折實計整批單位市值5.3億元。

明日收票 最快下周賣

整批單位折實平均呎價26888元，平過同區部分二手屋苑。據中原地產資料顯示，KENNEDY 38周邊二手屋苑最新平均呎價25300元至29255元。同一條街同屬新地出品、樓齡僅5年的Imperial KENNEDY，最近一宗二手成交高層C室，實用面積564方呎，今年9月以1650萬元售出，呎價29255元。同區樓齡約5年的浚峯，二手成交呎價28981元，KENNEDY 38首張價單，較區內半新樓平7%至8%。

至於同由新地興建的Imperial

KENNEDY早於2013年推售，當時首推50伙的折實平均呎價高達2.99萬元。KENNEDY 38較8年前不升反低一成，可謂「時光倒流」價。

此外，同屬新地的何文田太子道單幢新盤Prince CENTRAL，今年3月開價，首批50伙折實平均呎價也要29688元，KENNEDY 38也較該盤平10%，扭轉港島區貴過九龍區的傳統。

呎租料80元回報3.5厘

中原地產西半山首席營業董事李巍表示，KENNEDY 38開價較市場預期平三成，折實平均呎價26888元，屬同區新盤近2年新低價。項目大部分單位折實售價於800萬元內，預料可吸引投資客入市，投資客佔六成，勢掀搶購熱潮。項目落成後實用呎租可達80元，租金回報約3.5厘。

美聯物業住宅部行政總裁少明表示，堅尼地城一帶二手，如Imperial KENNEDY, LEXINGTON HILL寶雅山等，呎樓2.5萬至2.9萬元不等，而KENNEDY 38開價亦貼近同區二手樓價。項目鄰近中環核心商業區，故租務有支持，相信長線投資收租客人的比例有機會高逾50%。

此外，據美聯綜合一手成交紀錄冊顯示，本年迄今（截至11月10日）新盤售出約15118個單位，超越去年全年約14427個，高出約4.8%。

美聯物業住宅部行政總裁少明表示，堅尼地城一帶二手，如Imperial KENNEDY, LEXINGTON HILL寶雅山等，呎樓2.5萬至2.9萬元不等，而KENNEDY 38開價亦貼近同區二手樓價。項目鄰近中環