

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分鐘路程，及鄰近金融區及靚校園的優勢，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布少明表示，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%。

啟德盤收5000票區內稱王 會地全年料吸金300億破頂

【大公報訊】新界新盤戰線熱鬧，市區戰線亦不遜色。市傳會地啟德MONACO ONE累收逾5000票，超額近15倍，打破同區新盤啟德新票王，該盤今日截票，穩坐啟德票王，同時帶挈集團全年吸金額300億元達標，創公司歷來新高。

會地常務董事黃光耀指，集團今年賣樓成績理想，吸金額達265億元，集團今年壓軸盤MONACO ONE收票反應踴躍，假若周六首輪以價單形式發售的341伙全數沽清，將達成今年初吸金額300億元的目標，將創集團歷史新高。

會地總經理（市務）陳惠慈表示，MONACO ONE收票反應理想，半數入票人士來自九龍，30%為長線投資。該盤獲中原按揭等提供低息按揭套餐，按息最低1.37厘，現金回贈高達1.4%。

另該盤開賣前，同系GRAND MONACO售出一伙特色戶。單位為MC 3及5樓A室，4房雙套連工作間及洗水間，實用1595方呎，平台239方呎，天台508方呎，成交價逾5191.7萬元，



MONACO ONE

「MONACO ONE」置優越按揭雙優

息H+1.3% 低息高成數按揭 按揭成數高達80%

▲黃光耀(中)及中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑(右)，公布MONACO ONE按揭套餐。

呎價32550元。

此外，長實（01113）洪水橋新盤#LYOS，以價單開售的290伙沽清後，最後31伙花園複式單位，於下周一（15日）起招標，12月31日截標。長實執行董事趙國雄預料，該批單位呎價有機會再挑戰新高。翻查資料，項目早前售出14伙複式單位，呎價最高逾2.04萬元。

海之戀商場店舖加租料雙位數

【大公報訊】長實（01113）旗下荃灣人氣商場海之戀商場OP MALL，在屯門線通車及零售市道復甦下，商場百分百出租，呎租由50元至400元不等，每月租金收入達2000萬元，租戶已陸續續租，預料有雙位數加租空間。

長實執行董事趙國雄（圓圖）表示，海之戀商場於2019年開業，當年撞正修例風波，及後又碰上肺炎疫情，加上其時上蓋樓盤海之戀未入伙，初時人流一般，租務亦不理想，租金均屬低水平，隨着社會回復平靜及零售市道復

甦，未來續租的租戶，將會適量調整租金，部分低水的商戶會有雙位數加幅，調回正常水平，預期租金收益同錄逾一成增長。

長實地產投資董事黃思行指出，海之戀商場開業逾年，今日將正式舉行開幕禮，並宣布維多利亞幼兒園落實租用該場約1.3萬方呎樓面，為該校在新界首間開設的分支校舍，造就場內150間商舖已全數租出，呎租約50元至400元，目標月租收入約2000萬元。至於早前再租用該場逾萬呎樓面的DONKI旗下鮮選壽司，總租用面積擴至6.3萬方呎，續為該場最大租客。





KENNEDY 38

附近一二手均呎參考

1 Imperial KENNEDY	29255元
2 浚峯	28981元
3 藝里坊·2號	27620元
4 南里壹號	28538元
5 尚瓏	今年3月首批50伙折實均價30299元
6 寶雅山	25300元
7 LEXINGTON HILL	26400元

大公報記者梁穎賢製表



KENNEDY 38小檔案

地址	卑路乍街38號
座數	1座
單位總數	341伙
戶型	主打開放式及1房戶
首張價單伙數	70伙
定價	687萬-918.9萬元 (折實618.3萬-827.01萬元)
呎價	27908-33284元 (折實25117-29956元)
平均呎價	29876元(折實26888元)
示範單位地址	銅鑼灣世貿中心
開放日期	即日
預計關鍵日期	明年第一季

大公報記者梁穎賢製表

▲雷霆（左）形容KENNEDY 38開價是自住投資佳選。旁為唐錦江。

KENNEDY 38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
27樓F室	開放式	264	790.83	29956	呎價最貴
26樓G室	1房	292	827.01	28322	銀碼最貴
3樓G室	1房	292	733.41	25117	呎價及1房入場銀碼最平
3樓H室	開放式	229	618.30	27000	銀碼最平

大公報記者梁穎賢製表



▼KENNEDY 38外觀。

「北都」一手樓受追捧 單月成交逾35億元

【大公報訊】中原地產住宅部根據一手住宅物業成交紀錄顯示，自政府上月初提出發展北部都會區後，市場購買力橫掃元朗至北區一帶新盤及貨尾，至今超過一個月成交量已突破500伙，涉及14個新盤，成交金額逾35億元，連位置偏遠的沙頭角禁區尚澄，也受惠新房策連環開單。

北部都會區佔地約300平方公里，包括元朗及北區在內。隨着北部都會區選址曝光，區內新盤即成為用家及投資客入市對象，北部都會區亦已有3個全新盤先後開賣，包括上水尚宜、洪水橋#LYOS及天水圍Wetland Seasons Bay第2期。

中原地產根據一手住宅物業成交紀錄顯示，自施政報告上月6日公布

長實新盤呎價逾2萬區內新高

首個受惠北部都會區的洪水橋新盤、長實（01113）旗下洪水橋#LYOS，290伙分層戶吸引大批買家排長龍搶購，只花5日便全數賣清光，個別單位呎價更高見逾2萬元，媲美市區樓，創區內歷史新高紀錄。連同已售出的14伙「層層疊疊」花園複式戶，料發展商套現近18億元，為北部都會區暫時吸金量最高一手項目。

其次是有「新界西北大地主」之

稱、新地（00016）的天水圍Wetland Seasons Bay第2期，剛於本周二（9日）以價單發售首輪136伙，同樣「一Q清枱」，套現約9.2億元。

據中原地产統計，施政報告後，北部都會區錄得8宗一手洋房買賣，來自4個樓盤，包括粉嶺高爾夫、御苑、上水天璽、元朗山水盈及洪水橋珀爵。中原地产住宅部總裁陳永傑表示，近期北部都會區推售的新盤，以銀碼較細的上車盤為主，發展商開價亦算貼市，熱賣原因可謂佔盡天時地利人和。他亦指，屋宇平均輪候升至5.9年新高，相信會有部分資金流入新盤市場。陳永傑稱，樓市氣氛向好，11月一手成交料達2300宗，較10月約1680宗增加逾三成。

土瓜灣工廈擬建中小單位110伙

【大公報訊】香港興業（00480）主力發展大嶼山愉景灣，而在年前購入土瓜灣工廈，向城規會申請重建作商住發展，包括規劃署等多個政府部門未有反對下，料可獲通過建約110伙中小型單位。

城規會料通過申請

該工廈為位於旭日街21號聯合報大廈，香港興業去年斥約3.1億元購入。該地盤的土地用途早年已由工業改為住宅（戊類），年初向城規會申請作商住發展，擬建1幢24層高商住大廈，另附2層地庫。

城規會在今日審理該個案，因申請內容均符合規劃意向，規劃署等多個部門都不反對或無意見下，料可過關。該地盤面積約5805方呎，住宅及商舖樓面各約4.35萬方呎及8708方呎，擬建110個住宅單位的平均面積

近400方呎。

十四鄉商住項目補地價37.5億

此外，發展局於9月底時透露，新地（00016）西貢十四鄉大型商住項目，會在與政府完成換地／契約修訂協議後，可增添約5000個住宅單位。新地於上月底便完成有關換地及改契手續，涉及補地價近37.5億元，每呎樓面補地價約3522元，較該項目4年前首次換地補價略高10%。

據資料顯示，該個由收地至落實發展長約30年的十四鄉項目，地盤面積超過670萬方呎，分3個地盤發展，地盤A及B興建住宅及商業配套，地盤C則以康樂及運動設施為主。

新地增單位量至9500伙

新地於2017年終跟政府達成換地協議，補地價近159億元，為最大宗

私人市場補價項目，當時總可建樓面約497.66萬方呎，每呎樓面補地價約3193元，料提供約4750個單位。

及後新地以土地未用盡其發展潛力及增加私人房屋供應等為由，申請增加兩成可建住宅樓面，並縮減單位的平均面積，令單位量大增至約9500個。另為應付將來龐大的居住人口，該項目的新計劃中，需在地盤A及B，各建一個交通匯處。

另地盤C除要建1座公眾康體中心及一個公共交通停泊處外，亦要為政府興建殘疾人士地區支援中心、鄰里老人中心、特殊幼兒中心、老人院暨日間護理中心共4項社福設施，社福設施建好後，政府最多支付共近1.5億元予新地，作興建費用。整個新發展計劃，所增添而須補地價的樓面約106.45萬方呎，即每呎樓面地價約3522元。