

白石角新盤首推116伙 入場費549萬

均呎1.75萬同區二手相若 明日起收票

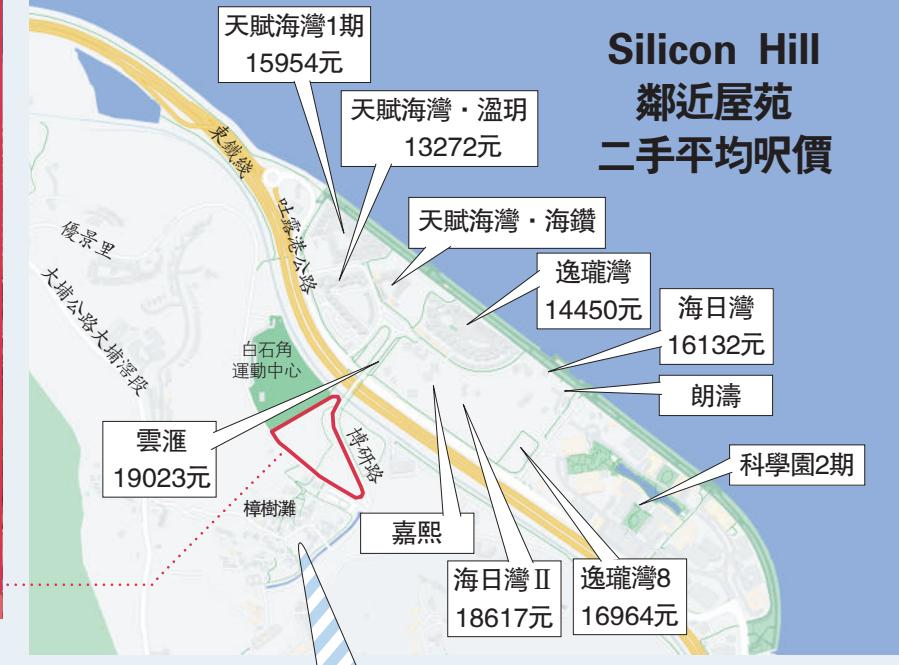
旺市出擊

今年未曾推售過大型新盤的新地（00016），眼見元朗鐵路沿線樓盤近期熱賣，加上東鐵線過海段本月中通車，便乘勢急推享有建站概念的大埔白石角優景里Silicon Hill第1期翠景閣，首批116個單位的平均折實呎價更略低於1.5萬元，定價在現時白石角區二手屋苑的成交價範圍之內。發展商於明日（25日）正式接受認購登記，視乎反應再落

首輪銷售日期。
大公報記者 林志光



▲政府建議為東鐵線加設白石角站，選址就在Silicon Hill旁。



▲雷霆（左）相信，市場對樓市信心已經恢復，並視物業為較佳的投資工具。

Silicon Hill首期翠景閣資料

地址	大埔優景里63號
幢數	5幢
單位數目	576伙
單位實用面積	217至851方呎
預計關鍵日期	2024年2月29日

翠景閣首批資料

單位數目	116伙
售價	665.8萬至1565.47萬元
折實價	549.28萬至1291.51萬元
折實呎價	16461元至19929元
平均折實呎價	17498元

新地今年首4個月的賣樓大計被第五波疫情打亂，至今仍未正式開售過任何一個大型樓盤，在餘下約7個月內，旗下新盤料將蜂擁而出。負責「打頭陣」的大埔Silicon Hill翠景閣，實在不容有失，且在加息壓力及世界政經不穩的背景下，新地此次就翠景閣的定價，未敢過分進取，似有藉近期元朗錦上路站稻穀銷情理想、東鐵線過海段在上周日（15日）通車，加上政府有意在白石角增設東鐵車站等好消息下，爭取好的銷售成績。

新地：項目受惠東鐵過海

該首批116個單位，分布各座之內，發展商提供最高達售價17.5%的即供折扣優惠。折實即供價最平單位為1座1樓B2室1房單位，實用面積285方呎，折實價為549.28萬元；而折實呎價最平單位為6座2樓A2室3房單位，實用面積661方呎，折實呎價約16461元。折實價最高單位是1座6樓B1室3房單位，實用面積770方呎，折實價約1291.51萬元。

新地副董事總經理雷霆表示，最近其他發展商的元朗樓盤銷情理想，且錄得不少投資者入市，反映市場對樓市信心已恢復，視物業為較佳的投資工具。東鐵過海段通車帶

來便捷，政府又有意在樓盤旁增設東鐵車站，所以他相信該盤可享有未來鐵路優勢。首批單位的平均折實呎價約17498元，如以定價計，約值13.2億元。

新地代理總經理胡致遠表示，簡單而言，該盤這次會設3種付款辦法，除即供付款可盡享高達17.5%折扣優惠外，另有360日成交及建築期成交兩種付款辦法，前者基本折扣優惠達11.5%，如不選發展商提供的任何按揭計劃，及提早成交，可共獲樓價5%現金回贈；後者基本折扣為10%，如不選發展商的按揭服務，可獲樓價4%現金回贈。

胡致遠續稱，發展商於今日正式對外開放示範單位，明日接受有興趣人士的認購登記，並將視乎登記反應會再公布更多單位的售價，以及落實首輪銷售安排。

5月暫錄1100宗一手成交

此外，本月一手市場賣樓進展不俗，至今已錄逾1100個單位。包括渣甸山皇第1個附地庫停車間的地下至2樓3複式B室單位，實用面積4178方呎，連4207方呎花園及雙車位，成交價3.34億元，呎價8萬元，料為區內分層單位新高價。另屯門臻譽9號屋及12號屋，各以1.847億元及1.827億元成交。

新地3年前高價投地 毗鄰擬興建白石角站

Silicon Hill所在的地皮，是新地（00016）於2019年2月擊敗9家財團奪得，近63.1億元的中標價較次標價高逾29%，每呎樓面地價約達6646元，為當時白石角一帶近10年的新高地價。

新地以高價投地，當時也令市場略感意外；但隨着白石角區人口激增及科學園不斷壯大，去年施政報告提出，計劃利用毗鄰樓盤、現時香港教育大學運動中心的位置，為東鐵線增設白石角站，未知是否新地有未卜先知之能，抑或有高人指點，才在3年多前作出高價投地的舉措。

該地佔地超過萬方呎，總可建樓面約95萬方呎，包括數萬方呎的商業零售樓面，以及約3萬方呎的安老院舍。項目分兩期發展，除了正準備開售的首期外，第2期將分兩階段申請預售樓花同意書，共有1295伙，整個樓盤的單位量達1871伙。

長實增折扣 促銷愛海頌38伙貨尾

【大公報訊】長實（01113）旗下的長沙灣愛海頌已入伙數月。發展商為促銷尚餘的38個3房單位，新添一項達售價6%的折扣優惠，令即供折扣率達27.5%，3房貨尾的折實價低至1237.7萬元起。

長實剛更新愛海頌價單，增加一項90天成交期的即供付款辦法，折扣率為售價2.5%；另增一項「全新3房限時優惠」，折扣率達6%，連同其他已有優惠，總折扣率高達27.5%，較舊有的最高折扣率高1.5%。

長實高級營業經理梁焯鏗表示，新增的3房折扣優惠將在周五（27日）至下月30日提供。該盤現只餘38個3房單位，

實用面積由771至786方呎；當中售價及呎價最便宜的單位為3座7樓B室，實用面積786方呎，折實價為1237.7萬元，呎價約15747元。

該盤共有876個單位，已累售

THE HOLBORN周五賣 573萬入場

此外，恒地（00012）營業（二）部總經理韓家輝表示，剛上載筲箕灣THE HOLBORN最新的銷售安排：該盤將於周五公開發售8個單位，實用面積由221至227方呎，定價由610.6萬至652萬元，以最高6%折扣率計，折實價由573.96萬至612.88萬元，折實呎價約25877至27119元。

◆愛海頌貨尾單位的最高折扣率達27.5%。



恒大40億債券尋求延遲付息

【大公報訊】恒大（03333）債務危機繼續發酵，旗下恒大地產在深交所發公告，定於今明兩日（24日至25日）召開「20恒大02」債券持有人會議。根據公告，恒大的公司債「20恒大02」於前年5月26日發行，規模為40億元（人民幣，下同），票面利率5.9厘，債券期限為3年，附第二年末發行人票面利率選擇權及投資者回售選擇權。該債券回售兌付日為本周四（26日）。恒大召開持有人會議，希望審議將回售部分債券兌付日、未回售債券今年付息日延後半年，即調整為11月26日。

若債券持有人未行使回售選擇權，未回售部分今年付息日，恒大亦一併申請由原先的本周四，調整至11月26日。

再被強制執行近42億元

除債務問題外，恒大重組也面臨變數。恒大去年9月聘任華利安諾基（中國）及鐘港資本擔任集團聯席財務顧問，又於今年1月增聘中金及中銀國際擔任財務顧問。但外電報道指，鐘港資本不

再擔任恒大的財務顧問，而且恒大初步重組方案或未能於7月出台，甚至很大機會要延遲至今年第三季或第四季後期才能推出。

另外，據內地天眼查資料顯示，恒大於上周五（20日）再被強制執行41.83億元，涉及恒大地產集團、恒大地產成都、成都深港石化、成都心怡房地產開發、振鷹環球等公司，此次被強制執行與成都心怡房地產開發有限公司相關案件有關，執行法院為成都市中級人民法院。而不久前，恒大亦遭廣州市中級人民法院強制執行，涉及金額約16.9億元，被執行的4家企業均為恒大關聯公司。

至於同樣陷入債務危機的融創中國（01918），旗下融創房地產集團於上交所發布公告，稱其2020年公開發行的公司債券（第一期）「PR融創01」，集團已對本息兌付安排作出調整。

公司稱，因本期債券本息兌付調整方案較為複雜，為保證後續平穩實施，保護廣大投資者的利益，融創房地產申請「PR融創01」自昨日（23日）開市起停牌，復牌時間另行公告。

波斯富街舊樓申強拍 涉樓面29萬呎

【大公報訊】市區再有大型併購項目進入收成期。資料顯示，新世界（00017）或有關人士就銅鑼灣波斯富街54至76號（雙號）、利園山道5至27號（單號）及羅素街60號多個地段舊樓，向土地審裁處提出申請強拍，目前該財團平均持有逾80%業權。按照發展商委託測量師估計，該批舊樓現況市值高達45.05億元，項目合共佔地約19831方呎，屬於無發展限制的「舊契」，若以「商業」規劃用途發展，可建樓面達29.75萬方呎，以此計算每呎樓面地價約1.51萬元。今次為該集團以47.776億元統一北角皇都戲院大廈重建項目業權後，同系最大額強拍項目。

波斯富街一帶為傳統購物核心地段，將會受今次強拍影響的小業主或關聯人士達50位，如英皇國際（00163）、招商永

隆銀行、永光地產及「小巴大王」馬亞木等，其中英皇於2011年以3.8億元購入的波斯富街76號地舖，據強拍文件顯示，最新估值1.8426億元，賬面貶值超過一半。

司徒拔道2號招標 市值約10億

此外，東半山司徒拔道2號豪宅物業100%不可分割業權，現推出市場招標，截標日期7月14日。市場估計，項目市值約10億元。仲量聯行香港資本市場部主管陳國章表示，物業佔地13461方呎，設有13個單位，總實用面積約15224方呎。

另邊廂，再有老牌家族餽讓沽舖。資料顯示，尖沙咀漢口道19號漢宜大廈地下L號及M2號舖，本月初以3238萬元售出，消息指原業主為英記茶莊家族成員，於2011年以4880萬元購入，現賬蝕1642萬元或34%。

佳源國際大股東持股遭斬倉

【大公報訊】佳源國際（02768）公布，於上周三（18日），由公司主席兼非執行董事沈天晴最終控制的明源投資所持有的134.8萬股股份被斬倉，理由是賬戶中的證券價值大幅下跌及未能

內房債務最新情況

5月23日	恒大被強制執行41.83億元人民幣，集團亦希望將一筆公司債付息日延後半年
5月21日	高盛盛三分之一的高收益內地房地產債券發行人將在今年違約
5月19日	傳新城控股被納入支持地產商發債的「示範名單」，旭輝亦傳可發行企業債券
5月16日	內地監管機構將碧桂園、龍湖、美的三家民營房企選定為「示範房企」，可發行人民幣債券及信用保護工具
5月12日	融創中國公布不會支付本應4月到期，合計1.047億美元的4筆美元債券利息，或導致債務違約

大公報記者整理

達到追繳保證金，因此「被一家證券公司透過孖展證券賬戶在公開市場強制出售」。

截至昨日，明源投資及沈天晴合共持有公司的股份數目約36.67億股，相當於公司已發行股本的74.69%。佳源國際強調，集團的營運維持正常，並會繼續照常開展業務。

繼續停牌 或出售附屬公司

不過，佳源國際稱，公司仍待刊發有關可能出售一家非全資附屬公司的公告，因此會繼續停牌，而同系佳源服務（01153）亦繼續停牌。佳源國際在上周三停牌前急跌41.41%至0.58元，佳源服務則跌70.61%至0.67元，兩股股價皆創上市後新低。

另外，佳源國際及佳源服務早前披露，兩公司分別有約10.4億及4.5億股份，於5月11日質押予新鴻基公司（00086）旗下的新鴻基財務。而穆迪早前將佳源國際的公司家族評級從「B2」下調至「B3」，並將其高級無抵押評級從「B3」下調至「Caa1」；該行也將展望列為觀察名單中調整為負面。