

# 凱柏峰II提價加推 周日賣168伙

## NOVO LAND快上載樓書 趕本星期開價截擊

### 兩盤搶客

兩大鐵路新盤馬不停蹄策動攻勢。信和置業(00083)夥嘉華國際(00173)及招商局置地(00978)合資的日出康城凱柏峰II，市場反應理想，發展商添食70伙，折實平均呎價18688元，較首批賣貴約1.7%，周日首度推售168伙。至於新鴻基地產(00016)屯門NOVO LAND第1A期將於24小時內上載樓書，有機會本週內開價。

大公報記者 梁穎賢

凱柏峰I紅盤高開，僅一周售出463伙，佔已推售單位的97%，發展商打鐵趁熱急推凱柏峰II接力登場，繼上周六以折實平均呎價18378元首推138個單位之後，昨日首度加推70伙，折實平均呎價18688元，較首張價單貴約1.7%。

### 暫收千二票 超額認購6倍

上述70伙全屬標準單位，包括15伙一房戶、50伙兩房戶、5伙三房戶，價單定價791.4萬至1533.1萬元，折實價由664.77萬至1287.8萬元，折實呎價17767至19809元。

凱柏峰II同時上載銷售安排，首輪於周日(17日)發售168個單位，周六(16日)截止認購登記。項目連日累積收逾1200票，以首輪銷售168伙計，超額逾6倍。

除凱柏峰II之外，同樣被視為本月焦點大盤的NOVO LAND第1A期，銷

售即將進入戲肉。新地代理總經理陳漢麟表示，項目將於24小時內上載樓書，示範單位快開放，以及維持本周有機會開價。

陳漢麟續指，NOVO LAND單位總數多達4500伙，是屯門歷來最大型的私人住宅發展，以打造北歐式幸福及健康生活為設計意念，住客會所自然一絲不苟。會所命名NOVO Resorts，細分三個主題，整個會所連園林總面積約40萬方呎，同是屯門區歷來最大規模的住客會所。

項目會所主要設施方面，包括近3.2萬方呎水上遊樂設施、五大北歐式主題園林、備有101件藝術品的藝術長廊、兩個面積合共約6600方呎的健身房、約6600方呎的運動場館、逾2.2萬方呎的青年及童樂空間，以及兩大Party House等。

### 發展商聯手 啟德建多元區

另一方面，政府近年批出的多幅啟德跑道區住宅地，由會德豐地產等牽頭財團投得，持有跑道區內地皮的9間發展商聯手成立「啟德跑道區私人發展有限公司」，並把多幅地皮綜合發展作多元化地段Park Peninsula，冀打造集休閒娛樂、體育、酒店旅遊、商業及住宅於一身的全新地段，提供約45萬平方米之綠化及休憩地帶，包括都會公園、啟德空中花園、啟德郵輪碼頭公園、啟德跑道公園及啟德體育園等，面積堪稱全港第一，較維多利亞公園大2.3倍。

該9間地產發展公司包括會德豐地



信置執行董事田兆源表示，凱柏峰II加推70伙，並於周日首輪開價168伙。



### 凱柏峰II兩批單位比較

批次	第一批	第二批
單位	138伙	70伙
折實價	636.8萬至1275萬元	664.77萬至1287.8萬元
折實呎價	17417至19828元	17767至19809元
折實平均呎價	18378元	18688元

大公報製表

產、新地、恒基地產(00012)、新世界發展(00017)、華懋集團、嘉華國際、中國海外(00688)、帝國集團及遠東發展(00035)。

Park Peninsula設有環保連接系統，擬建設自動行人輸送帶的高架行人

步道及跨海行人單車橋，將連接觀塘及九龍灣兩個地區，並提供一系列的巴士及專線小巴等設施。跑道公園碼頭亦擬籌備成為水上的士上落點，連接中環、西九龍、尖東、紅磡與啟德，提供便捷、快速及直接的運輸服務。



新地代理總經理陳漢麟(右)及新地代理工程師策劃總監伍則堅公布NOVO LAND會所主要設施。

## 皓政銀主盤劈至1180萬沽 六年貶22%

【大公報訊】樓市氣氛轉差，銀主亦加入減價行列，何文田皓政一個兩房銀主盤，大幅劈價逾百萬元，以1180萬元成交，單位不足六年貶值逾320萬元，跌幅22%。

市場消息指出，皓政2座高層H室銀主盤，實用面積590方呎，採兩房間隔，單位今年3月淪為銀主貨之後，銀行開價1350萬元放售，輾轉減價至1180萬元賣出，實用呎價險守2萬元。據了解，單位原由內地客於2016年11月斥資1506.72萬元一手購入，相隔不足六年，造價已貶值326.72萬元，樓價跌幅近22%。

買家出價態度審慎，啟德有揀訂單位一年賣平53萬元。市場消息指，OASIS KAI TAK 3座中層C室，實用面積275方呎，望池景，單位去年7月以710萬元易

手，惟買賣雙方同年11月終止交易，業主隨即以710萬元重新放售，惟放盤約8個月後，近日減價至657萬才成功沽出，實用呎價23891元，較市價低逾3%，對比一年前揀訂價更下滑53萬元或7.5%。

### 曉暉花園715萬易手 實蝕25萬

小業主為求盡快套現，不惜蝕使費



離海。世紀21富山地產聯席董事劉倩彤表示，牛池灣曉暉花園2座高層C室兩房戶，實用面積464方呎，累計減價50萬元，以715萬元售出，實用呎價15409元。據了解，原業主於2018年以700萬元購入，單位4年升值2%，扣除釐印費等成本，料實蝕逾25萬元。

地產代理透露，大埔白石角嘉熙8座中層F室，實用面積456方呎，原業主上月放盤，短短一個月累減95萬元，剛以765萬元易手，實用呎價16776元。

資料顯示，原業主於2019年5月以約733萬元一手購入，單位3年升值約32萬元，惟扣除使費料明賺實蝕約5萬元。

▲何文田皓政有兩房單位銀主盤以1180萬元售出，實用呎價險守2萬元。

## 50大甲廈半年交投39宗 插六成

【大公報訊】上半年寫字樓市況疲弱，甲級及乙級寫字樓租售俱跌。美聯工商舖資料研究部發表報告指出，上半年甲級商廈租金下滑3%，售價下跌1.7%，由於市況觀望，50大甲級商廈上半年僅錄39宗買賣，按年急挫六成。

### 灣仔商廈跌價兩成

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，6月份甲級商廈售價按月雖然回升3.2%，但上半年計仍然下跌1.7%，當灣仔商廈售價半年急瀉20.6%，最新呎價23114元。而上月最矚目的買賣成交，為佳源以約1.13億元售出中環皇后大道中九號中層單

位，建築面積3290方呎，呎價34236元，低市價約15%。

他指出，市場對新一屆特區政府的通關政策有所憧憬，相信下半年投資氣氛好轉。此外，甲級商廈租金經歷兩年多的調整期，相信已見底，預料下半年輕微回升，預期2022年全年甲級商廈售價及租金升幅在5%之內。

此外，中原(工商舖)工商部市場經理馬健邦表示，荃灣美環街1至6號時貿中心23樓07室，面積約651方呎，以約386萬元成交賣出，呎價約5929元。

據悉，上址於今年4月以約382萬元售出，惟有關交易最終擱計，今次重售價較3個月前微升約4萬元。

## 西貢商場放售 投資者5億洽購

【大公報訊】多年前曾放售的西貢一幢商場連停車場物業，據了解因業主「借爆煲」，淪為銀主盤後，市傳剛有投資者出價5億元洽購，並有機會成交。

### 業主無力還貸 淪銀主盤

該幢物業為翠塘路1A號Centro商場及停車場，原業主是外國投資者，於2003年以約1.5億元購入，惟近10年不斷以此物業向財務機構作抵押借貸，並曾在2018年以招標方式出售，惜叫價過高而泡湯。最終業主在無力還款下，於去年中被銀主接管，物業最新在市場放盤，叫價約6.5億元。市傳近日有投資者出價5億元洽購該物業，或日內可成交。據了解，物業現時租客有超級市場及保齡球場等。

Centro現樓高10層，地盤面積約34047方呎，現有總樓面約26.66萬方呎，其中商場出租樓面佔約56504方呎；另停車場有389個車位。

另外，據資料顯示，九龍灣美羅中心2期低層20室一個工廈單位，面積約640方呎，上月底以563.8萬元售出，成交呎價8809元，買家為湯顯明，與前廉政專員湯顯明同姓名。原業主於2018年以518萬元購入，現轉售賬面獲利約45.8萬元。

中原工商舖市場經理馬健邦表示，荃灣美環街1至6號時貿中心23樓07室，面積約651方呎，原於今年4月以約382萬元售出，惟買家擱計離場；業主重新放售後，剛再以成交形式出售，獲投資者以約386萬元購入，呎價約5929元。

## 都會駒三房失守千萬 兩月回落5%

【大公報訊】指標屋苑樓價持續尋底，將軍澳都會駒三房戶樓價跌穿千萬大關，較同類單位兩個月前造價更回調逾5%。

中原地產分行經理黃仕斌表示，都會駒3座高層D室，實用面積642方呎，採三房套間隔，累積降價207萬元，最終以993萬元易手，實用呎價15467元，樓價失守1000萬元。屋苑對上同類成交於今年5月錄得，為3座中層D室，面積相同，成交價1046萬元，短短兩個月同類單位造價向下調整53萬元或逾5%。

另外，大埔八號花園4座低層J室，實用面積355方呎，消息指以465萬元售出，較估值低76萬元或14%。同屋苑2座低層J室同呎戶，去年4月以550萬元易手，即同類單位不足兩年跌價85萬元或15.5%。

美聯物業首席高級營業經理何智豪透露，沙田第一城19座低層B室，採三房間隔，實用面積451方呎，獲買家以630萬元承接，實用呎價僅13969元。同類低層三房戶於2018年的造價高達710萬元，意味同類單位造價4年回落逾一成。



▲將軍澳都會駒有三房套單位以993萬元易手。

### CRI成分屋苑實用調整呎租

分區	屋苑	實用調整呎租(元)		變幅(%)
		2021年10月	2022年6月	
港島	蘭匯	56.1	53.7	▼4.2
	太古城	38.5	36.4	▼5.5
九龍	美孚新邨	33.3	30.7	▼7.9
	海逸豪園	40.0	36.3	▼9.2
新界東	名城	34.2	32.3	▼5.4
	駿景園	31.0	28.8	▼7.2
新界西	尚悅	29.1	27.2	▼6.4
	珀麗灣	30.0	27.3	▼9.0

## 大型屋苑租金回升 距歷史高位低4.5%

【大公報訊】本港住宅租務市場近月進入傳統旺季，租金開始止跌回穩，不過，大型屋苑租金較去年高峰仍有約4.5%差幅，惟港島區表現相對較好。

由中原地產編製的中原城市租金指數(CRI)，6月大型屋苑租金指數報117.22點，按月上升0.53%，但較去年10月高峰的122.77點，仍低4.5%。其中，九龍區大型屋苑租金表現最差，連跌4個月，上月報102.74點，按月跌0.37%，較去年10月高峰相差5.9%。新界西租金指數最新報

139.55點，較高位相距5.4%。新界東租金指數上月報133.11點，與高峰時相差3.8%。港島區租金指數則連升3個月，上月報110.36點，與高位差幅僅2.3%，為四大分區中最少。

### 海逸豪園呎租累跌9.2%

多個大型屋苑的租金與去年10月高峰比較仍有距離，如紅磡海逸豪園及荔枝角美孚新邨上月經調整後呎租分別為36.3元及30.7元，較去年10月高峰低9.2%及

7.9%。馬灣珀麗灣、將軍澳新都城及火炭駿景園，上月呎租各為27.3元、34.8元及28.8元，較高峰時分別相差9%、7.9%及7.2%。至於鯉魚涌太古城及灣仔蘭匯，上月呎租各為36.4元及53.7元，較高峰時跌5.5%及4.2%。

市場人士指出，由於今年有不少新盤落成，首5個月已有逾1.1萬個單位獲批入伙紙，因此，即使未來兩、三個月仍屬傳統租務旺季，但相信整體租金難有較強的反彈力，僅個別地區或屋苑保持平穩。