

宏安旺角盤低開一成 383萬入場

首推50伙折實均價2.08萬 周六收票下周發售

新盤放送

息魔嚇壞大市，新盤紛紛低開促銷。宏安地產（01243）旗下旺角單幢盤Larchwood，昨日首推50伙價單，折實入場費83萬元，折實平均呎價20888元，較同區開賣中一手貨尾低逾一成，周六收票及同步開放示範單位，最快下周發售。業界指出，項目定價低於同區一、二手屋苑，加上項目主攻小型單位，料吸引上車客入市，亦會受投資客歡迎，因為該區租務成交一向活躍。

大公報記者 梁穎賢



Larchwood鄰近物業平均呎價

項目	平均呎價
1 利奧坊·壹隅	今年4月首批123伙，折實平均呎價23928元
2 利奧坊·凱岸	22892元
3 利奧坊·曉岸	21875元
4 奧柏·御峰	19607元
5 彤品·星寓	17568元
6 利·晴灣23	去年5月首批50伙，折實平均呎價18858元

資料來源：中原地產

Larchwood小檔案

地址	旺角洋松街62號
座數	1座
單位總數	187伙
戶型	開放式及1房
首張價單	50伙
實用面積	203至259方呎
價單定價	450.9萬至695.5萬(折實383.33萬至591.2萬)
呎價	21703至27222元(折實18448至23138元)
平均呎價	24574元(折實20888元)
預計關鍵日期	2024年4月
示範單位地址	尖沙咀天文台道8號
開放日期	周六(27日)
物業網址	www.themet.com.hk/larchwood



▲Larchwood正在興建中。

◀宏安地產執行董事程德韻(中)、發展部營業及市務高級經理黃文浩(右)與物業發展部營業及市務經理陳永盟，一齊公布Larchwood開價。



宏安地產執行董事程德韻表示，Larchwood首推50伙，開放式及一房各佔38及12伙，即供折扣額15%，折實平均呎價20888元，較同區市價低開逾一成，形容Larchwood為「回到松前價」（該盤位於洋松街），首批旨在益買家，坦言加推具加價空間。她指出，首批最平為5樓G室，實用面積206方呎，開放式間隔，折實383.3萬元，呎價18607元。一房最低消費為5樓J室，實用面積259方呎，折實477.8萬元，呎價18448元。項目鐵定周六開放示範單位及收票，最快下周開售。

加推具提價空間

除一籃子樓價折扣外，開放式及一房戶可額外再獲2.8萬及5.8萬元的傢俬禮券或直減樓價優惠，亦可選擇由發展商代繳最高售價3.75%印花稅。

翻查資料，鄰近該盤的恒地

Larchwood部分單位折實價

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
21樓D室	開放式	203	469.7	23138	呎價最貴
18樓J室	1房	259	591.2	22825	銀碼最貴
5樓G室	開放式	206	383.3	18607	銀碼最平
5樓J室	1房	259	477.8	18448	呎價最平

(00012)利奧坊·壹隅，今年4月首批折實平均呎價近2.4萬元，意味Larchwood低開約12%；若比較毗鄰杉樹街利·晴灣23，去年5月首批50伙折實逾1.88萬元則高逾一成。

主打細戶型 吸引上車客

據價單顯示，上述50伙實用面積由203至259方呎，定價450.9萬至695.5萬元，呎價21703至27222元，折實

383.33萬至591.2萬元，折實呎價18448至23138元，以定價計，市值逾2.69億元。

中原地產西九龍資深營業董事林偉文表示，Larchwood定價與同區二手屋苑約有5%折讓，比同區一手新盤近期成交價低15%，屬筭價。項目以小型單位為主，入場銀碼較細，相信可吸引大批上車客入市，而且過往同區新盤銷情理想，反映九龍市區全新供應有價有

市。他相信Larchwood首張價單可順利沽清，下張價單有1%至2%加價空間。

項目主打市場熱捧的細戶型，除吸引上車客入市，亦深得投資收租客歡心。旺角新晉屋苑租務成交一向有價有市，如大角咀一帶的全新屋苑，平均實用呎租普遍逾50元，部分開放式單位的實用呎租更高逾60元，回報有保證。而同系項目青衣蒼藍本月亦錄得數宗預租個案，有開放式戶的實用呎租達57元。

呎租料60元 回報逾3厘

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，Larchwood以低市價開盤，較區內新盤貨尾單位低出10%，料受用家及投資者追捧，首輪銷售有望沽清，並預期項目逾8成買家為80、90後年輕一族；按現時區內租金水平計，料項目呎租可達約60元，估計租金回報率逾3厘。

樓面5.2萬呎 樓花2年

宏安(01243)旗下的旺角Larchwood，位於洋松街50至62號、菩提街6及8號，前身為舊樓。

宏安於2018年展開收購之旅，有指當時收購價約6億元，每呎樓面地價大約1萬元。發展商於同年成功收購至足夠業權，並就其中洋松街56至62號及菩提街6至8號進行強拍，其後於2020年成功以約3.27億元統一該部分舊樓業權。及後，宏安再將附近的洋松街50至54號一併重建，可建樓面由2.7萬方呎擴大至5.2萬方呎，可作商住項目發展，亦即是昨日開價的Larchwood。物業樓花期約兩年，現時仍是吉地盤。

南豐新邨三房780萬沽 3年跌價22%

【大公報訊】二手樓價骨牌式下跌，跌勢蔓延至港島區老牌屋苑，鯉魚涌南豐新邨有3房戶僅以780萬元易手，較同類單位2019年高位1000萬元回落逾兩成。中原地產區域營業經理袁廣達透露，南豐新邨6座高層A室3房單位，實用570方呎，望園景，累劈百萬以780萬元易手，實呎13684元，成交價較2019年高位回落22%。

中原地產副分區營業經理余仲平表示，荃灣荃威花園再錄一宗低於

9000元呎的成交，單位是F座中層1室2房，實用面積536方呎，連優質裝修，以480萬元沽出，低過銀行估價1成。原業主2013年以355萬元入市，因移民減價沽樓，現賬面獲利125萬或35%。另消息指，元朗朗城匯3座低層H室3房戶，實用面積689方呎，劈穿1000萬僅以999.8萬元蝕賣，實呎14511元。據悉，原業主2018年底以1151.71萬一手購入，不足4年賬面貶值151.91萬元或13%，連雜費料蝕超

過200萬元。

世紀21富土地產聯席董事劉倩彤表示，鑽石山鳳禮苑A座中層2室，實用面積559方呎，短短1個半月內減價13.6%，剛以465萬元綠表賣出，實用呎價8318元，為屋苑近10個月呎價新低。此外，資料顯示，灣仔嘉善軒一個中層15室單位，實用344方呎，上月以598萬元易手，為該屋苑2016年後首次失守600萬元水平，有指成交屬內部轉讓。

龍床盤菁雋呎租61元 貴絕屯門

【大公報訊】內地生在港積極覓盤準備開學，刺激細單位租賃需求，有「龍床盤」之稱的屯門菁雋，全屋苑面積最細的128方呎單位，呎租高見61元，創屯門私人屋苑呎租新高。

消息指，菁雋8月暫錄4宗租務成交，月租介乎7800至8800元，上述高價租賃來自一個高層31室單位，實用面積128方呎，屬開放式間隔，獲內地生以月租7800元承租，較2年前舊租6800元增長1000元或14.7%，實用呎

租約61元，料為屯門私人屋苑呎租新高。業主於2019年以192.8萬元購入物業，租金回報約4.9厘。據了解，新租客將於新學年在嶺南大學升學，一個人承租上述單位，並一次過支付1年租金，即約9.36萬元。

此外，美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，由於不少業主擴大議價空間，將軍澳區私樓本月暫錄約143宗二手買賣，較7月同期約131宗升約9.2%，當中以維景灣畔最旺，佔約14

宗，其次是都會駅，佔約12宗。

中原地產分行經理施蒂文表示，啟德新區本月至今暫錄得約140宗租賃成交，入伙盤THE HENLEY暫錄62宗租賃，平均實用呎租約50元。施蒂文指，最新一宗THE HENLEY租賃成交為3A座中層F室，實用面積229方呎，開放式間隔，以1.3萬元租出，實用呎租56.8元。據悉，業主於去年10月以約639萬元一手購入單位，租金回報約2.4厘。

嘉華售樓收入124億 兩年內入賬

【大公報訊】嘉華國際(00173)公布2022年中期業績，集團上半年應佔合同銷售總額約124億元，預期將於一至兩年內入賬。期內集團應佔營業額升79%至約58億元，主要入賬項目包括香港嘉峯匯及嘉熙，東莞嘉譽灣及上海嘉華中心租金收入等。股東應佔溢利升39%至約

10.8億元，核心盈利上升1.2倍至約10.6億元，派中期股息每股7仙，與去年相同。

嘉華稱會繼續密切留意市場變化，推售旗下已開盤項目，包括香港的嘉峯匯及嘉熙、南京嘉宏峰、蘇州嘉致峰、江門嘉華新都匯以及其他合資項目等。此外，集團各項目正按計

劃發展，將適時推售。

為增加土地儲備，嘉華稱會以審慎的態度，以獨資及合資等各種不同的策略及方式，於香港及內地補充地塊。目前嘉華的土地儲備應佔總樓面面積約160萬平方米，而於2022年6月底，集團的投資物業組合應佔總樓面面積則約28萬平方米。

NOVO收6000票 超額34倍

【大公報訊】新地(00016)旗下屯門NOVO LAND 1B期，周六壓軸一輪銷售，累收逾6000票，相對以價單發售的170伙，超額約34倍。

NOVO LAND 1B期周六進行壓軸銷售，推出188伙，170伙以價單形式推售，折實入場價348.07萬元。新地代理總經理陳漢麟表示，項目累收逾6000票，超額認購約34倍，約1成半為A組買家。

新地代理工程管理部策劃總監伍則堅表示，項目為全港首個同時榮獲國際級《WELL 健康建築標準TM》Version 2預認證及Fitwel健康建築「二星級」認證的住宅發展項目，園林住客會所NOVO Resorts除提供88項遊樂設施外，亦與本地知名藝術家林旭輝聯乘打造獨一無一的藝術長廊，會所內設有101件藝術品。另外，會所特設STEAM多元兒童藝術教室，亦會定期舉辦藝術導賞及教學，照顧不同住戶的需要。NOVO LAND藝術總監及策展

人林旭輝表示，NOVO LAND作為一個有創新性及全面性的藝術社區，為香港知名藝術家提供了一個展示藝術作品的平台，在這一充滿藝術氛圍的家園中成長，可以促進孩童的創造力及美感的培育，有助藝術教育及心智成長，為心靈生活帶來美好和諧的發展。

星凱·堤岸累售七成 套86億

中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，旗下火炭星凱·堤岸，自推出新銷售安排以來備受市場關注，新一輪銷售中沽出28伙，成交價介乎569.6萬至2112.9萬元，套現約3.2億元，呎價由17858至2.4萬元，平均成交呎價20673元。項目累售861伙，佔可供發售單位約7成，套現逾86億元。

另百利保(00617)及富豪酒店(00078)沙田九肚富豪·山峯，昨日售出第3座8樓A室，四房四套間隔，實用面積2023方呎，連一個車位成交價5199.1萬元，呎價2.57萬元。

新地古洞南申增1016伙 規劃署不反對

【大公報訊】為迎合市場對中小型單位的殷切需求，新地(00016)申請修改古洞南金坑路項目的發展內容，以提供更多達2589個單位，較舊方案增近65%或1016伙。規劃署不反對申請，相信城規會於明日審議時，能順利批准修訂。

該項目佔地約40.43萬方呎，緊貼粉嶺公路，鄰近新界喇沙中學，新地數年前與政府達成換地協議及完成補地價，擬發展一個低密度住宅項目，興建90幢獨立洋房。及後，新地為回應古洞北發展，及政府擬興建北環綫等原因，新地當時即向城規會申請增加該地的發展密度及高度，並獲准將地積比由

0.4倍增至3倍，樓高由3層，改為16至21層，興建12幢大廈，提供1573個中大型住宅單位，平均面積約771方呎。

新地去年底提出修訂，縮細項目平均單位面積逾39%至約468方呎，單位數目增至2589個，居住人口料近7000人，擬建14幢20至21層高大廈。整個項目預計於2027年落成。

此外，金朝陽持有的葵涌華星街13至17號南華冷房大廈，申請重建為1幢連地庫共20層高數據中心大廈，規劃署也不反對申請，料明日也可獲城規會通過。該項目的地盤面積約1.91萬方呎，擬建樓面約21.81萬方呎，預計於2025年落成。