

# 樓價急彈 南豐新邨4個月貴百萬

## 凱樂苑呎售1.44萬 創西九龍未補價居屋新高

二手樓價回升，指標屋苑身價大反彈。鯽魚涌南豐新邨一個中層三房戶最新以708萬元易手，對比同類單位4個月前造價600萬元，急彈108萬元或達18%。同時，資助房跟隨大市升溫，長沙灣凱樂苑一個未補價的兩房戶，以每方呎1.44萬元沽出，創西九龍未補地價居屋呎價新高。



▲鯽魚涌南豐新邨三房單位造價4個月急彈18%。

大公報記者 林惠芳

美聯物業首席高級營業經理蔡玉峰稱，南豐新邨5座中層D室三房戶，實用面積516方呎，享山景，獲買家以708萬元購入，實用呎價13721元；原業主持貨逾25年，賬面獲利305萬元或76%。

翻查資料，南豐新邨12座高層D室同面積單位，望開揚泳池景，去年11月劈至600萬元「居屋價」沽出，為同類單位6年新低價。事隔4個月，隨着本港全面復常，該屋苑三房單位造價已急彈108萬元。

### 樂悠居售670萬 按月漲5%

曾被代理以「窮人恩物」作宣傳的荃灣樂悠居，身價亦急速回升。美聯物業高級區域經理羅文暉指出，樂悠居低層2室兩房戶，實用面積435方呎，新近以670萬元易手，實用呎價15402元。資料顯示，位於今次成交單位高數層的2號室，今年2月以638萬元售出，即相隔約1個月，今次低層造價上升32萬元或5%。

樓市谷底反彈，二手居屋再誕樓王。消息指，凱樂苑E座極高層18室，實用面積391方呎，屬頂樓對落一層的鳳凰樓層戶，以563萬元未補地價易手，實用呎價達14399元創屋苑新高，更刷新西九龍未補地價居屋最貴呎價紀錄。原業主於2019年3月以283.68萬元向房委會一手購入，持貨

約4年轉售，賬面勁賺279.32萬元，賺幅近1倍。

元朗指標屋苑錄大額買賣。美聯物業區域經理鄧熾軒表示，有家庭客購入YOHO MIDTOWN第7座中高層C室，實用面積1026方呎，屬四房套連士多房間隔，成交價1550萬元，為元朗區本月最大額二手買賣。

### 移民客回流千萬購北角盤

本港全面復常，有移民外地多年的長者也決定回流。美聯物業首席高級營業經理盧浩透露，北角維多利中心1座中層B室，實用面積524方呎，獲20年前移居外地的「北角老街坊」以1038萬元購入，希望「落葉歸根」。代理指出，新買家最近返港睇樓，對上述單位一見鍾情，原業主持貨44年，賬面獲利逾13倍。

個別心急套現的業主，趁市旺沽樓止蝕。美聯物業首席高級營業經理李天傑說，馬鞍山雲海榕海臺1座低層E室，實用面積441方呎，以785萬元「零讓價」賣出，原業主2018年以831.6萬元一手購入，賬面虧損46.6萬元或5.6%。

中原地產分區營業經理杜文俊稱，沙田中心海寧大廈低層F室，實用面積297方呎，以525萬元易手，原業主持貨剛滿3年，賬面獲利10萬元，扣除免費料損手約16萬元。

# 世茂放售東涌酒店 意向逾60億

【大公報訊】受到債務困擾的內房企業，近年不斷出售資產套現，其中世茂房地產（00813）及明發集團（00846），繼去年出售南區豪宅項目後，現又趁旅遊業開始復甦之際，放售剛落成不久的東涌酒店項目，意向價達60億元以上，並於5月份對有興趣人士進行首輪甄選。

### 客房1219間 全港第二大

該酒店項目位於東涌怡東路9及11號，為2020年底落成開業的福朋喜來登酒店及世茂喜來登酒店，由萬豪國際集團經營，總酒店房達1219間，應是本港最大酒店項目。本港最多客房的酒店應是荃灣如心酒店，提供約1600間客房。

仲量聯行酒店及旅遊地產諮詢部高級副總裁陳玲璋表示，內地早前恢復通關及解除所有防疫措施帶動下，今年本港酒店業也步向全面復甦，酒店業也將隨着各類旅遊需求回升而受惠。因本港有強勁的旅遊需求和穩健的酒店貿易基礎優勢，備受投資者青睞，於2007年至2022年的酒店成交總額平均達78億元。當本港酒店市場復甦後，投資者將重拾信心，今年酒店成交總額預期增

加24%。仲量聯行香港資本市場部主管陳國相稱，該酒店項目能吸引尋求兼具質量與規模酒店資產的海內外投資者積極競爭。

該酒店的土地是世茂夥明發於2014年底以18.3億元投得，每方呎樓面地價近3000元。酒店的樓面面積約57.8萬方呎；所附設的飲食及購物商場灣景，樓面約3.25萬方呎。另世茂喜來登酒店的室內外活動場地面積約3.66萬方呎，其中宴會廳是全港最大型之一，可同時滿足各種商務會議、展覽及婚宴需求。

據了解，世茂等對是次放售酒店

甚具雄心，意向價達60億元以上，並欲透過兩至三輪甄選，為項目尋求最高價值。

世茂去年已出售資產，主席許榮茂於2014年夥明發及英皇國際（00163）投得的港島南區壽臣山道西豪宅地，在落成並命名為壽臣山15號後，許氏所持的40%權益，去年初以10億元轉售予中渝置地（01224）及資本策略（00497）所組財團；明發所持的20%權益，也於去年第三季轉讓予英皇及中渝置地。現時英皇、中渝及資本策略，各持有該豪宅項目的權益分別為50%、42%及8%。



▲東涌福朋喜來登酒店及世茂喜來登酒店於2020年底落成開業，由萬豪國際集團經營。

# 接管人標售太平協和上水地 索價億元



▲接管人標售的上水農地（黃框內），地盤面積約5.6萬方呎。

【大公報訊】受債務影響的太平協和，原由其持有上水一幅農地，現由接管人委託代理以現狀及交吉招標出售，6月19日截標，意向價1億元。

該上水農地位於丈量約份第100約地段第1583、1584號的部分分段及餘段，旁為邁爾豪園。土地現規劃為住宅「（丙類）3」用途，地盤面積約56119方呎，需先跟特區政府換地及補地價之後，方可作低密度住宅發展。

地皮高限為3層，或建築高度最多為9.5米，地盤覆蓋率為15%，以最高地積比0.4倍計算，可建總樓面約22447方呎。

第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠表示，該幅地皮連接有約140米車路，可快速通往元朗及北區多個地點，如只需約2分鐘車程便可到達粉嶺高爾夫球場，前往錦田及元朗則需約20分鐘車程。

### 最新二手成交個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
鯽魚涌南豐新邨5座中層D室	516	708	13721	比同類單位去年11月造價升108萬元
荃灣樂悠居低層2室	435	670	15402	比樓上數層2號室上月造價升32萬元
長沙灣凱樂苑E座極高層18室	391	563*	14399*	西九龍未補價居屋呎價新高
元朗YOHO MIDTOWN第7座中高層C室	1026	1550	15107	元朗區本月最大額二手買賣
北角維多利中心1座中層B室	524	1038	19809	獲移民外地多年的長者回流買入

註：\*為未補價

大公報製表

# 麗新觀塘盤27伙減價最多9% 周五發售

### 新盤搶客

本月一手樓市氣氛熱鬧，各發展商加快推盤。兩個多星期前才首輪發售的觀塘Bal Residence，發展商麗新發展（00488）及市建局昨日把27伙售價下調約5%至9%，於本周五以先到先得方式發售。另外，會德豐地產落實藍田KOKO MARE第二批65伙的售價，折實入場費約624.36萬元；恒基地產（00012）減價搶灘的紅磡必嘉坊，迎匯也安排本周五促銷84伙。

Bal Residence於本月11日發售56個單位，首日僅賣出3伙。麗新發展高級副總裁潘銳民表示，因應市場需求及變化，今次對5樓、9樓、10樓及15樓共27個單位售價作特別調整，其中18伙折實價低於600萬元，折實呎價由16044元起。該盤已進入拆棚階段，有望短期領取入伙紙。

### KOKO次批單位入場費624萬

其他新盤進展方面，會地KOKO MARE第二批單位的定價由709.5萬至1128.5萬元，計及樓價最大12%的折扣，折實價由624.36萬至約993.08萬元，折實呎價約17278至23039元，平均折實呎價約18963元，較首批高逾3.4%。該盤首兩批共163伙，以最大折

扣計共約值13.3億元，平均折實呎價約18583元。

據了解，發展商收到約1500張認購登記，日內公布銷售安排，最快周末開售。

### 必嘉坊推84伙同日對撼

至於恒地減價約一成推出紅磡必嘉坊，迎匯第二批共56個單位，發展商昨日再公布第三批28個一房單位的售價，定價約由569.8萬至873.9萬元，折實價約512.82萬至786.51萬元，折實呎價



▲Bal Residence已進入拆棚階段，有望短期領取入伙紙。

約18993至21029元，平均折實呎價19888元。

恒地同時安排該兩批共84伙，於本周五以登記抽籤方式發售，整批平均折實呎價約1.94萬多元，折實入場費約399.78萬元。據了解，暫已錄約400多票認購登記。

而由VMS鼎珮持有的長沙灣睿峰，兩個月內累售53伙，套現近5.5億元，平均呎價逾2.3萬元。昨安排5伙於本周五以招標方式出售。

另外，華懋與港鐵（00066）合作發展的何文田瑜一第18期，昨日以招標方式售出3A座29樓頂層B室四房單位，實用面積1234方呎，連866方呎天台，成交價5180萬元，呎價41977元。

新鴻基地產（00016）旗下東半山CENTRAL PEAK第2期Altus Link洋房6號，實用面積4016方呎，以招標方式售出，成交價逾4.096億元，呎價約10.2萬元。

此外，萬科或有關人士近年收購的牛頭角定富街45至63號3幢舊樓，前年向土地審裁處申請強拍令，日前獲批，強拍底價為4.525億元。該3幢舊樓分別是華發樓、安賢樓及定勝樓，地盤面積合共約7595方呎，最高重建商住地積比率9倍。

# 消費復常 核心區舖價料回升25%

【大公報訊】全面通關後，本港經濟逐漸復甦，投資市場稍為回暖。美聯工商舖表示，今年首季工商舖成交反彈逾5%，涉及成交總額約138億元，其中商舖成交額按季急升逾66%。該行認為，隨着市民回復消費信心，商舖板塊會率先跑出來，料今年核心區舖位租售價較谷底反彈20%至25%。

今年截至3月24日，整體工商舖首季成交量按季反彈5.2%至830宗，成交額錄137.67億元，其中商舖成交金額按季升66.7%至62.3億元。

美聯工商舖認為，市場不明朗因素逐漸消散，若環球經濟在加息環境下保持平穩，國際地緣政治未有出現顯著惡化，今年工商舖成交量將達至5800宗，按年增加約三成。

### 商廈受惠吸人才 交投望增四成

美聯旺舖董事梁國文指出，今季商舖成交額急升，主因是有9宗逾億元舖位成交，較其他板塊多，反映投資者趁低吸納，同時憧憬零售市道恢復令商舖受惠。若按宗數計，雖然商舖暫錄254宗成交，按季少1宗，但數字屬初步，相信首季成交宗數仍有望上升。展望全年，在特區政府再度派發消費券下，預料措施可以與通關和復常等利好消息產生協同效應，商舖交投有望達到1550宗，按年增加約30%；核心區和民生

區舖位的租售價料從谷底分別反彈20%至25%及15%至20%。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥稱，首季商廈成交暫錄166宗，按季升10.7%，總額46.79億元，減少37.9%。他指出，上述數據反映雖然內地與香港全面通關，但商廈反應較弱，大手成交較少，市場持觀望態度。展望未來，特區政府提出一系列招商引才政策，如成功吸引企業來港，將利好商廈市場，今年商廈成交量料1100宗，按年增四成，估計整體甲廈售價及租金分別錄5%以內和5%的升幅。

工廈方面，美聯工商董事陳偉志表示，首季工廈成交暫錄410宗，按季升6.8%，1000萬元以下成交佔349宗。



▲美聯工商舖翁鴻祥（中）、美聯旺舖梁國文（右）及美聯工商陳偉志（左）分析今年工商舖市道。

### 玩具代理商3400萬增持青衣工廈

【大公報訊】本港工廈再錄大手入市。資料顯示，青衣偉力工業大廈A座低層13至15室，面積9032方呎，本月中以3400萬元易手，呎價3764元。據悉，買家為運菱發展，董事包括鄭漢超、呂瑞華等人，為玩具批發及代理商瑞華行相關人士，其代理的玩具品牌包括BANDAI。原業主則為大鴻輝，於2009年以約768萬元購入，賬面獲利約

2632萬元，賺幅逾3.4倍。

資料顯示，瑞華行相關人士早前以2400萬元購入偉力工業大廈A座同層16至19室，面積6095方呎，呎價約3938元。換言之，連同最新購入的單位，瑞華行約1個月間，合共以5800萬元購入該廈共逾1.5萬方呎樓面。據資料，瑞華行辦公室位於偉力工業大廈B座高層單位，不排除今次入市擴充之用。