

四月新盤火熱 8盤逾3600伙應市

天瀧復活節後刊樓書 瑜一與KOKO周末打頭陣

四月新盤市場繼續精彩，供應重鎮啟德區再有新盤上陣。恒地（00012）夥會地、新世界（00017）、華懋、中海外（00688）及帝國聯手的海灣半島全新項目，正式命名天瀧（THE KNIGHTSBRIDGE），部署復活節後整裝待發，先推大單位招標打頭陣。計及周六（1日）及周日（2日）分途出擊的藍田KOKO MARE及何文田瑜一，四月最少8盤涉逾3600伙殺入市場。

大公報記者 梁穎賢



▲天瀧六大發展商昨日同場公布項目命名。（左起）帝國集團執行董事姚志偉、恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝、中海外地產董事總經理游偉光、會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀、華懋集團銷售總監封海倫及新世界營業及市場總監黃浩賢。

四月可望登場新盤

新盤	伙數	發展商
屯門NOVO LAND 2A期	929	新地
啟德維港·雙鑽	702	中海外
大埔白石角 University Hill	607	新地
啟德海灣半島天瀧	566	恒地·會地·華懋·新世界·中海外及帝國
藍田KOKO MARE	444	會地
何文田瑜一1C期	214	華懋
鴨洲洲弦岸	105	莊士中國
赤柱 ONE STANLEY	82	建灑地產
總數	3649	

啟德新盤供應源源不絕，繼中海外獨資的維港·雙鑽，日前公布獲批預售準備短期登場之際，該集團有份並由恒地牽頭發展的承豐道22號地王項目，早前已獲批售樓紙，昨日正式命名為天瀧。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝稱，天瀧已獲批預售，展銷廳工程近尾聲，部署復活節後上樓書，月中進行軟銷，兩個示範單位亦同步於復活節後對外開放，預計四月底至五月落實銷售安排，由於項目逾七成為大單位，首批傾向以招標發售。

天瀧首批傾向招標發售

韓家輝續指，天瀧建有7幢高座及1幢低座大樓，提供566伙，戶型提供1、3及4房，實用面積351至1942方呎；當中1房佔160伙；3房及4房各有192伙及208伙，另6伙屬特色戶；3及4房單位佔全盤約7成，並全數享有海景。

啟德新盤眾多，要令買家留下深刻印象，不得不搞「噱頭」。天瀧為準買家帶來嶄新的「維港 720° VR 體驗」，戴上VR眼鏡，讓人猶如置身項目的150米高空，720°俯瞰世界級維港海景及啟德發展區。

此外，會地旗下的藍田KOKO

MARE、華懋何文田瑜一1C期，分途於四月第1及第2日上陣，合演四月新盤首場大戰。據市場消息指，兩盤各累收逾2000票及5000票，各超額逾13倍及逾22倍。

今年盤盤皆重頭戲的新地，旗下屯門NOVO LAND 2A期、大埔白石角 University Hill，亦有機會於四月雙龍出海，兩盤合共提供1536伙。

維港匯II連沽兩伙

其餘新盤成交方面。信置夥會地牽頭的西南九龍維港匯系列成交持續活躍，其中維港匯II昨日連沽兩伙，包括第22座2樓A單位，實用面積1001方呎，成交價3038萬元，呎價30349元。而3B座5樓B單位，實用面積491方呎，成交價1136.9萬元，呎價23155元。維港匯3月至今暫已售出40伙，套現逾9.1億元。今年以來共沽115伙，套現逾24.79億元。由開盤至今累積賣出928伙，套現逾143億元。

啟德區內多個全新項目全速籌備登場，區內現樓物業銷情亦見加快。會地旗下啟德MONACO MARINE，昨日售出1A座3樓A單位，實用面積713方呎，三房間隔，成交價1704.2萬元，呎價23902元。項目本月至今已售出13個單位，套現逾2.36億元。

種植道1號首推5洋房 擬下半年登場

【大公報訊】內地及本港全面通關為樓市注入生氣，多個貴價豪宅伺機起動。九倉（00004）持有、會地負責銷售的山頂超級豪宅種植道1號，準備在下半年出擊，首階段先推售5幢洋房。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀指，種植道1號建有20幢洋房，每座實用面積約4600至7500方呎，大部分可望南區景致，並設有私人升降機及車庫，以突顯項目的極高私隱度。

黃光耀表示，項目分三階段發展，首階段推售5幢洋房，該5幢洋房實用

面積約5000至6000方呎，連裝修一併出售，擬定今年下半年登場，有條件可以理想價售出。項目設有建築模型及展覽館，稍後向傳媒開放。其餘15間則傾向長線出租。相信受惠通

關，今年豪宅銷售可望倍升。

會地及九倉系堪稱山頂大地主之一，兩者並特意就此打造PEAK COLLECTION系列，系列包括山頂MOUNT NICHOLSON、同區山頂道77-79號，以及即將推出的種植道1號。該集團昨日聯同Pottinger 22，於中環會德豐大廈的PEAK SALON，舉行名為「穀雨 - The Plantation of Hope」的藝術展覽，當中擺放了一系列由80後藝術家任哲打造的藝術品，包括有十二生肖雕塑作品等。



▲黃光耀（左二）邀得Pottinger 22創辦人方圓明（右二），為種植道1號聯乘藝術品展覽。

受惠通關 林海山城睇樓量急增



▲林海山城洋房示範單位昨日曝光。

【大公報訊】希慎（00014）夥香港興業（00480）合作發展的大埔林海山城，自內地及本港全面通關後，該盤的睇樓量急增，約三成為內地客人。

內地客佔三成

香港興業國際集團業務拓展及市場總經理林紅表示，林海山城早前已獲批滿意紙，並已陸續通知買家收樓。兩地全面通關後，睇樓量激增，過去3周累錄600人次參觀，當

中約二至三成屬內地客人。

林紅又指，項目開售至今累售18伙，套現逾4.6億元，平均成交呎價約18347元。而於月中推出的先租後買及現有租客置業計劃後，項目過去兩周錄得數宗租務成交，呎租理想。

希慎興業寫字樓業務及住宅業務總監葉慕貞表示，林海山城僅提供36幢洋房及尊貴大屋，每幢洋房均擁有花園及私人升降機，當中山城徑2至22號均坐北向南。

帝景園連車位1.2億沽

【大公報訊】本港超級豪宅有價有市，頻頻獲名人接貨。新地（00016）早前拆售的中半山帝景園2座，其中一伙中層A室，實用面積約2141方呎，於本月中連1個車位以近1.2億元售出，呎價約5.6

萬元。

市場消息指，接手買家為霍中丞（Fok Chung Shing Vincent），與私募股權投資公司博裕資本董事中英文名字相同，相信為同一人。

蔡宏興看好灣區 下周赴粵覓商機

【大公報訊】剛剛從英國倫敦考察回來的華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興昨日在傳媒午宴上透露，下周將赴大灣區內地城市尋找投資商機。他強調，特別看好大灣區市場前景，此次主要到廣州市南沙區進行商務洽談，其中會和香港科技大學（廣州）方面探討合作。此外，他對今年香港樓市保持審慎樂觀，估計全年會有10%左右的升幅。

對於內地市場，蔡宏興整體看好，尤其是大灣區。不過他坦言，如果是單純發展房地產業務，不一定競爭得過內房，因此，需要根據自身特色和優勢，找到適合自己拓展的業務方向。比如，可以將中環街市的發展模式帶到內地，結合保育和社區的概念，為內地相關市場注入新的商業模式，他相信也會有很好的發展前景。

港樓市向好 繼續投地

在香港市場，華懋的業務頗為多元化，他表示，隨著本港復常，經濟復甦，加上預期美國息率今年見頂，樓市等業務總體會向好，會在香港繼續投地，選擇合適的項目，住宅和商業地產都會考慮。不過，他指出，商業地產的恢復可能會慢過住宅市場，但不改長期向好的趨勢。

此外，華懋還進軍商業數據中心市場，蔡宏興介紹說，集團位於東涌東的商

業項目，不僅有商場及寫字樓，還包括用電量高的數據中心，集團全力將該中心打造得最綠色環保、可持續發展，力爭用電的比例達到國際領先水平。

進軍商業數據中心市場

他還稱，華懋最近與中電旗下中電源動集團簽署合作協議，採用「建設、擁有、營運、移交」方式，改裝如心廣場的空調系統為水冷式，屬全港首個零碳供冷項目。預計前期工程將於下季展開，並於2024年至2027年分階段投入服務。採用新空調系統之後，每年可以節省逾50%用電量，相當於每年減少7000公噸的二氧化碳排放量。



▲蔡宏興特別看好大灣區市場的前景。

鄧成波家族放售深水埗舊樓 估值1.8億

【大公報訊】近年不斷放售物業的鄧成波家族，現趁樓市反彈，即放售深水埗欽州街56號明輝大廈全幢商住大廈，市場估值約1.8億元。

該幢大廈於2001年落成，樓齡逾20年。物業樓高14層，地下及1樓為零售商舖，2至13樓提供24個住宅單位，現按現狀及連租約出售。

仲量聯行資本市場部董事潘靜儀表示，物業位置方便，附近有南昌站及深水埗站，吸引不少學生及上班族租用，現時租務情況理想，新買家可考慮改裝作學生宿舍，租金或可倍增。另附近又有不少大型重建項目，包括新世界發展、萬科和百利保等發

展商主導的住宅項目。而市建局又快將於深水埗進行地區研究，推動重建工作，該區正在持續轉型中。

布力徑10號獲數十買家查詢

此外，被銀行接管並於市場放售的山頂布力徑10號B號屋，據了解，早前有數十個買家查詢，然負責代理銷售的中原地產及世邦魏理仕，暫所收到的意向價未達銀主要求，現繼續接受有興趣買家洽購中。

該屋的實用面積約5171方呎，市場估值約8.8億元，即意向呎價約17萬元。該屋原由恒大集團許家印所有。許氏於2010年透過公司轉讓形

式，向新世界（00017）購入布力徑10號獨立屋，除B號屋外，據知，還有C號及E號屋，惟均已被銀主接管。



▲明輝大廈於2001年落成，樓齡逾20年。

海日灣855萬易手 4年蝕11%

【大公報訊】發展商近期減價賣樓帶旺樓市氣氛，但二手市場卻受到影響，其中大埔白石角海日灣日前出現蝕讓成交，為第1期一個2房單位，賬面蝕逾百萬元。

中原地產分區營業經理黃冠仁表示，海日灣1期C1座中層B室2房單位，實用面積504方呎，業主原以蝕讓價放盤，叫價900萬元，近日與換

樓買家議價後，終以855萬元成交，呎價近1.7萬元。據了解，業主於2019年以963萬元購入單位，持貨約4年，賬面蝕約108萬元，蝕幅逾11%。白石角一帶今個月暫錄約19宗二手成交。

另外，該行區域營業董事黎宗文表示，沙田第一城本月至今暫只錄約22宗二手成交，較上月全月多達42宗

而大幅減少。剛成交的第12座中層A室3房單位，實用面積515方呎，業主去年9月放盤時的叫價約760萬元，經約半年的放售及與有興趣買家議價後，終以698萬元成交，呎價13553元。據了解，業主2017年以655萬元購入單位，持貨6年，賬面獲利約43萬元，賺幅只不足6.6%，若扣除雜費後，料只能平手離場。