

# 南區新盤弦岸首推50伙 入場費532萬

## 折實均呎2.7萬 較前年鄰近項目貴6%

屯門新盤首輪銷售後稍事小休，多個單幢項目接力上陣。莊士中國(00298)旗下鴨洲弦岸開價，首批50伙折實平均呎價近2.7萬元，較兩年前毗鄰新盤賣貴6%，今日收票及開放示範單位。協成行筲箕灣項目傲華、佳明士瓜灣明雋亦有機會月內推出。

大公報記者 梁穎賢

下半年新盤大戰由市區單幢盤擔大旗。其中弦岸已率先發炮，於昨日開價前推出3伙特色戶招標，價錢謎底昨日揭盅。莊士中國地產部助理總經理陳慶光坦言，首批推售50伙，折實平均呎價26862元，定價參考區內同類樓盤及項目本身優勢，形容屬貼市價。今日起收票，示範單位同步對外開放，月內開售。

港島東同期亦有新盤準備殺入市場，陳慶光表示，不擔心兩盤競爭分薄客源，多盤齊推反令市場注意力集中港島區，亦屬好事。

### 開放式最細205呎

莊士地產代理營銷策劃經理陳家寶表示，弦岸首批50伙，定價市值逾4.2億元。涵蓋13伙開放式及37伙1房戶，實用面積205至317方呎，即供折扣16%，折實531.9萬至875.4萬元，折實呎價25945至27790元。最低消費單位5樓C室，實用面積205方呎，開放式間隔，折實531.9萬元，折實呎價25946元。

發展商除提供供及建築期付款外，另為買家代付3%從價印花稅，上述50伙折實價全部「9球」有找，根據現行從價印花稅收費，900萬元或以下的稅率為樓價3%，意味全部買家可慳稅務開支。

資料顯示，鴨洲對上一個推售的單幢新盤，為恒地(00012)的逸南，2021年5月首批折實平均呎價25228元，弦岸較之賣貴6%，若計及樓價去年至今錄得一成的跌幅，意味該盤較市價開高逾15%，假如扣減稅務開支，實際開高逾10%。



至於老牌地產商協成行旗下筲箕灣傲華、佳明集團(01271)旗下士瓜灣明雋，不約而同今日展開軟銷，前者示範單位今日率先向傳媒開放，預料短期內開價，後者則於早前公布命名後突然截停軟銷，今日開始重拾宣傳攻勢，料3個單幢盤有機會月內對撼。

### 傲華及明雋今日亮相

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，弦岸首批平均呎價貼近二手價，相信承接力不俗。區內配套日漸變天，成為年輕新社區，租賃市場有保證，料呎租可達50元。現時市場以剛需盤主導，一手市場以1000萬元以下為主，料項目開售首批單位可沽清。

市場憧憬美國本周議息將暫緩加息一次，加上財政司司長陳茂波日前表示或考慮放寬首置客按揭成數，令市場觀望情緒濃，陳永傑預料，若美國暫緩加息一次，及特區政府加快落實首置客按揭成數措施，消息明朗化將有助物業市場轉活，料本月一手可達1200宗。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，弦岸為港島區今年首個全新盤，定價貼市，料受不少投資客鍾情，估計客源佔約一半為長線投資客，若項目落成後租金水平呎價達60元水平，估計租金回報率約3厘。市況方面，他預期北部都會區新盤滙都或未能趕及本月開售，故6月一手成交量將按月下跌一成至1000宗以下。

①逸南	2021年5月首批折實呎價 <b>25228元</b>
②倚南	<b>20400元</b> (3月成交)
③深灣軒	<b>18081元</b>
④南區·左岸	<b>29412元</b> (去年10月成交)
⑤登峰·南岸	<b>18168元</b> (4月成交)
⑥南津·迎岸	<b>21058元</b> (8月成交)

地址	平瀾街8號
座數	1座
單位總數	105伙
戶型	開放式及1房
首張價單伙數	50伙
價單定價	633.1萬-1042.1萬元 (折實531.9萬-875.4萬元)
呎價	30883元-33083元 (折實25945-27790元)
平均呎價	31978元(折實26862元)
即供折扣額	16%
示範單位地址	黃竹坑ONE ISLAND SOUTH
開放日期	即日
預計關鍵日期	明年9月底



鴨洲弦岸位於平瀾街8號。



陳慶光(左)及陳家寶公布弦岸首批開價。

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
5樓C	開放式	205	531.9	<b>25946</b>	銀碼最平
15樓A	1房	317	875.4	<b>27615</b>	銀碼最貴
18樓C	開放式	205	569.7	<b>27790</b>	呎價最貴
6樓E	1房	274	710.9	<b>25945</b>	呎價最平

## NOVO LAND 2A期 次輪周六223伙應市

【大公報訊】新盤積極加推應市。新地(00016)人氣盤屯門NOVO LAND第2A期，落實本周六次輪推售223伙，尚餘未登場的第1座擬定3個月後推售，預計系內元朗The YOHO Hub緊接登場，連同華懋旗下何文田瑜一·天海，亦鎖定周六推售66伙，意味兩盤共289伙周六同步發售。

新地副董事總經理雷霆表示，NOVO LAND第2A期首輪推售屬「佳績延續，再度沽清」，乘勝追擊鎖定本周六(17日)進行次輪推售，涉及223伙，折實平均呎價14145元，涵蓋特色單位，故屬原價推售。

第2A期共有3座，首兩輪推售均中3及5座單位，至於仍未登場的第1座，雷表示，擬於3個月後推售，涉及410伙，屬該期數的樓王，相信樓價將更進一步穩固，勢將掀

起另一浪搶購熱潮。

雷霆續謂，集團旗下元朗The YOHO Hub全新期數，部分緊接於7月推售，天水圍天榮站項目及啟德天璽，海亦部署第三季排隊上陣。

### 進場單位238呎 售336萬

新地代理總經理陳漢麟表示，項目次輪推售的223伙單位，涵蓋13伙開放式、16伙1房、164伙2房及30伙3房，折實336.09萬至946.81萬元，折實呎價12779至16580元，以價單價計市值超過16億元。入場價單位位於第5座5樓E，實用面積238方呎，開放式間隔，折實336.09萬元。

陳漢麟補充說，次輪推售揀樓規則與首輪相同，可買1伙指3伙或任何2伙單位，最多可購4伙，但1房只可限購1伙；B組可購入1至4伙，周四晚截票。



雷霆(左)及陳漢麟公布，NOVO LAND第2A期周六次輪發售。

## 瑜一·天海周六添食66伙 1房賣約800萬

【大公報訊】鐵路站項物業備受追捧。華懋旗下何文田瑜一·天海鎖定周六進行新一輪銷售，以價單形式發售66伙。華懋集團銷售總監封海倫表示，項目昨日上載全新銷售安排，周六以價單形式發售66伙，另推出24伙單位於下周一(19日)起招標。

上述66伙包括10伙的1房戶型、33伙的2房戶型、23伙的3房戶型，實用面積364至960方呎，折實798.91萬元至2989.19萬元，折實呎價21948元至31137元。整個瑜一·天海系列累沽412伙，佔可售單位約82%，套現逾69.6億元。

下周一招標的24伙單位，推出5伙全

新特色單位，當中包括T1A座1樓D平台單位；首度推出4伙向南維雙連座頂層，以及天際4房2套連儲物室特色單位成交價。所有買家將可獲車位認購權1個；而4伙向南維頂層及天際4房2套，更可獲車位認購權2個。

## 鄰近名校網 內地家庭4.7萬租皓畝3房

【大公報訊】受惠於內地與香港通關復常，來港升學個案回升，帶動名校區租賃需求。代理指出，何文田皓畝有3房單位獲內地家庭以4.7萬元承租，以便小朋友新學年在港上學。

美聯物業高級分區營業經理馬兆鋒稱，上述單位為皓畝7座低層A室，實用面積1046方呎，屬3房套間隔，屋苑坐落34名校網，剛獲內地家長承租，以方便小朋友上學，每月租金4.7萬元，實用呎租約45元。據悉，業主於2018年6月斥資3633.8萬元購入單位，按現租金水平計，回報率近1.6厘。



何文田皓畝名校網，備受家長歡迎。

### 柏傲莊3房呎租39.2元 回報2.6厘

中原地產分區經理曾紀賢表示，暑假租賃旺季前夕，租賃成交開始增加，大圍柏傲莊剛錄家庭客承租個案，單位為1期3A座中層B室，實用面積663方呎，採3房套間隔，以2.6萬元租出，實用呎租39.2元。據了解，業主於2020年以1212萬元購入單位，可享約2.6厘租金回報。

此外，個別上車客趁二手樓價調整入市。美聯高級分區營業經理梁仲維透露，荃灣市中心的荃好景大廈低層D室

1房單位，實用面積297方呎，放盤數天，減價10萬元即獲買家以310萬承接，實用呎價10438元。

香港置業高級分區營業經理熊建明表示，馬灣珀麗灣31座中層G室2房戶，享海景，實用面積526方呎，獲買家以608萬元購入，比開價下調72萬元，實呎11559元。

晉誠地產高級營業經理李德鴻表示，深井縉皇居1座中低層A室3房戶，實用面積775方呎，望青馬橋海景，連車位，獲同區租客以990萬元購入，實呎12774元，低市價約5%。

## 傲瀧3房 持貨5年連使費輸260萬

【大公報訊】二手交投放緩，新界區私樓續錄蝕讓。有「明星屋苑」之稱的西貢低密度豪宅傲瀧再錄損手，一伙3房單位5年貶值近190萬元，原業主賬面虧蝕約12%；大圍薈薈2日連爆2宗大額損手，最新涉及1房戶以610萬元沽出，單位5年貶值近20%。

消息指，傲瀧剛錄本月第二宗蝕讓，成交為2座中層E室，實用面積968方呎，採3房套間隔，新近降價至1438萬元賣出，實用呎價14855元。原業主於2018年6月以1624.8萬元向發展商一手買入單位，持貨5年賣出，賬面虧損186.8萬元，連雜費料實際損手約260萬元。

### 薈薈389呎戶賬面虧損148萬

翻查二手成交資料，連同上述個案，傲瀧過去1年暫錄16宗二手買賣，當中14宗屬賬面虧損，蝕幅由10%至29%不等，而餘下2宗賬面分別是平手離場及賬賺2%，但計及雜費後料仍損手離場。

同區村屋亦「見紅」。世紀21營業董事廖振雄表示，西貢北港村雙號



西貢低密度豪宅傲瀧本月已錄2宗賬面蝕讓成交。

村屋分層戶，建築面積700方呎，連花園約200呎，以540萬元成交，原業主持貨5年，賬面蝕19萬元，物業貶值3%。

上車盤連環錄蝕讓。消息指，大圍薈薈繼日前有複式花園戶蝕逾四成賣出後，同座2翼低層B3室亦要蝕沽，單位為1房間隔，實用面積389方呎，劈價至610萬元易手，實呎15681元，原業主2018年以758.1萬向發展商購入

物業，現賬面虧損148.1萬元，蝕幅達19.5%。翻查成交資料，連同上述個案，薈薈過去1年已錄13宗損手成交，賬面蝕幅介乎5%至42.8%。

美聯事務經理(銷售)鄭嘉邦透露，荃灣海濱花園10座中層B室，實用面積439方呎，獲上車客以516.8萬元購入，原業主持貨約4年，賬面虧損18.2萬元，連雜費料蝕約45萬元。

### 港灣軒全海景戶 3380萬轉手

去年入伙的青衣明題屋，首宗2房二手成交即損手。中原高級資深分區營業經理許偉業表示，單位為2座低層E室，實用面積417方呎，獲換樓客以619.8萬元承接，原業主2019年一手買入，現沽貨賬賺20萬，扣除釐印費等料微蝕數萬元。

港島優質大單位逆市破頂。中原資深區域營業董事林龍南透露，北角港灣軒高層C室4房戶，實用面積985方呎，享全海景，獲買家以3380萬元買入，實用呎價達34315元。翻查資料，上述單位造價料創屋苑二手新高。