

# 恒地啟德盤短期內開價 均呎撲3萬

## 主力推售低座單位 首輪趕月底出擊

美國聯儲局暫停加息，利好樓市，新盤趁勢部署出擊。恒地（00012）旗下已取得滿意紙的啟德HENLEY PARK，計劃日內上樓書及開價，側重推售低座單位，抓緊本月首輪賣樓的風尾，售價參考同系的THE HENLEY系列，售出單位平均成交呎價逾2.8萬元。發展商預告，HENLEY PARK景觀更勝一籌，相信售價有上調空間。

大公報記者 梁穎賢

啟德供應源源不絕，HENLEY PARK是恒地系今年第二個推售的啟德住宅盤，第一個是由恒地牽頭發展、共六發展商聯手的天瀟。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，HENLEY PARK擬定日內上樓書，短期內開放示範單位及開價，首張價單主力推售低座單位，首輪銷售應可趕上本月推盤尾班車。項目大部分單位享啟德體育園及維港景致，位置更近海濱，質素更勝THE HENLEY系列，相信售價更高。

### 地下花園特色戶共16伙

林達民指出，項目已取得滿意紙，是現樓形式，現樓及展覽廳的示範單位，將於稍後同步開放。項目建有6座住宅大廈，包括2座高座大樓（GRAND HENLEY）及4座低座（EDEN），共提供740個單位，間隔由開放式至特色戶均有選擇。當中低座提供80伙，只提供1房及3房半戶型，各佔整體5.4%，另還設16伙地下花園特色戶。

他補充，THE HENLEY系列已售583伙，套現約61.3億元，平均成交呎



◀林達民稱，HENLEY PARK短期內出擊，首輪銷售可趕上本月尾班車。

▶陳漢麟（左）料NOVO LAND第2A期最終截收逾5000票，旁為梁文略。

價28229元，每伙平均售價約1070萬元。

另邊廂，莊士中國（00298）旗下鴨洲洲岸，日前公布首批50伙價單，據悉收逾50票，足額認購。莊士中國地產部助理總經理陳慶光稱，用家佔七成，以年輕用家為主，加推與否視乎周末人流再定。至於項目推出招標的特色戶，迄今收到不少查詢。

### 何文田盤開放現樓及會所

經絡按揭為該盤買家提供「高成數回贈H按優惠」，按揭成數高達九成，按息全期低至H（銀行同業拆息）加1.3厘，上限為P（最優惠利率5.75厘）減2.25厘，封頂息率低至3.5厘，現金回贈達2.8%，年期最長30年，另設高存息戶口。

其他新盤方面，鷹君（00041）旗下大埔白石角朗濤，6月上半月透過招標連售5伙，包括2宗地下連花園特

色戶及3宗臨海3房大宅，其中第3座6樓A單位，成交價3333萬元，呎價24707元；該單位為臨海3房大單位，實用面積1349方呎，連1個住宅停車位。上述買家鍾情海景大單位，而區內相類似的戶型可謂絕無僅有，加上項目用料優質，故此決定購入。

會地旗下鄰近藍田港鐵站的KOKO MARE，剛售出9座6樓K室，實用面積416方呎，兩房開放式廚房間隔，售價754.1萬元，呎價18127元。買家來自天水圍區，鍾情會地品牌及項目設施，故購入單位投資。

至於萬科香港旗下一何文田VAU Residence已屆現樓，昨日開放現樓及會所。萬科香港執行董事兼副總經理周銘禧表示，配合項目現樓銷售，夥香港置業推出置業優惠吸客，即日起至6月30日，首3名買家可獲贈價值8.8萬元商場購物禮券，總值逾26萬元。

新盤動態	新盤	動態	發展商
	啟德HENLEY PARK	短期內上樓書開示位及開價	恒地
	屯門NOVO LAND 2A期	周六次輪銷售223伙，昨晚截收5199票	新地
	鴨洲洲岸	首批50伙已獲足額認購	莊士中國
	筲箕灣傲華	可望下周上樓書月內賣	協成行
	土瓜灣明雋	最快下周上樓書，下月初發售	佳明
	洪水橋都匯	最快下月登場	泛海



## 新地屯門盤周六賣 23人爭1伙

【大公報訊】新地（00016）旗下矚目新盤屯門NOVO LAND第2A期，周六（17日）次輪推售223伙，經核數後共接獲5199個購樓意向登記，當中包括64票為代理入票，超額認購逾22倍，23人爭1伙，反應熾熱。

新地代理總經理陳漢麟表示，NOVO LAND第2A期周六次輪推售223伙，截至昨日中午收逾4800票，超額認購逾20倍，相信晚上八時截止登記後，最終可超過5000票，22人爭1伙，其後發展商晚上九時公布，累收5199票，超額認購逾22倍。暫時A組的大手或3房買家的票源佔約兩成，料次輪銷情持續理想。

### 利息補貼最高樓價1%

美國聯儲局暫緩加息，陳漢麟認

為，此舉對樓市是正面訊息，而該盤提供「置業按揭利率保障」付款計劃，若按揭息口於首三年的保障期內上升，買家有機會取得利息補貼，最高則為樓價1%。

SmarTone商業市場部總管梁文略表示，項目全數單位配置預設智能家居項目，包括入牆式WiFi 6的無線上網系統，住戶可按喜好自行配備各種智能家居設備。該盤買家可享六折早鳥優惠，選購不同智能家居組合，並獲免費一次智能家居顧問服務。

NOVO LAND第2A期周六推售223伙，包括13伙開放式、16伙1房、164伙2房、30伙3房，折實336.09萬至946.81萬元，折實呎價12779至16580元，折實平均呎價14145元，定價市值逾16億元。

## 內地生合租晉環 預繳一年租金23萬

【大公報訊】踏入租務旺季，在港升學的內地學生四出覓租盤，掀起搶租熱潮。最近有個案跳出新界細價單位，轉往港鐵站頂物業。兩名內地學生以月租1.9萬元，合租黃竹坑上蓋晉環一伙兩房，並預付全年租金近23萬元。

### 大埔中心2房1.3萬租出

香港置業高級營業經理譚浩智表示，入伙不久的黃竹坑站上蓋晉環，最近錄得租務成交，單位為2A座低層B室，實用面積476方呎，2房間隔，向南望新加坡國際學校，以約1.9萬元「零價」租出，呎租約40元，租客更預付一年租金約22.8萬元。據悉，租客為兩位就讀香港大學的內地學生，為方便往來港大上課，故承租晉環單

位。大埔中心亦錄內地學生租樓個案。中原分區營業經理趙愛蓮表示，老牌屋苑大埔中心21座低層A室，實用面積325方呎，2房間隔，議價後以1.3萬元租出，呎租約40元，租客為兩名內地女學生，預繳一年租金約15.6萬元。業主去年以480萬元購入單位，租金回報約3.3厘。

中原分行經理陳家富表示，屯門半月暫錄約60宗租賃成交，其中鄰近港鐵屯門站的城·點錄得內地學生承租個案。單位為高層E室，實用面積231方呎，開放式，向東享山景，叫租9800元，最終以9500元租出，微減300元或3.1%，呎租41.1元，租客預繳一年租金約11.4萬元。業主2020年以430.6萬元購入，租金回報約2.7厘。



▲兩名內地學生合租晉環，預繳一年租金近23萬元。

## 比墅單號屋持11年 賬蝕逾250萬離場

【大公報訊】樓市近月又陷入交投淡靜局面，二手市場又多添蝕讓個案，其中「蝕讓常客」大埔比華利山別墅，日前一幢單號屋，業主持貨11年，仍要賬面蝕逾250萬元離場。另外，入伙數年的將軍澳日出康城LP6，其第1座一個頂層連天台單位，賬面更蝕達528萬元。

美聯物業高級營業經理黃國表示，大埔比華利山別墅湖景道單號屋，實用面積約1606方呎，業主早前以1600萬元放盤，及後雖調低叫價至1450萬元，但再被買家錙銜128萬元，終以1322萬元沽貨，呎價只約8232元。據了解，業主早於2012年斥約1573.8萬元購入單位，持貨約11年，賬面蝕251.8萬元，蝕幅約16%。

### LP6頂層銀主盤 3年貶值19%

另邊廂，中原地產副區域營業經理張鎮邦透露，日出康城LP6第1座一個頂層4房單位，實用面積1321方呎，連1246方呎天台，原業主於2021年底斥以約2828萬元購入作投資之用，同時先後向多於一家財務公司進行加按，終至淪為銀主盤，被財務公司收回並曾兩度推出拍賣，近日再在市場放售，原本叫價2800萬元，在獲同區換樓洽購下，最後降價至2300萬元成交，呎價17411元，該單位3年間賬面蝕528萬

元，蝕幅近19%。因該單位未過額外印花稅（SSD）的持貨期限，故買家要再承擔230萬元辣稅支出。

利嘉閣聯席市務董事鄭天樂表示，葵涌居屋清麗苑D座高層3室2房單位，實用面積約411方呎，業主於自由市場放售，原叫價470萬元，近日獲買家洽購，雙方議價後，終以440萬元成交，呎價10706元。業主於2018年於自由市場斥540萬元購入單位，持貨約5年，賬面蝕約100萬元，蝕幅約18.5%。

### 上源3房796萬沽 呎造1.01萬

又據市場消息指出，屯門掃管笏上源第1A座低層E室3房單位，實用面積約788方呎，業主在降價約54萬元後，以796萬元沽貨，呎價約1.01萬元。據了解，業主於2019年斥約894萬元一手買入，持貨約4年，賬面蝕約98萬元。

另中原高級分行經理王文彬稱，東環第5B座低層3室1房單位，實用面積408方呎，業主於2020年5月斥540萬元購入，早前叫價600萬元放售，其後叫價不斷下調，近日獲上車客以540萬元承接，成交呎價13235元。業主持貨3年，僅平手離場，計及雜費，料實蝕逾20萬元。東涌本月暫錄9宗買賣成交，較上月同期跌約35%。



▶比華利山別墅在市場上再錄得蝕讓。

## 舊區重建轉移地積比 最多增30%

【大公報訊】市區充斥不少殘破舊樓及細地盤，為鼓勵業權人／發展商加快重建，以改善舊區環境，規劃署提出地積比率轉移先導計劃，擬定相關規劃申請指引，在同一分區計劃大綱圖內所配對的地盤，每個獲轉移地積比的地盤，其容許發展密度最多只可增30%。該計劃會在旺角及油麻地兩區先行，2025年時再作檢討。

### 油旺兩區先行 2025年再檢討擴展

根據市建局年前完成有關旺角及油麻地的重建研究，因兩區舊樓林立，而且所餘具有重建價值的卻越來越少，又或地盤面積細小，難收重建效益。所以，該研究提出可將細地盤容許的發展樓面（即地積比率），轉至大地盤。

規劃署為該轉移計劃，擬備一份「擬將地積比率轉移而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引草案擬本，交予規委會於今日審理，當通過後，土地業權人或發展商須就要發展的地



▲規劃署提出地積比率轉移先導計劃，並以油麻地及旺角兩區作試點。

盤，根據該指引向城規會提出增加發展密度及高度的規劃申請。計劃會先在油麻地及旺角兩區推行，2025年時再檢討成效，及將計劃擴展至其他地區。

根據指引草案擬本，每份規劃申請中，轉移地積比的細地盤可以無限數目，但接收地盤則最多兩個，且地盤

面積一般要約1.08萬方呎或以上，且土地已規劃為住宅、商住、或商業用途。

### 改契或換地須擁統一業權

獲准轉移樓面的細地盤須符合特定條件，包括地盤適合作公眾休憩空間或社區設施用途、現存建築物值得保育、現有建築物的發展密度已超出規劃上的容許密度、樓齡超過50年的殘破舊樓、只可重建為牙籤樓，及難與毗鄰地盤合併重建等。不過，一些已規劃為無發展用途的如道路、政府機構、休憩用地等私人土地，及已評定為古蹟保育者，便不被接納作轉移樓面地盤。

此外，提出相關規劃申請階段時，申請者毋須是申請內所有土地的擁有人，只須獲得其他業權人同意，或向其發出通知便可；且政府地也可納入申請內。不過，當將來要修改契或換地時，以完成整個轉移密度發展計劃時，所涉地盤業權必須統一，獨資或合資皆可。