

恒地啟德盤首推148伙 入場費518萬

折實均呎21088元 較同系去年售價低13%

先後開價的4個新盤取態迥異，最有睇頭的啟德焦點新盤低開震撼市場。全城期待的恒地(00012)啟德HENLEY PARK，首推148伙，折實入場518萬元，折實平均呎價21088元，較同系THE HENLEY II去年4月首批折實24333元低開13%，是同區OASIS KAI TAK之後6年來最平新盤。最快周末開放示範單位及同步收票，下周發售，有機會與佳明(01271)土瓜灣明雋、協成行筲箕灣傲華，於7月1日（周六）上演三角賽。

大公報記者 梁穎賢

市區4盤（啟德HENLEY PARK、鴨脷洲弦岸、土瓜灣明雋及筲箕灣傲華）混戰急升溫，明雋及HENLEY PARK昨日先後開價，以壓軸姿態出場的恒地HENLEY PARK，果然有驚喜。

恒基物業營業（一）部總經理林達民表示，HENLEY PARK首推148伙，包括32伙低座及116伙高座，即供折扣額10%，入場銀碼單位為高座第1A座2樓H室，實用面積250方呎開放式戶，折實售價518.2萬元，呎價20728元。入場呎價單位為Mansion A座1樓C室，1房戶型，實用303方呎，折實呎價19580元，折實銀碼593.28萬元，銀碼同為1房最低。

開放式呎價20728元

根據價單顯示，HENLEY PARK是批涵蓋高座及低座單位，實用面積250至649方呎，開放式至3房間隔，折實售價518.2萬至1444.32萬元，折實呎價19580至22937元。

林達民續稱，HENLEY PARK折實平均呎價為21088元，由於今批單位以低座單位及高座向內園單位為主，景觀最靚望體育園的單位未有納

入首張價單，故今批價錢較低，其以「唔憂價」形容，希望以吸引價喚起市場注意，稍後加推單位極具加價空間，加幅視乎市場反應。

至於望向體育園單位，他表示，或考慮保留至接近體育園啟用時才發售。

近6年區內最平新盤

HENLEY PARK開價震撼市場，折實平均呎價較毗鄰同系的THE HENLEY II，去年4月首批折實平均呎價24333元，低逾13%；同時是OASIS KAI TAK於2017年9月以折實均價20255元推出後、近6年啟德最平新盤。

啟德新盤熱鬧。同由恒地牽頭的天瀧，市傳由一組買家大手購入低座Harbour Mansion全層3伙，合共涉資8993.79萬元。

其中高層A單位實用面積900方呎，平台180方呎，成交價3397.46萬元，呎價37750元；同層B單位，實用面積836方呎，售價2680.21萬元，呎價32060元；同層C單位，實用面積907方呎，成交價2916.12萬元，呎價32151元。

太地灣仔項目推3特色戶 呎價6.2萬

【大公報訊】太古地產(01972)旗下灣仔EIGHT STAR STREET，推出3伙特色戶價單，呎價高見6.2萬元。

EIGHT STAR STREET的3個特色單位包括22樓A室、23樓A室及23樓B室，後兩者屬罕有頂層複式單位，實用面積分別1198及980方呎，當中23A單位連1個660方呎私人天台，設有按摩池及燒烤爐，價單定價7440.2萬元，呎價62105元，若買家於6月25日至7月31日期間買入，可享5%限時折扣優惠。至於22A室屬2房1套房單位，實用面積913方呎，是全盤現時唯一配備全屋傢俬裝修的單位。

大學閣1584呎戶 8200萬沽

EIGHT STAR STREET共有37個單位，至今已售32伙，套現6.86億元，平均呎價38989元。

此外，華懋集團旗下西半山大學閣，第1座12樓A單位透過招標售出，實用面積1584方呎，3房1套間隔，成交價8200萬元，呎價約51768元。項目至今共售23個單位，總成交金額達逾18.7億元。

另萊蒙國際(03688)夥俊和合資的何文田豪宅128 WATERLOO，獲利嘉閣引入置業優惠，即日起至7月15日經該行入市的首3名買家，可獲贈雙人13天英倫三島多角度體驗之旅，每個價值12.8萬元，優惠總值約38.4萬元。

萊蒙國際集團銷售及市場總監楊境豪稱，項目今年至今，單位連同車位套現逾3.4億元，平均售價約2400萬元，銷情理想。項目開售至今已已售58伙，佔可供銷售單位逾80%，連同車位銷售套現逾13億元計算，平均呎價逾3萬元。

福臨閣515萬蝕讓 返9年前水平

【大公報訊】二手讓潮蔓延至半山區，由投資者持有的西半山活倫臺單位，新近劈價至515萬元蝕賣，樓價重返2014年水平。原業主持貨4年，賬面蝕逾28%，連雜費料共虧損約245萬元。

代理透露，上址為活倫臺2至3號福臨閣中低層B室，實用面積329方呎，原則2房間隔，現已改為1房，原業主於2019年8月以720萬元買入收租，因為看淡後市，所以把物業放售套現，連減多口價終於以515萬元賣出，實用呎價15653元，持貨不足4年，賬面勁蝕205萬，蝕幅達28.5%。

翻查成交資料，福臨閣同面積中低層C室單位，於2014年3月曾以526.5萬元易手，意味今次成交價已重返9年前水平。

皓畋2房持逾6年輸33萬

九龍新晉豪宅再錄損手。消息稱，何文田皓畋2座高層E室2房戶，實用面積550方呎，成交價



▲有收租客以515萬蝕沽西半山活倫臺福臨閣單位。

1200萬元，實用呎價21818元。據悉，原業主於2016年12月以1177.3萬元一手買入單位，持貨逾6年，賬面只賺22.7萬元或1.9%，扣除釐印費及佣金等開支，料實際虧損約33萬元。

屯門新盤熱銷，搶去大批購買力，新界二手持續受壓。美聯高級營業經理陳振明表示，天水圍Wetland Seasons Park 3座低層A6室，實用面積409方呎，屬2房

間隔，原業主上月以575萬元放售，直至本月額外印花稅「鬆綁」，減價至555萬元，最終獲上車客讓價至535萬元成交，實呎13081元。據資料，原業主於2020年6月以557.8萬元一手購入單位，現沽樓賬面虧損22.8萬元，蝕幅逾4%。

世紀21營業董事廖振雄透露，西貢逸瓏海涯3座頂層2房連天台，實用面積581方呎，成交價818萬元，原業主持貨3年，賬面虧蝕48萬元或5.5%。

屏欣苑2房連地價528萬轉手

新界資助房亦錄低價成交。中原分行經理陳德孝表示，天水圍屏欣苑B座中層18室2房戶，實用面積447方呎，放盤僅10日，即急減52萬元以528萬元連地價沽出，實呎11812元。屋苑近日同類型單位未補地價以526萬元沽出，按自由市場價換算，今次已補價交易低市價約100萬元。



▲林達民以「唔憂價」形容HENLEY PARK開價。◀HENLEY PARK外貌。



◀明雋外觀。▼馮倩平以「雙重驚喜價」形容明雋開價。



明雋首30伙 開放式近379萬進場

【大公報訊】市區4盤大混戰升溫。佳明集團(01271)旗下土瓜灣明雋首推30伙，開放式折實入場近378.6萬元，屬過去一年市區入場最平新盤，折實平均呎價18526元，則貼近同區二手，即日收票及開放示範單位，最快下周賣。

開價貼緊同區二手盤

佳明集團營業及市務總經理馮倩平表示，首批30伙包括16伙開放式及14伙1房的戶型，實用面積231至260方呎，即供折扣額20%，折實378.56萬至541.2萬元，折實呎價16388至20815元，折實平均呎價18526元，按定價計首批市值約1.7億元。馮形容開價「雙重驚喜價」，首批以優惠價吸引市場注意，對銷情有信心，直言加

推單位極具調整空間，若然市場反應理想，有機會全盤76伙於首輪銷售「晒冷」。至於入場單位為5樓D室，實用面積231方呎開放式戶，折實價378.56萬元，折實呎價16388元。

中原地產資料顯示，鄰近對上開價新盤為馬頭角臻尚，於2019年3月推出首批80伙，當時折實平均呎價18301元。同區傲形目前平均二手呎價為18293元，意味明雋開價與同區二手價相若。

市區對上一個入場最平新盤為長沙灣佳悅，去年6月首批50伙折實345.9萬元起，意味佳明是過去一年最平的市區新盤。

發展商稱今批毋須蝕本

翻查資料，明雋屬收購重建項

目，當時每呎收購價高達1.1萬元，但今批折實平均呎價逾1.85億元，徘徊於蝕與平手之間。馮倩平則坦言，今批單位開價毋須蝕本，甚至不貼近成本價，直言有合理利潤，冀望全盤目標平均呎價可達2萬元。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，明雋鄰近港鐵土瓜灣站，交通四通八達，前往各區交通方便，而且入場門檻低，加上位處34名校網，投資自用皆宜，料吸引區內外上車及投資收租客，尤其90、00後年輕客戶群，估計項目日後呎租約60元水平，回報率料約4厘，屬相當可觀水平，估計投資客比例佔約五成。資料顯示，現時區內新晉屋苑啟岸及臻尚，新近成交呎價約2萬元，明雋首張價單開價低約一成。

屯門3幅工業地 申改商用料過關

【大公報訊】屯門區近10年成為特區政府建屋土地供應的主要來源之一，近年特區政府再提出北部都會區發展概念，新地(00016)乘機建議將屯門內3幅大型工業用地，改劃為商業用途，以提供超過208萬方呎商業樓面。規劃署原則上不反對建議，料於明日可獲城規會通過。

該3幅土地位於屯馬線屯門站對面，所涉3個地段為屯門市地段79、80及81號，其中後兩個地段現為巴士廠，新地於2020年斥資7.5億元向載通(00062)收購所持地段80號的公司50%股權，地段81號仍由載通持有；地段79號則是嘉栢中心一期，由其他業主持有。

新地12大商場「七·一」優惠 營業額料升25%

【大公報訊】為慶祝香港回歸祖國26周年暨香港特區成立紀念日，新地(00016)港九新界12大商場，聯同旗下商戶於7月1日當天推出七大優惠，預料今年「七·一」周末人流及營業額將分別按年錄得20%及25%升幅。

「七·一」優惠，包括7月1日在將軍澳東港城以電車充電並消費滿指定金額，享免費泊

規劃署與其他部門對上述改劃申請也無反對聲音。整個發展計劃的總地盤面積逾40萬方呎，包括約18.2萬方呎官地，新地建議以地積比率9.5倍發展，擬建的3幢商廈，總樓面達208.07萬方呎。其中新地等擁有的兩幅巴士廠用地，將在3層地庫之上，興建2幢27至32層高商廈，可建樓面約180萬方呎；嘉栢中心一期則在3層地庫之上，重建1幢31層高商廈。

此外，遠展邱氏家族向城規會申請，將近荃灣川龍村一幅約14.9萬方呎土地，發展1幢分層酒店大廈及13幢度假別墅，樓高3至5層，可建樓面約8.59萬方呎，提供197間客房。規劃署也不反對，明日有機會獲城規會同意。

車券及一田現金券，更獲額外賞7100積分；上水廣場推Happy Shopping，消費滿7100元獲送健康美食福袋；北角匯、荃錦中心及荃灣新領域廣場推出71倍積分優惠予消費滿指定金額的顧客。至於將軍澳中心、新蒲崗Mikiki及屯門卓爾廣場等，亦推出消費滿指定金額，獲多倍積分優惠。部分優惠擴展至全月。