

海盈山首批88伙 入場費966萬

折實均呎27989元 較兩年前揚海開價低近10%

市況悶局，焦點大型新盤連環低開突圍。嘉里（00683）夥信置（00083）、太古地產（01972）及港鐵（00066）合作的黃竹坑站港島南岸海盈山4A期，首批88伙折實平均呎價27989元，較同由嘉里夥信置的揚海首批近3.1萬元，事隔不足兩年開平9.4%，並平絕港島南岸首批，1房折實1000萬有找，亦是港島南岸已曝光的3個新盤中最平，發展商形容為開心啟動價。

大公報記者 梁穎賢

海盈山4A期首張價單涉及88伙，涵蓋12伙1房戶、60伙2房戶，及16伙3房戶，實用面積由403至914方呎，即供折扣額最高達18%，折實966.7萬至3013.59萬元，折實平均呎價27989元。入場單位為2A座6樓G室，實用面積403方呎，1房間隔，折實966.7萬元，折實呎價23988元。

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，海盈山4A期首批定價參考同區及南區豪宅項目，屬貼市價偏向吸引，相信隨着市場已逐步消化加息，價錢可令準備入市的買家動心，對銷情有信心，預計周內尾段收票，後加推具加價空間。

預計周內收票 加推有提價空間

信和置業執行董事田兆源亦指，海盈山4A期首批定價吸引，相信不少靜待入市的購買力將伺機釋放。太古地產董事住宅業務杜偉業指，海盈山首批戶型多元化，對銷情有信心。

資料顯示，港島南岸第1期晉環於2021年4月首度開價，首批1房折實1146.1萬元，折實平均呎價29689元；至於第2期揚海則於同年8月首度

開價，首批120伙1房折實1079.92萬元，折實平均呎價30880元。海盈山今批88伙中，有12伙1房戶，折實入場1000萬元有找，折實平均呎價近2.8萬元，意味海盈山的入場費及平均呎價均平絕港島南岸。

代理料7月一手成交達1500宗

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，港島南岸首兩期開售時市場反應熱烈，首批以價單發售單位均全數沽清，進一步印證了市場對項目的信心，而海盈山為黃竹坑站上蓋物業，更無縫連接大型商場，屬罕有優質樓盤，極具優勢，料項目首輪推售可即日沽清。截至6月底，銀行體系總存款額逾15萬億元，相信在財富效應下樓市會逐漸向好。近期港島九龍新界各區相繼有新盤推出，相信發展商於競爭下亦開價克制，預料7月份一手成交可達1500宗。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，海盈山首批單位屬低市價開價，具一定競爭力，相信項目日後加推將有加價空間，項目交通方便及屋苑配套完善，故租務需求及投資潛力優厚，預料日後落成呎租可達60元，租金回報率約3厘水平。



▲海盈山首批折實呎價平均2.8萬元，暫為黃竹坑站項目中最低。



▲湯耀宗(右二)、田兆源(右一)及杜偉業(左)，一起為海盈山開價。

黃竹坑港島南岸首兩期首批開價

項目	日期	開價
第1期晉環	2021年4月	首批160伙折實平均呎價29689元
第2期揚海	2021年8月	首批120伙折實平均呎價30880元

海盈山4A期小檔案

地址	香葉道11號
座數	2座
單位總數	432伙
戶型	1-4房
首張價單伙數	88伙
即供折扣額	18%
實用面積	403-914方呎
價單定價	1178.9萬-3675.1萬元 (折實966.7萬-3013.59萬元)
價單呎價	29253-42684元 (折實23988-35001元)
平均呎價	34133元(折實27989元)
預計關鍵日期	2025年第二季
示範單位地址	鯽魚涌嘉里中心
開放日期	即日

海盈山個別單位折實價參考

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
2A座6樓G室	1房	403	966.7	23988	銀碼及呎價最低
2B座37樓C室	3房	861	3013.59	35001	銀碼及呎價最高
2A座6樓A室	2房開放式廚房	517	1282.16	24800	該類戶型銀碼最平
2A座6樓E室	2房	568	1450.58	25538	該類戶型銀碼最平
2B座6樓A室	套3房	914	2677.8	29298	該類戶型銀碼最平

親海馱下周上載樓書 月內開售

【大公報訊】繼年初推售屯門飛揚後，長實（01113）油塘親海馱亦於本月登場，下周會上載樓書資料，月內開售。

長實營業部首席經理郭子威表示，親海馱第1期於月前獲批預售後，剛亦成功取得第2期的預售書。換言之，兩期即可隨時開賣。公司昨日亦正式向各家地產代理發出委託書，示範單位及售樓處亦已準備就緒，下周便會上載該盤樓書資料於網頁。

長實執行董事趙國雄表示，銀行加息雖對買樓人士有一定影響，不過，只要樓盤定價合理，

加上提供付款辦法之助，便能吸引買家入市。他認為下半年的樓市平穩發展。

港人有住屋需求，認為親海馱有特色之餘亦價錢合理，市民就會入市。他續指，香港經濟復甦，料樓市下半年向好，健康穩定發展。

親海馱第1及2期各有228個及658個單位，由開放式至3房單位不等，以1至3房佔多，比例約達89%。兩期的預計關鍵日期各為2025年7月及2025年10月，即樓花期各長約25個月及28個月。



▲趙國雄(右二)認為，受惠經濟持續復甦，下半年樓市將平穩發展。

每呎地價逾萬元 貴絕港島南岸

話你知

【大公報訊】嘉里（00683）夥信置（00083）、太古地產（01972）及港鐵（00066）合資的黃竹坑港島南岸海盈山4A期，原址為港島南岸的第4期發展項目，三間地產商於2019年10月以67.57億元投得，每呎樓面地價10587元，較第1期晉環2017年每呎8119元高達30%，貴絕港島南岸。

其後市況逆轉，該站其他期數補地價跟隨市況掉頭回落。會德豐地產

於2021年4月奪得第6期，補地價金額約49.45億元，以可建樓面約50.4萬方呎計，每方呎樓面補地價回落到9818元。

值得留意，當年投得該項目發展權，除要支付補地價外，發展商還需要向港鐵支付一筆過的前期費用作為地價，同時須向港鐵提供25%的賣樓分紅收益。據市場估計，項目實際每呎地價最少要1.7萬至1.9萬元，不過相對首批單位折實均價每呎近2.8萬元，開價仍有合理利潤。

賽西湖連車位2150萬沽 5年貶13%

【大公報訊】多個新盤連環低價開售，二手價量受壓，北角半山老牌豪宅賽西湖大廈，有3房單位業主5年賬蝕330萬沽樓，蝕幅達13.3%，料為屋苑5年來最大宗蝕讓成交。

雲滙700萬易手 4年蝕85萬

中原地產高級資深區域營業董事林龍南表示，上述成交是賽西湖大廈15座低層A室，採3房套間隔，附裝修，實用面積1124方呎，原業主去年10月放盤，連車位開價2500萬元，減至2150萬元連車位沽出，實用呎價19128元，減幅14%。據悉，原業主於2018年5月以2480萬元買入物業，是次轉手賬面蝕330萬元，單位期內貶值13.3%，連

雜費支出料實際虧損約480萬元，料為屋苑約5年來蝕幅最大二手成交。

新界二手蝕不停，中原地產分行經理何偉雄表示，大埔白石角雲滙2期9座低層B1室2房戶，實用面積441方呎，獲上車客以700萬元買入，實用呎價15873元。據了解，原業主於2019年以785萬元入市，持貨4年轉手，賬面蝕85萬元或10.8%。

沙田中心本月首宗成交即蝕。中原地產區域營業經理敖國偉表示，單位為新寧大廈中層B室2房戶，實用面積297方呎，放盤1周即劈價40萬以525萬元沽出，實用呎價17677元，原業主持貨剛滿3年，賬面貶值40萬元或逾7%。

世紀21區域經理趙詠欣透露，馬鞍山海栢花園6座高層G室，實用面積424方呎，望海景，以721萬元易手，較原業主3年前入價升6萬元，扣除使費料蝕約35萬。

世紀21高級分行經理蔡倍表示，馬鞍山居屋富實花園7座高層E室，實用面積431方呎，連地價495萬元賣出，原業主4年賬蝕25萬元。

中原地產高級分區營業董事伍錦基表示，將軍澳日出康城 GRAND MARINI 第2B座中層E室，實用面積375方呎，為1房間隔，享海景，成交價692萬元，實呎18453元。據悉，原業主4年前一手買入，賬面賺30.5萬元，扣除雜費料微蝕離場。

內地生加快覓盤趕開學 嘉熙租賃成交增逾2倍

【大公報訊】暑假租賃旺季來臨，內地生加快覓租盤，大學周邊屋苑租賃暢旺，尤以新晉私樓備受追捧，鄰近中文大學的大埔白石角嘉熙，上月錄25宗租賃成交，按月增加逾2倍。

中原地產首席分區營業經理陳韻兒表示，嘉熙6月共錄約25宗租賃成交，比5月全月約8宗增加2.1倍。踏入7月屋苑即錄首宗租賃，為9座中層H室，實用面積248方呎，開放式間隔，以1.3萬元租出，實用呎租52.4元。據悉，新租客為內地女學生，新學年將於中大升學，業主於2018年以約599萬元入市，租金回報約2.6厘。

荃灣西新晉屋苑租賃暢旺。中原地產高級分行經理黃仲賢表示，荃灣西站5個主要新晉屋苑包括海之戀、全、城

滙、映日灣、柏傲灣及環宇海灣，6月份共錄約70宗租賃成交，按月增加11%。新近租賃為柏傲灣1B座高層D室2房戶，實用面積488方呎，以1.93萬元租出，實用呎租39.5元。黃仲賢指，新租客為外區客，業主於2017年以698.9萬元一手買入，租金回報約3.3厘。

兩女生1.45萬合租金禧花園

中原地產高級資深分區營業經理吳啟業表示，內地生近日積極租樓，大圍金禧花園剛錄相關個案，單位是3座中層B室2房戶，實用面積314方呎，獲2名內地女學生以1.45萬元承租，實用呎租46.2元。

另消息指，西半山高士台1座頂層複式戶，實用面積2296方呎，以每月15萬元租出，實用呎租65.3元，創屋苑呎租新高。據了解，業主於2014年以1億元入市，租金回報約1.8厘。

億京元朗地申改建5幢住宅 涉1850伙

【大公報訊】近年減少投地的億京發展，轉而為所持土地謀出路。其中收購多時的元朗橋頭圍土地，現向城規會申請提高住宅發展密度，以提供約1850個私人住宅單位。

該幅土地位於橋旺街及橋盛街交界，並不在洪水橋新發展區之內，不過，距屯馬綫天水圍站不遠，附近有天盛苑及屏欣苑等。土地現時規劃為混合發展用途，可作商住發展，最高發展地積比率為7倍，其中住宅地積比率不得

超過4.5倍。

根據申請文件指出，屋宇署已於去年8月批出一份符合規劃意向及限制的建築圖則，可興建4幢住宅大廈，提供約1352個單位及1幢約9層高的商業零售大廈。不過，發展商認為，由於房屋需求依然是與日俱增，且土地附近有鐵路站，及鄰近洪水橋新發展區，適合作更高住宅密度發展，故現建議在維持最高地積比率不變下，將住宅地積比率提升至5.625倍。

今次申請的土地面積約16.57萬方呎，政府地只佔約9946方呎。提高住宅發展密度後，擬興建5幢47層高住宅大廈，另有兩層地庫停車場，住宅樓面約93.21萬方呎，可提供1850個單位，平均面積約504方呎。單位數目較獲批圖則方案多498個。

另外，會興建1幢7層高商業零售大廈，可建樓面約22.78萬方呎，較之前減少近19萬方呎。整個項目會提供551個私家車車位。



▲大埔白石角嘉熙上月錄得25宗租賃成交。