

# 九龍三盤混戰 親海駛趕月內開售

## KOKO截擊周日推98伙 必嘉坊16單位減價搶客

踏入下半年，發展商紛紛趕推項目，料是月內全新盤第三擊的長實(01113)九龍油塘親海駛II，未開價先預告為針對專才計劃而設的「愛才計劃」，凡符合特區政府列出的專才計劃準買家，可以額外獲得5%折扣優惠。親海駛月內上陣前夕，九龍兩盤出招截擊，會德豐地產加推藍田KOKO MARE，周日推售98伙；恒基地產(00012)旗下紅磡必嘉坊，迎匯劈價最多4%推出16伙，並於周日搶客。

大公報記者 梁穎賢



長實郭子威(左)表示，親海駛II最快下周開價。右為陳詠慈。



會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀(中)表示，KOKO MARE推出98伙於周日開賣。

長實營業部首席經理郭子威表示，親海駛II樓書籌備周內出爐，最快下周開價及開放示範單位，爭取月內開售。該盤推出「愛才計劃」，主要針對特區政府四大主要吸納專才目標，提供額外5%折扣，適用於符合條件的海外及內地準買家。

### 親海駛首批不少於132伙

郭子威續說，親海駛II初步暫定首張價單提供不少於132伙，估算市值約10億元，預料上述愛才計劃涉資高達5000萬元，並相信項目專才買家比例由預先估計10%，增至15%。

親海駛II昨日首次披露單位間隔及戶型。長實營業經理陳詠慈表示，項目提供58伙開放式單位，實用面積210方呎；一房單位共232伙，面積258至283方呎；兩房提供228伙，面積447至470方呎；三房有112伙，面積707至723方呎；項目亦設28伙連天台或花園的兩房複式戶，面積501至523方呎。全盤八成單位為兩房或以上間隔，大部分兩房及三房戶均享海景。

長實推盤前夕，九龍兩新盤出招狙擊。恒地啟德HENLEY PARK周二才開賣第二輪單位，昨日又施展回馬槍，再推售紅磡必嘉坊，迎匯。該盤繼今年5月後首度減價後，昨日再度修改價單，將16伙的售價調減3.5%至4%，

並同步上載銷售安排，該16伙鎖定周日(16日)發售。

據價單顯示，減價單位包括9伙一房戶及7伙兩房戶，分別屬面積278方呎的C室及378方呎的B室，即供折扣率維持10%，折實560.34萬至797.85萬元，折實呎價20156至21107元。實用面積378方呎的19樓B室，兩房間隔，定價由923.4萬降至886.5萬元，減價36.9萬元或4%，為減幅最勁單位，最新折實價為797.85萬元。

### KOKO MARE入場費593萬

另外，會德豐地產藍田KOKO MARE昨日加推45伙，並同步上載銷售安排，周日(16日)推售98伙。

上述加推45伙主要集中在第9座，包括1伙一房戶、33伙兩房戶及11伙兩房複式單位，面積310至529方呎，扣除11.25%折扣後，折實價757.4萬至1035.7萬元，折實呎價17352至24432元，折實平均呎價19333元。單位折實市值約4.1億元。

項目同步公布銷售安排，周日共推售98伙，包括9伙特色戶。入場單位為9座3樓F室，實用面積310方呎，一房間隔，折實價592.8萬元，折實呎價19123元；最低呎價單位為8座2樓E室兩房戶，實用面積464方呎，折實795.5萬元，折實呎價17144元。

## 新盤最新動態

新盤	油塘 親海駛II	黃竹坑 海盈山	洪水橋 匯都I	紅磡 必嘉坊·迎匯	藍田 KOKO MARE
進展	最快下周開價 爭取月內開售	累收逾1400票 周六價單形式售108伙	周六首推188伙	16伙劈價最多4% 周日開賣	周日推售98伙
發展商	長實	嘉里、信置及大地	泛海集團	恒基地產	會德豐地產

## 海盈山周六對撼匯都 兩盤共收3100票

### 市場矚目

新盤市場再度熱鬧，本周末兩日共有最少5個樓盤推438伙應市。其中，嘉里建設(00683)、信和置業(00083)及太古地產(01972)等合作發展的海盈山站上蓋海盈山4A期，以及泛海集團(00129)旗下洪水橋匯都I，市傳共凍結逾3100票源，兩盤於周六以價單形式共發售296伙。

嘉里物業代理銷售及市場策劃總監盧永俊昨日下午表示，海盈山截至前晚收逾1400票，相對首批以價單形式發售的108伙，超額認購近12倍，有信心周六開售全數沽清；至於安排周一招標出售的7伙，期望售價能创新高。

對於金管局上周五宣布放寬按揭成數，盧永俊認為，此舉有助減低買家首期支出，財務安排富彈性；預料今年全年樓價按年上升約5%。

於本月31日經其中3間代理行入市海盈山4A期，將獲得不同優惠。經美聯入市首3名買家可獲贈2萬元郵輪之旅；經港置入市的第6名買家可獲贈1萬元主題樂園Staycation連全年入場證；經利嘉閣入市首3名買家，可獲贈約2萬元智能家電禮券。

同於周六推售188伙的匯都I，市傳收逾1700票，超額近7倍。

### 太地柴灣項目明年登場

其他新盤方面，太古地產董事一住宅業務杜偉業表示，旗下柴灣柴灣道391號住宅項目，提供850個單位，擬分兩期發展，提供一房至四房，主打兩房至三房，預計2025年落成，部署明年登場。

杜偉業稱，開賣中的灣仔EIGHT STAR STREET累售33個單位，套現逾

7.02億元，平均成交呎價約3.9萬元，項目尚餘4伙可售，折實價約4193萬至7068.2萬元。

另外，恒基地產(00012)旗下鯽魚涌THE HOLBORN加推自現樓後首張價單，涉及50伙。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，THE HOLBORN自現樓後接獲不少好評，昨日推出的50個單位，實用面積253至452方呎，折實580.33萬至1439.93萬元，折實呎價22669至31857元。

項目並上載銷售安排，推出28伙於周日(16日)發售，包括23伙一房及5伙兩房，實用面積256至452方呎，折實580.33萬元起，折實呎價22669元起。新價單與上一張價單的差異主要反映座向及景觀等。項目至今累售137伙，套現逾10.6億元。

## 豪宅見紅 帝景園五年實蝕800萬

【大公報訊】樓市持續強勁，傳統豪宅減價吸引買家。中半山帝景園有三房單位以6000萬元連車位售出，實用呎價近4萬元，較5年前造價貶值逾6%，原業主連雜費料蝕約800萬元。

資料顯示，帝景園5座高層A室，實用面積1513方呎，三房一套戶型，早前連車位以6000萬元易手，實用呎



▲中半山帝景園有三房單位以6000萬元易手，與銀行網上估價相若。

價39656元，與銀行網上估價相若。據了解，原業主於2018年5月以6400萬元購入物業，早前以7100萬元放盤，惟劈價15%才獲承接，現賬面虧損400萬元，連同釐印費等支出，料實蝕約800萬元。消息指，原業主2018年購入上址後，曾六度將物業抵押予銀行或財務機構借貸。

九龍塘豪宅亦錄大額成交，消息指，畢架山峰一幢單號屋，實用面積2638方呎，以約1.2億元易手，實用呎價約4.5萬元。

### 蒼蕙銀主盤639萬沽 貶值29%

上車盤旺市未旺價，銀主讓步大幅減價售出。中原高級資深分區營業經理敖國偉表示，大圍蒼蕙2翼中層B1室銀主盤，實用面積425方呎，兩房間隔，僅以639萬元沽出，實用呎價15035元。據悉，原業主於2018年4月以899萬元入市，單位5年貶值260萬元，樓價跌幅近29%。

中原高級資深分區營業經理黃國強

稱，息口未見頂，半新樓業主蝕讓沽貨，青衣明翹匯1A座高層G室，實用面積299方呎，一房間隔，原叫價600萬元，終以485萬元沽出，減幅達19%，實用呎價16221元。原業主於2019年11月以519.6萬元一手買入，持貨4年賬面蝕34.6萬元，蝕幅約7%。

長沙灣細單位亦錄損手，中原高級分行經理吳家俊指出，曉悅高層E室，實用面積273方呎，一房間隔，售508萬元，實用呎價18608元，原業主持貨剛滿3年，賬面蝕27萬元。

祥益高級分行經理謝利官透露，天水圍嘉湖山莊樂湖居12座中層B室，實用面積633方呎，三房套間隔，獲用家以630萬元購入，實用呎價9953元。原業主5年前以600萬元入市，賬面獲利30萬元，扣除雜費料微蝕離場。

富誠地產高級物業顧問周永鋒表示，黃大仙黃實大廈低層D室一房戶，實用面積262方呎，收租客以220萬元賣出，實用呎價8397元，重返2014年價位。

## 高力看好零售復甦 舖租全年升8%

【大公報訊】受到高息及環球經濟疲弱等因素拖累，高力發表報告指，本港上半年經濟復甦速度遜預期，影響物業交易量，但訪港內地客增加，內地企業亦不斷進駐，有助帶動零售業回勇，並提振市場對甲級寫字樓的需求。

高力指，上半年入境旅客逾1230萬人次，為2019年同期的37%。核心區一線街舖租金於今年首5個月上升3%，但市場仍有潛在變數，主要品牌抱持觀望態度，相關租金與2019年第四季相比下挫29%。

除化妝品和醫藥用品外，餐飲及金融機構活躍，並進駐各個核心零售區。高力香港商舖服務主管吳凱寧預計，下半年復甦步伐將會加快，預測全年一線街舖租金增長8%。對整體市況仍然樂

觀，預計新品牌將首次進駐香港，力求在市場分一杯羹。

### 商廈租金下季回穩

寫字樓方面，高力表示，寫字樓需求於第二季放緩，導致甲級寫字樓空置率微升至15%，租金按季下調0.8%，跌至每方呎55.4元。高力香港商業物業服務主管顧慧萍預計，寫字樓租金今年第四季有望回穩，受惠於內地企業及保險金融機構租賃查詢回復增長，預計全年甲級寫字樓租金上升2%。

展望住宅市道，高力亞洲估價及諮詢服務執行董事周若瑜表示，雖然上半年樓價錄得增長，但下半年或會有下跌趨勢，高力修訂全年中小型住宅樓價預測，料按年升幅僅為1%至4%。



▲(左起)高力香港陳彪、顏慧萍、李婉茵、翟聰、吳凱寧及周若瑜分析今年香港房地產市場。

## 企業廣場全層寫字樓放售 市值1.8億

【大公報訊】由正八集團主席廖偉麟持有的九龍灣企業廣場3期28樓全層寫字樓單位，現以市值約1.8億元成交放售。

據資料顯示，該單位由廖偉麟於2021年底斥約1.2億元買入，建築面積約1.61萬方呎，現趁商業市況略為好轉，放售套現，每呎市值約1.1萬元。世邦魏理仕香港資本市場部執行董事兼主管甄浚岷表示，物業適合用作公司總部及各行業。

企業廣場3期8樓全層，於2018年以約2億元成交，呎價約1.26萬元，故

上述放售單位叫價已回落逾一成。

至於持有葵涌永建路7至11號合豐貨倉的業主，去年向城規會申請放寬地積比率及高度限制，重建為一幢連地庫在內共22層高的新貨倉。規劃署不反對申請，相信明日有機會獲批。貨倉連毗物業連政府土地的地盤面積1.04萬方呎，可建樓面約11.83萬方呎。

### 屯門棕地申建288伙料過關

此外，由羅氏家族持有的屯門新慶村一幅棕地，多年前曾獲批作低密度住宅發展，興建兩幢連車房共5層高住宅

大廈，提供16個單位。及後特區政府落實在毗鄰大規模發展高密度公營房屋，該家族遂於前年底提出改劃申請，欲變為高密度發展項目，地積比由原先的1倍，增至5倍，高度亦由5層，增至26層。規劃署基於周邊環境已有改變，原則上反對今次改劃，明日或可獲城規會通過。

今次發展的地盤面積約2.75萬方呎，可建樓面約12.14萬方呎，擬在3層停車場地庫之上，建兩幢26層高住宅大廈，提供288個單位，平均單位面積約431方呎，可容納788人居住。

## 內地專才租跑馬地兩房 預繳年租22萬

【大公報訊】「高端人才通行證計劃」帶動本地住宅租賃需求，跑馬地有兩房單位獲內地專才一筆過繳全年租金承租，涉資約22萬元。

利嘉閣地產分區經理劉玉麟稱，上述單位為跑馬地V-Happy Valley低層A室，實用面積333方呎，業主叫租1.9萬元，獲內地專才洽至1.85萬元承租，實用呎租約56元，並預繳一年租金。據悉，業主於2019年以748萬元購入物

業，租金回報約3厘。

受「搶人才」等措施帶動，私人住宅租金持續上升。美聯「租金走勢圖」6月私人住宅平均實用呎租約34.79元，按月升約0.7%，連升5個月，並創2021年12月後一年半新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，特區政府推出多項措施吸人才，帶來新增的租住需求；加上暑假租務旺季，不少內地生來港，料第三季租金持續向好。