

新盤混戰 凱柏峰III預告今開價

親海駢 I 火速加推 全盤228伙擬周日發售



▲信和置業田兆源(右二)、嘉華國際溫偉明(左)及招商局置地執行董事兼總經理黃競源(右一)公布凱柏峰III銷售部署。

凱柏峰III 戶型分布

單位間隔	實用面積	單位量
開放式	283方呎	49伙
一房戶	337至371方呎	240伙
兩房戶	442至462方呎	240伙
兩房連儲物室	572方呎	49伙
三房一套連儲物室	719方呎	48伙
特色單位	283至978方呎	18伙
總數		644伙

長實(01113)油塘親海駢引爆新盤混戰。信和置業(00083)夥嘉華國際(00173)及招商局置地(00978)等合作發展的日出康城凱柏峰III，繼前日上載樓書後，預告今日公布首張價單，研針對專才引入嶄新付款計劃。面對強敵，長實親海駢I變陣，昨日加推2號價單只涉50伙，折實平均呎價逾1.57萬元，餘貨開價及銷售安排靜觀其變，有機會今日晒冷並於周日全數推出。

大公報記者 梁穎賢

親海駢II共626伙標準單位於上週六搶清，親海駢I打鐵趁熱，前日(14日)公布首張價單後，昨日連隨加推價單2號涉50伙，折實平均呎價15714元，較首批輕微貴3%。項目兩張價單共推100伙，佔全盤228伙的44%。

長實營業部首席經理郭子威稱，該盤前日下午開始收票，半小時已錄逾10倍超額認購，估計約九成客源親海駢II的向隅客，今期提供228伙有機會於首輪全數盡推。

對於鄰近區域有新盤部署短期開價硬碰。郭子威淡定表示，兩盤地理位置有別，親海駢I位於市區兼坐擁無遮擋海景優勢，加上親海駢II推售後，市場對市區新盤價錢已有共識，買家會以該盤價錢作參考準則及比較。

長實營業經理陳詠慈補充說，親海駢I價單2號屬原價加推，包括21伙一房、16伙兩房及13伙三房戶，實用面積273至729方呎，集中於中高層，折實價365.3萬至1175.7萬元，折實呎價13381至17082元。按定價計市值約4.3億元。

凱柏峰最細283呎 康城首款開放式

親海駢「平價爆」撻着大市，市場購買力傾巢而出，新盤全面進擊，凱柏峰III閃電開盤。信置執行董事田兆源表示，項目樓書已亮相，今期提供644伙，實用面積283至978方呎，戶型涵蓋開放式至三房，包括49伙開放式戶、240伙一房、289伙兩房、48伙三房及18伙特色戶，並為康城首個提供開放式戶型的新盤。

田兆源續指，項目有機會極速今日開價，首批不少於129伙，有見近日專才活躍樓市，預告會針對專才研究引入嶄新的付款方法，以吸引該類人士入市，今日開價後，可望月內展開首輪銷售。另外，凱柏峰I及II至今累沽約617伙，套現約53億元。

GREENWICH周六發售28單位

嘉華國際營業及市場策劃總監(香港地產)溫偉明稱，近日大市氣氛轉旺，全力推展凱柏峰III的銷售攻勢，樓盤位於康城站上蓋，可通過24小時通道經商場直達港鐵站。

其他新盤方面，恒基地產(00012)紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH繼剛過去週六進行次輪銷售後，昨日再加推全新價單及上載銷售安排。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，項目加推價單3號及上載銷售安排，共涉28伙，將於本週六發售。該批單位實用面積215至492方呎，折實平均呎價19013元。最低售價及呎價同屬19樓C室開放式戶，實用面積215方呎，折實386.82萬元，折實呎價17992元。



▲長實親海駢I昨日加推2號價單共50伙，餘下單位有機會今日開價。左為郭子威，右為陳詠慈。

親海駢 I 兩張價單資料

批次	第1批	第2批
單位量	50伙	50伙
戶型	一房至三房	一房至三房
實用面積	286至736方呎	273至729方呎
折實價	385.8萬至1181萬元	365.3萬至1175.7萬元
折實呎價	13490至16082元	13381至17082元
折實平均呎價	15250元	15714元
價單市值	4.17億元	4.3億元

一手成交累計753宗 三個月最旺

據美聯綜合一手成交紀錄顯示，8月首13日新盤市況量升價跌，共錄得753宗一手成交，超越7月全月的約624宗，並創3個月新高；不過，成交金額僅約53億元，與7月全月約71億元仍相差25%，意味平均每宗一手成交金額僅702萬元，比起7月平均約1137萬元大跌38%，創自去年8月後的一年新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，本月首13日新盤平均成交金額大跌，主要是油塘大型新盤以震撼低價推出；反觀，7月有較多一手豪宅成交個案，帶動新盤平均成交價達1130多萬元。

尚·瑋濶兩伙頂層複式賣7150萬

新盤特色單位有價有市，獲買家買入。龍湖集團(00960)旗下啟德尚，瑋濶獲一組買家斥7150萬元連購兩伙頂層複式連天台戶，包括2座39及40樓J室，實用面積1104方呎，天台369方呎，3650萬元成交，呎價約33062元，以及同座39及40樓C室，實用面積1087方呎，三房兩廳，連236方呎天台，成交價3500萬元，呎價約32199元。據悉，其中一伙買家通過優才計劃來港，計劃未來申請退稅。

內地生租旺角入伙盤 繳年租21.6萬

新入伙屋苑受租客追捧。近日陸續交樓的旺角ONE SOHO錄得首宗租務個案，一房單位放租僅一天，即獲內地生以1.8萬元承租，實用呎租逾63元。

代理表示，ONE SOHO中層A室，實用面積285方呎，業主叫租1.8萬元，放盤一日即獲內地生「零議價」承租，實用呎租約63.2元。據悉，租客見屋苑鄰近大型商場，交通方便，所以即時落實簽約，並繳付一年租金共21.6萬元。據了解，業主以約718萬元買入單位，租金回報3厘。據悉，ONE SOHO現有約10個放租盤，叫租由1.65萬至2.5萬元。

維港滙特色戶月租2萬

已展開交樓程序的西南九龍維港滙1至3期，本月暫錄22宗租賃成交，不乏內地專才進駐。消息指，維港滙I第3B座低層連平台單位，實用面積299方呎，連232方呎平台，月租達2萬元，實用呎租高見66.9元。

美聯物業高級分區營業經理楊家俊表示，黃竹坑站揚海2B座高層A室兩房套單位，實用面積638方呎，為屋苑則王，獲外籍租客以月租3.1萬元承接，實用呎租48.6元。

萊蒙粉嶺地申增密度 提供1898伙

【大公報訊】萊蒙國際(03688)去年成功將粉嶺一幅低密度鄉村用地，改變為高密度私人住宅用地後，現再申請提高該地的住宅發展密度，以提供1898個單位。

該幅鄉村發展用地位於馬適路及粉嶺樓路交界，萊蒙所持土地面積逾10萬方呎。數年前已獲准作低密度洋房發展。不過，隨著粉嶺北發展區正逐漸動工，加上房屋需求有增無減下，該公司前向城規會申請，將所持土地連同毗鄰特區政府地，改劃為高密度住宅用途，以地積比率5倍發展，建議興建5幢28至30層高住宅大廈，提供約1638伙，以中小型單位為主，另建安老院舍及公眾停車場等設施。該改劃申請去年獲批。

不過，因粉嶺北及古洞北新發展區的密度再被提高，萊蒙也趁機提出再申請將此地的住宅發展密度增加20%，地積比率升至6倍。

今次最新發展計劃的地皮面積約14.24萬方呎，特區政府地佔約3.19萬方呎。發展商現擬興

建4幢純住宅大廈，及1幢附有社福設施及住宅的綜合大廈。5幢大廈樓高約37層，另有2層地庫停車場。住宅可建樓面約85.46萬方呎，較之前多約14.25萬方呎，擬建單位數量則增約260個，至1898伙。另計劃建1家提供120個宿位安老院舍，及1間長者鄰舍中心的社福設施，涉約2.56萬方呎，和可泊100個私家車車位的公眾停車場。

私募基金10億統一燕貽大廈業權

另外，原由中國奧園(03883)收購及申請強拍的西半山燕貽大廈，前年因財困而蝕售予私募基金後，昨日終經強制拍賣程序，基金以底價10億元成功統一整幢大廈業權。該基金負責人指出，暫時會依之前獲批准建築圖則的方案重建，即為1幢30層高住宅大廈；不過，重建後要待市況好轉才會在市場推售。

燕貽大廈位於羅便臣道63至67號，樓齡逾50年，現為1幢8層高住宅。物業的地盤面積約1.06

萬方呎，獲批圖則的可建樓面約5.32萬方呎。

此外，中信泰富持有的大角咀角祥街11至15號嘉運大廈，發展商會重建為1幢約30層高商廈，最近跟地政總署達成地契修訂協議，補地價近2.83億元。該廈佔地約2.87萬方呎，重建樓面約34.49萬方呎，每呎樓面補價約820元。



大公報製圖

葉劉5180萬購寶雲閣 贈女兒自住

樓價回軟，名人伺機吸納優質物業。行政會議召集人葉劉淑儀更新利益申報，新近購入一個中西區住宅單位連車位，作為自住用途。

據資料顯示，她今次購入物業是半山寶雲閣一個單位，是透過公司名義持有，而現時葉太亦持有同廈另一個單位。據悉，葉劉淑儀回覆傳媒查詢時說，該寶雲閣單位以5180萬元購入，用作給女兒自住，今次以公司轉讓形式購入，只需付樓價0.2%的稅項。由於葉劉淑儀本身已持有另一伙住宅，倘增持需付樓價15%的稅項，涉資約777萬元，今次「買殼」方式入市，變相節省了約766萬元稅款。

觀瀾湖標售皇九全層 下月截止

【大公報訊】由觀瀾湖集團持有的中環皇后大道中九號高層全層，委託代理以招標形式出售，截標日期為9月20日。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事黎其峰表示，皇后大道中九號29樓全層，面積約13769方呎，目前由業主自用，將按現狀交吉出售。該廈大部分高層樓面由資深投資者持有，市場上甚少放售，預料將吸引投資者或家用入標。

工廈iCITY半年沽80伙 套現3.5億

【大公報訊】金朝陽(00878)發展的葵涌數碼工業地標iCITY成為逆市奇葩，8月至今暫沽出6個單位，套現近2596.5萬元。自今年2月香港與內地全面通關後，項目累售約80個單位，成交額近3.5億元。

中原(工商舖)工商部副分區營業董事伍樂民表示，iCITY於上週六沽出3個單位，呎價9142至10163元，當中2個中層相連單位獲投資者購入，買家看準工廈抗跌力強，且未來新式工廈將成為創業人士之選，料租賃需求不俗。

百福花園劈至796萬沽 四年蝕20%

【大公報訊】二手蝕讓潮蔓延至港島區，北角老牌屋苑百福花園一個原則三房海景單位，剛劈穿800萬元蝕沽，4年間大幅貶值兩成；淺水灣豪宅雅景閣亦有業主蝕逾百萬元離場。

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，百福花園百勝閣高層H室，實用面積606方呎，原則三

房改兩房，3個月劈價92萬元，終獲用家以796萬元承接，實用呎價13135元。原業主2019年4月以990萬元入市，賬面虧損194萬元，4年蝕20%。

南區豪宅亦錄損手。消息指，淺水灣灣道10號雅景閣低層E室，實用面積988方呎，以3200萬元易手，實用呎價32389元，原業主2020年5月以3350萬元入市，持貨3年賬面虧損150萬元。

尖沙咀名鑄低層G室，實用面積1030方呎，代理指剛以2860萬元易手，實用呎價27767元，原業主於2018年以3000萬元購入，現賬面貶值140萬元，蝕幅4.7%。

康城LP6再添兩宗見紅

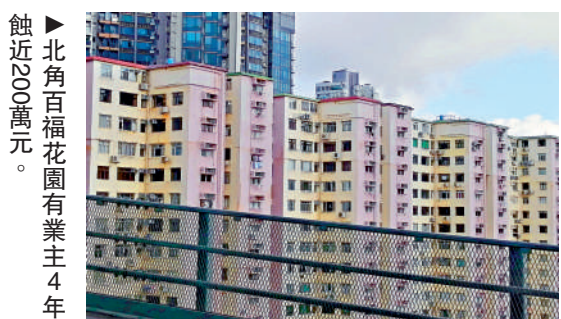
油塘新盤低開，將軍澳二手樓價受壓，日出康城LP6新增兩宗損手成交。消息指，LP6第5座

中層F室一房戶，實用面積349方呎，作價502萬元，原業主持貨5年賬蝕50.3萬或9.1%；另LP6第2座高層E室兩房戶，實用面積501方呎，售753萬元，較2018年買入價貶值19.8萬元。LP6本月已錄3宗蝕讓，佔屋苑本月二手買賣一半。

青衣美景花園7座高層G室，實用面積329方呎，指息指成交價440萬元，較原業主5年前買入價下跌80萬元，蝕幅達15.4%。

此外，美聯物業助理聯席董事陳鋒表示，元朗YOHO Town第1期9座低層B室三房戶，實用面積545方呎，以728萬元沽出，原業主於2018年以750萬元買入，賬面蝕22萬元。

美聯物業首席聯席區域經理梁華垣透露，大埔寶馬山7座高層H室，實用面積495方呎，劈46萬元，以534.8萬元賣出，較銀行估值低10%。



蝕近200萬元。北角百福花園有業主4年