

# 文曜首批均呎1.8萬 低成本價10%

## 馬頭角九年最平新盤 建灝：賣一間蝕一間

樓市持續頹勢，新盤面對現實低價出貨。建灝地產旗下馬頭角翻新住宅文曜，首批推出31伙，折實平均呎價18488元，較總成本呎價2.06萬元蝕讓10%，為區內9年最平新盤，發展商坦承今批賣一間蝕一間，計劃以預留形式於月底前發售。項目不受一手新例限制，消息指開價後即時接受預留，市傳有單位獲認購。

大公報記者 梁穎賢

建灝地產投資及銷售部董事鄭智榮表示，文曜首張價單推31伙，包括8伙一房戶、17伙兩房戶及6伙三房戶，實用面積379至904方呎，扣除25%至27%折扣後，折實平均呎價18488元，低於總成本呎價約2.06萬元。他坦言，今批單位賣一間蝕一間，加推單位具提價空間。項目稍後以先到先得形式接受預留，料月內開售。

### 首推31伙 入場費599萬

價單顯示，項目只提供兩種建築期付款計劃，一房及兩房享最高25%折扣，三房享最高27%折扣。入場銀碼最平為3樓D室，一房間隔，實用面積379方呎，折實598.8萬元，呎價15799元；兩房戶折實呎價最平為3樓A室，實用面積635方呎，折實998.85萬元，呎價15730元；三房折實呎價最平為5樓C室，實用面積904方呎，折實1542.12萬元，呎價17059元。

資料顯示，同區瓏碧2022年5月首批推出50個單位，折實售價499.8萬元起，折實平均呎價24520元，意味文曜開價低約25%。

翻查資料顯示，文曜前身為住宅項目銅瑛，最初由私募基金豐泰發展，並於2016年落成獲發入伙紙，翌年以13億元轉售予鄧成波家

族，及後改成安老服務式住宅項目蔚盈軒。項目去年6月再度易手，由建灝地產斥資11.4億元向鄧成波家族購入，較5年前買入價貶值1.6億元，復斥資約1.2億元翻新，每呎總成本2.06萬元。

該盤已多度易手，不受一手住宅銷售條例所限，可以任何形式發售。發展商昨日指稍後以先到先得的預留形式發售，不過消息指，該盤震撼價曝光後，大批準買家到場，排隊時間一度要60分鐘，發展商見反應熱烈，即時接受預留。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，文曜首批單位以「爆筍價」出擊，市場反應料熱烈。隨着市況持續低迷，估計年底前樓價再跌3%，全年升幅報銷。

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，文曜首批訂價十分驚喜，與鄰近一手新盤3年前首批單位比較，折讓率高達四成，與同區一手貨尾亦有三成折讓。

### 凱和山周六發售158伙

另外，路勁地產牽頭的屯門凱和山落實銷售安排，周六及周日合共推售168伙，其中158伙安排周六以價單形式發售，周五下午3時截票；另10伙於翌日起招標，招標期至今年12月底。



▲文曜售價曝光後，現場大排人龍。

▲鄭智榮稱，文曜賣一間蝕一間，實屬賣大蝕包。

### 馬頭角文曜小檔案

單位總數	92伙
首張價單	31伙
實用面積	379至904方呎
戶型	一房至三房
折扣額	25%至27%
首張價單定價	798.4萬至2645萬元 (折實598.8萬至1930.9萬元)
價單呎價	20973至29260元 (折實15730至21360元)
平均呎價	折實18488元

## 傲玟招標沽11伙 個別跌價36%

【大公報訊】原本由高銀金融（00530）前主席潘蘇通私人持有、但已被接管的何文田傲玟，上月推出15伙招標。據成交紀錄冊顯示，昨日以招標形式售出11伙，套現近2.8億元，呎價低見1.9萬元，個別最多勁跌36%。

仲量聯行資深董事李遠峰表示，是

次傲玟共收23份標書，當中11份標書成功，亦有準買家查詢其他單位。

傲玟售出的11伙，呎價及成交價最低為6座8樓C室兩房戶，實用面積878方呎，成交價1668.2萬元，呎價1.9萬元。成交價及呎價最高為2座23樓B室，實用面積1425方呎，三房間隔，作價3163.5

萬元，呎價2.22萬元。

另2座9樓A室，實用面積1403方呎，售2777.94萬元，呎價1.98萬元。對比同座樓下一層8樓A室，2019年11月成交價4349.3萬元，今次重推售價36%。

此外，項目上周公布新一份銷售安排，招標出售共40伙，9月25日截標。

## 恒地太地63億統一鯽魚涌舊樓 歷來最貴

【大公報訊】恒基地產（00012）與太古地產（01972）合作收購的鯽魚涌濱海街16至94號及英皇道983至987A號舊樓群，佔地約4.39萬方呎，昨透過強拍程序，成功以底價63.1億元統一業權，該底價是單一強拍案中最高。

恒地執行董事黃浩明表示，會跟太地探討興建何類單位為主，料明年中動工，約6年後落成。他指出，現時利息上

漲，不但影響發展商的收購舊樓意欲，樓價亦受到影響，希望特區政府能撤辣來回應業界訴求。

### 宏安強拍鴨洲樓 底價1.37億

另外，宏安地產（01243）等收購的鴨洲洲平瀾街5B號及鴨洲洲大街21至23號花洲大樓，去年向土地審裁處申請的強拍令剛獲批准，底價逾1.37億元。

該公司同時收購毗鄰舊樓，其中南德大樓今年初透過強拍成功統一業權；海德樓及平瀾街7號也完成收購，相信該公司會合併該等舊樓地盤重建，佔地擴至約7000方呎，可建樓面7萬方呎。

鄧成波家族再以公開招募意向書的形式，放售西貢康定路1號、2號、6號、7號及9號共5座工業大廈，11月16日截止，意向價為14億元。

責任編輯：陳少文

# 政府禮品店

## Government Gift Shop

政府官方禮品、紀念品和具收藏價值的精品現已有售  
Official government gifts, souvenirs and collectibles on sale now!

瀏覽網上禮品店 Visit the shop here

[www.giftshop.gov.hk](http://www.giftshop.gov.hk)



歡迎選購  
Check it out!

## 「香港湖南張家界聯誼會」首屆理事會就職順利舉行



▲鄧炳強為「香港湖南張家界聯誼會」首屆理事會就職致辭時透露，他曾到張家界旅遊，十分喜歡當地風景及美食。



▲「香港湖南張家界聯誼會」首屆理事會就職典禮嘉賓大合照，包括：（前排左起）三湘集團董事何騰、油尖旺社團聯合會會長楊子熙，全國政協委員車弘健，湖南張家界市委統戰部常務副部長、市僑辦主任高志軍，香港湖南張家界聯誼會常務副會長谷麗，湖南張家界市委常委、市委統戰部部長廖國豪，香港湖南張家界聯誼會會長蕭靖瑜，保安局局長鄧炳強，中聯辦九龍工作部副部長郭長勇，香港湖南張家界聯誼會監事長唐菁，湖南省海外聯誼會秘書長梁良，香港湖南聯誼總會執行會長連鎮恩，油尖旺民政事務專員余健強及九龍樂善堂主席李聖根。

「香港湖南張家界聯誼會」今年6月5日成立，並於9月11日晚舉辦慶祝中華人民共和國成立74周年暨首屆理事會就職典禮。保安局局長鄧炳強親臨現場擔任主禮及致辭嘉賓；其他重要嘉賓包括湖南張家界市委常委、市委統戰部部長廖國豪，湖南省海外聯誼會秘書長梁良，湖南張家界市委統戰部常務副部長、市僑辦主任高志軍，中聯辦九龍工作部副部長郭長勇，香港湖南聯誼總會執行會長連鎮恩，全國政協委員車弘健，立法會議員鄭泳舜、陳凱欣、梁毓偉、梁文廣，油尖旺民政事務專員余健強、三湘集團董事何騰及九龍樂善堂主席李聖根。

### 保安局局長鄧炳強早與張家界結緣

張家界作為湖南省的旅遊龍頭，擁有得天獨厚的自然景觀及民族文化，也是港人甚至世界各地遊客喜歡到訪的旅遊景點，當中包括保安局局長鄧炳強，他致辭時表示，早於十多年前已到張家界旅遊，美景加美食，印象深刻。鄧炳強更特別讚賞「香港湖南張家界聯誼會」成立短短三個月，已經組織香港企業家到張家界交流考察，為香港企業融入國家發展作出貢獻，起了很好的示範作用，擴大兩地合作空間及機遇。

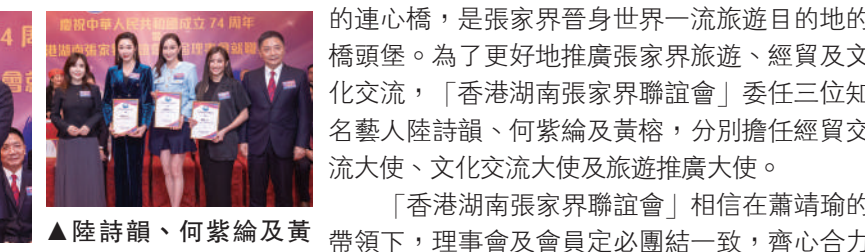
### 蕭靖瑜會長為湖南及香港繁榮穩定努力

首屆「香港湖南張家界聯誼會」會長蕭靖瑜，出身在美麗的湖南張家界，是一名「土家族姑娘」，香港是她第二個家，因此她熱愛家鄉同時亦十分熱愛香港。蕭靖瑜承諾帶領聯誼會全人，由香港向世界推廣張家界這張旅遊名片，並會相繼舉辦多項香港及張家界共同合作的多元化投資考察活動，透過品牌商企活動，大力促進兩地經貿合作及旅遊文化的發展，增強青年對國家民族的了解，為湖南及香港繁榮穩定而努力。

### 「香港湖南張家界聯誼會」將化身為連心橋

湖南張家界市委常委、市委統戰部部長廖國豪認為，張家界「奇峰三千，秀水八百」，擁有很多世界地貌自然遺產，「香港湖南張家界聯誼會」會是駐港、旅港親友相互交流的新家園、是兩地往來合作發展的連心橋，是張家界晉身世界一流旅遊目的地的橋頭堡。為了更好地推廣張家界旅遊、經貿及文化交流，「香港湖南張家界聯誼會」委任三位知名藝人陸詩韻、何紫綸及黃榕，分別擔任經貿、文化及旅遊交流大使、文化交流大使及旅遊推廣大使。

「香港湖南張家界聯誼會」相信在蕭靖瑜的帶領下，理事會及會員定必團結一致，齊心合力為本港、為家鄉作出貢獻，努力凝聚本港愛國愛港力量，維護香港繁榮穩定，堅決支持「一國兩制」，共建和諧社會。（特刊）



▲廖國豪（左）與鄧炳強擔任經貿、文化及旅遊界聯誼會會長蕭靖瑜頒發委任狀。

▲陸詩韻、何紫綸及黃榕獲頒發委任狀，分別擔任經貿、文化及旅遊交流大使、文化交流大使及旅遊推廣大使。