

# 樂風旺角盤推30伙 入場費599萬

## 折實呎價26688元 近七個月開價最高新盤

新晉發展商旗下新盤於一手劈價潮下勇敢高開。樂風集團在港首個住宅發展項目旺角 Elize PARK，首推30伙，一房折實入場近6球，折實平均呎價高見26688元，貴絕全城，是去年7月黃竹坑海盈山4A期後七個月最貴首批新盤。發展商稱，短期內公布銷售安排，趕及農曆新年前開賣，料是免年壓軸一擊。

大公報記者 梁穎賢

樂風集團創辦人及主席周佩賢表示，Elize PARK屬極致市區豪宅盤，區內全無類同項目可比較，項目具備獨特優越性，故形容一房戶定價物有所值，兩房戶定價為區域升值王者之選，有信心項目會有識貨之人。短期內公布銷售安排，鐵定新春前夕進行首輪銷售。

### 項目共52伙 最大單位440呎

首張價單30伙全屬一及兩房戶，各佔14伙以及16伙，實用面積243至341方呎，即供折扣額4%，折實599.82萬至951.66萬元，折實呎價24583至約27922元，折實平均呎價26688元。入場單位為6樓B單位，實用面積244方呎，1房間隔，折實599.82萬元，折實呎價24583元。兩房入場單位是9樓C室，實用面積326方呎，折實855.75萬元，呎價26250元。首10名買家可獲6.8萬至9.8萬元價值傢俬禮券。

上址只提供52伙，戶型涵蓋1房到2房單位，實用面積由240至440方呎，當中主打2房戶。關鍵日期為今年6月30日。

參考旺角新盤開價，宏安地產（01243）於2022年8月推出的Larchwood，首批50伙折實平均呎價20888元。恒地（00012）利奧坊，壹隅於2022年4月開價，首批123伙折實平均呎價23928元。意味該盤普遍高於同區新盤最多27%，並貼近去年5月何文田瑜一·天海首批折實26718元，並為去年7月黃竹坑海盈山4A期首批27989元後的七個月最貴新盤。

### 同區二手呎價約2.1萬

同區二手價方面，據中原地產數據，同區二手屋苑包括如加多利軒及別樹華軒，目前二手呎價分別21271及20661元。

Elize PARK前身為洗衣街181至183號的43年舊樓，由樂風夥私基金於2020年年中以3.1億元收



▲周佩賢（左）稱，Elize PARK可趕搭兔年尾班車，新春前可進行首輪銷售，旁為集團董事梁穎賢。

購。據資料顯示，項目地盤面積約3310平方呎，規劃為「住宅（甲類）」用途，以最高地積比率9倍計算，可建樓面面積近3萬方呎，每方呎樓面地價約10406元。樂風較早前接受訪問時指，整個項目投資額逾6億元，若計及「發水10%」樓面因素，換算每呎建築面積投資額約1.83萬元，若以8成實用率計算，預計平均呎價逾2.3萬元以上才有利潤，亦是樂風今次進取開價的關鍵原因。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目僅提供52伙，供應罕貴，並份屬市場熱捧的市區細戶型，加上樓花期極短，除吸引上車客進駐，相信亦可吸引投資收租客入市。旺角及大角咀一帶的新晉屋苑租務成交一向有價有市，平均實用呎租普遍達60元，回報有保證，料項目用家及投資者各佔半。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨着內地降準，資金釋放有利樓市，Elize PARK坐擁市區優勢，加上戶型有力吸引年輕上車客及分支家庭客追捧，料佔客人約8成。

Elize PARK開價之際，宏安Larchwood突擊調減3伙售價最多近10%截擊，涉及19至21樓J室，實用面積259方呎，1房間隔，原定價734.1萬至774.1萬元，最新劃一降至699.9萬元，分別減價5%至10%，呎價約27023元。買家另可獲傢俬禮券及上限3.75%的「易上車印花稅優惠」。



### Elize PARK小檔案

地址	洗衣街181號
座數	1座
單位總數	52伙
戶型	1-3房
首張價單伙數	30伙
實用面積	243-341方呎
價單定價	624.8125萬-991.3125萬元 (折實599.82萬-951.66萬元)
呎價	25607-29085元 (折實24583-27922元)
平均呎價	27800元(折實26688元)
即供折扣額	4%
示範單位地址	佐敦倫敦廣場
開放日期	已開放
預計關鍵日期	今年6月底

▲樂風集團在港首個住宅發展項目旺角 Elize PARK，短期內公布銷售安排，農曆年前開賣。

## 華潤隆地3.1億購葵芳匯11舖位

【大公報訊】華潤集團旗下華潤隆地收購葵芳匯物業（地下至3樓），作價3.1億元。物業零售基座佔地4層，總建築面積約2.2萬呎，呎價約1.4萬元，11個舖位已全數承租，租戶包括食肆、銀行、健身中心等。促成交易的第一太平戴維斯透露，物業出租率100%，租金回報率約為6.2%。

第一太平戴維斯投資部表示，雖然外圍經濟環境仍充滿挑戰，但與社區生活相關的零售商舖卻具抗逆力。

華潤隆地表示，近期香港房產市場不良資產比例增多，但隨着多項因素觸底反彈，加上零售行業率先復甦，租賃及租金預計持續恢復，公司承接集團戰略，立足香港，支持香港維持長期繁榮穩定，打造香港資產管理平台，

未來將進一步延伸現有灣仔北部Brim 28的品牌及業務，並繼續關注與民生關聯度較高的資產類別。

談及香港前景，華潤隆地資產管理平台總經理梁啟榮表示，儘管過去幾年受到加息和經濟下滑的影響，房地產零售價較以往回調很多，但是已經看到零售租金有穩定改善，回報率亦吸引，對於香港經濟長期發展充滿信心。

縱觀香港零售市場投資前景，梁啟榮透露，目前公司正考慮不同的投資機會，主要方向為支持香港經濟和社會發展，暫時沒有關注其他板塊，亦不希望過於分散投資。他認為，雖然市場仍有很多負面消息，但民生商場在租金水平、客務需求、回報率等方面均很不錯，未來會專注於此。

## 中環豪宅劈至2000萬 7年貶值33%

【大公報訊】樓價跌勢持續，豪宅物業亦不能幸免，鄰近港鐵中環站的My Central，有投資者以「出血價」蝕放3房單位，開價僅2000萬邊緣，較6年前入價低近1000萬。

消息指，嘉咸街My Central極高層D室，實用面積811方呎，屬3房套戶型，附簇新裝修，單位享遠海景，業主為投資者，早前以2300萬元放盤，已屬蝕讓價，惟市場反應冷淡，為求盡快套現，現減至約2000萬元求售，意向呎價約2.4萬元，按業主2017年11月一手買入價2965.8萬元計算，倘以叫價沽出，保守估計賬面蝕逾900萬元，蝕幅超過3成。

何文田傳統豪宅區再錄損手。中原地產高級資深分區營業董事張仲偉表示，半山壹號2期半山徑20號高層戶，實用面積1137方呎，採3房套間隔，可享海景，累計降價362萬以2218萬元易手，實用呎價19507元。據悉，新買家為新來港人士，因「先免後徵」決定入市，料慳稅約571萬元。原業主於2019年9月以2350萬元購入上址，持貨逾4年，賬面虧損132萬元，蝕幅約5.6%。

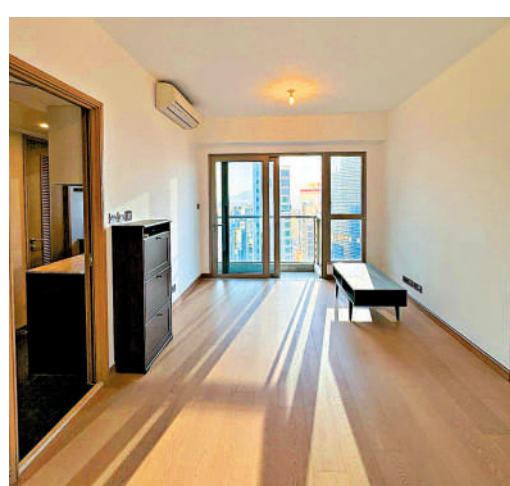
### 天鑄銀主盤3800萬沽 6年貶40%

同區天鑄一伙4房銀主盤，市場盛傳以約3800萬元沽出，倘屬實，樓價6年半蒸發逾4成。該銀主盤為天鑄1期7座中層C室4房戶，實用面積1581方呎，銀主去年叫價4800萬元，日前突降價千萬，叫價僅3800萬元，市傳單位剛以約3800萬元沽出，呎價約2.4萬元，倘屬實，造價創屋苑同類新低，原業主於2017年6月以6616.2萬元一手購入，按市傳易手價計，單位6年半跌逾2800萬元（42%）。

骨牌效應下，何文田單位呎價失守1萬元。消息指，何文田太子閣低層單位以呎價9983元沽出。市

場人士指出，何文田太子閣1座低層A室，實用面積1152方呎，成交價1150萬元，呎價僅9983元，樓下同室於2019年4月造價1585萬元，今次高一層賣平435萬或27%，不過，原業主於2011年以928萬元購入，持貨13年賬面獲利222萬元。

香港置業首席分區董事劉浩勤指，將軍澳日出康城Grand Montara第1A座高層D室，實用767方呎，以1023萬元易手，為屋苑同類新低；原業主2019年以1189.9萬一手購入，賬蝕166.9萬。



▲中環My Central投資者蝕放的三房單位附設裝修，享開揚景觀。



## 全力支持23條立法 落實特區憲制責任



### 香港揭陽同鄉社團總會

會長：張仲哲

監事長：陳木和 執行會長兼秘書長：王晨峯

香港揭陽各級政協委員聯誼會  
香港揭陽僑聯聯誼會  
香港九龍揭陽同鄉總會  
香港揭陽青年商會  
揭港青年學生交流協進會  
香港揭陽榕城商會

香港普寧同鄉聯誼會  
香港揭東商會  
深港揭西商會  
香港惠來商會  
香港惠來同鄉會

## 仁誠大廈強拍 王新興底價近2.5億奪得

【大公報訊】近年突然冒起搞地產發展的王新興集團，數年前收購的灣仔摩利臣山道29號仁誠大廈，昨日透過強拍程序，以底價2.498億元統一業權，並擬合併毗鄰地盤重建為酒店。

王新興集團於2021年當已購入仁誠大廈逾9成業權後，向土地審裁處申請強拍令，並於去年底獲批，昨日進行公開拍賣，終在無對手下，以底價成功統一業權。由於該集團已購入毗鄰27號地盤，其副總經理陳嘉裕認為近期市況雖平淡，但應可在未

來數年逐步復甦，前景是審慎樂觀；而近期的訪港人數已漸回復至疫情前水平，相信酒店業會是復元較快的行業，因此，公司計劃將摩利臣山道27及29號合併為約5000方呎的大地盤，發展1幢酒店。

仁誠大廈於1969年落成，現為1幢11層高商住物業，土地規劃為混合用途。第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國相信，若今年成功落實放寬強拍門檻，強拍申請將大幅上升，有機會超過10宗，去年則只有5宗申請，19年來最少。