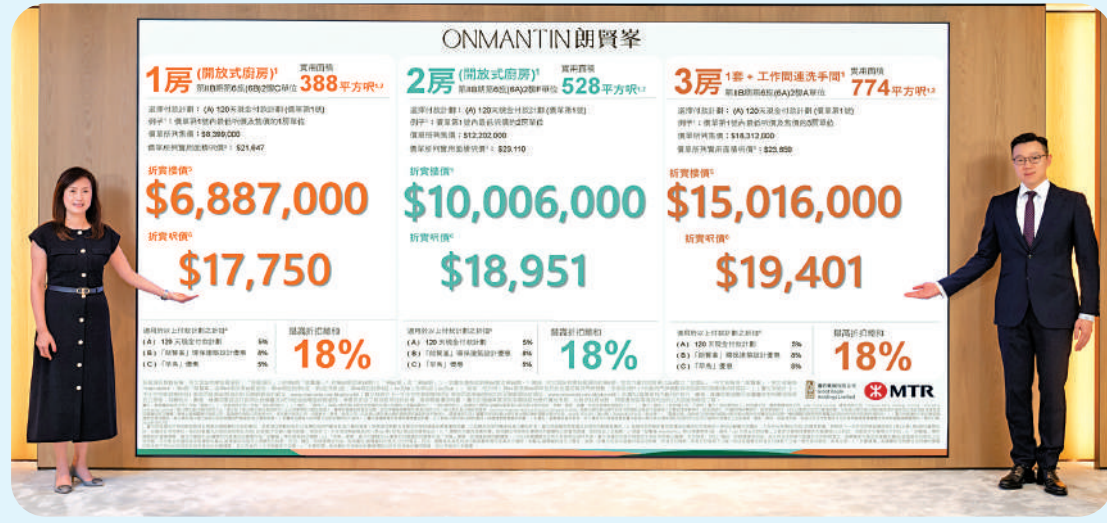


# 朗賢峯首批均呎19988元 低鄰盤25%

## 鷹君：定價重返何文田8年前 入場費688萬

開價。梁淑儀（左）及吳子謙公布朗賢峯首批



何文田站朗賢峯外型，明年首季為關鍵日期。



鐵路新盤連環低開。港鐵（00066）於樓市撇辣後左右開弓，繼黃竹坑BLUE COAST及日出康城SEASONS PLACE以蝕本價及低水價號召後，夥拍鷹君（00041）的何文田站朗賢峯II B期接棒低價出擊，首推115伙折實入場低見「6字頭」，折實平均呎價19988元，較毗鄰項目瑜一·天海去年首批開低25%，重返同區8年前水平。今日收票及開放示範單位，月內開賣。

大公報記者 梁穎賢

朗賢峯首張價單推出115伙，包括44伙1房、42伙2房及29伙3房單位，實用面積388至774方呎，折實呎價低於2萬元的單位共有68伙，佔首張價單約六成。項目為買家提供4種付款計劃，總折扣優惠由14%至18%。扣除即供優惠最高18%折扣，折實688.7萬至1849.3萬元，折實呎價17750至23893元，折實平均呎價19988元。

### 區內傲致今年均價2.4萬

比較何文田站瑜一系列開價，瑜一·天海去年5月推出首批90伙，折實平均呎價26718元，最平1房入場費798.91萬元，面積364方呎；瑜一第1C及1B期同年3月開售，首批單位折實均價25953元及24838元。意味朗賢峯開價較瑜一系列低20%至25%。另外，據中原資料顯示，原由高銀金融（00530）前主席潘蘇通私人持有的同區傲致，今年錄得31宗一手登記，平均呎價達2.4萬元。

鷹君集團事務總經理梁淑儀形容，朗賢峯首批屬「壓軸心動價」，價錢參考同區新盤，折實平均呎價19988元，重返同區8年前一手新盤首批折實均價。項目今日收票及對外開放示範單位。

翻看紀錄，何文田對上呎價低於2萬元的新盤，分別為2016年3月推出的皓啟及ONE HOMANTIN，首批均價分別19335元及18602元。

鷹君地產代理銷售副總監吳子謙表示，首批售價及呎價最低單位，為6B座2樓C室的1房戶，面積388方呎，折實價688.7萬元，呎價

約17750元；2房呎價最低單位為6A座2樓F室，面積528方呎，折實1000.6萬元，呎價約18951元；3房呎價最低為6A座2樓A室，面積774方呎，折實1501.6萬元，呎價約19401元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，朗賢峯折實均價低於2萬元屬區內罕見，呎價時光倒流8年，對上一個要追溯到2016年皓啟，亦比鄰近新盤有逾20%折讓，可見項目售價極具競爭力，反映發展商開出誠意價，趁樓市撇辣轉勢積極去貨，以此起動項目，相信項目首批單位可一Q清枱，項目亦有條件加價加推，估計長線投資者佔比約三成。

截至昨日四月份一手成交已超過1000宗，1000萬元或以上的成交佔整體近七成，反映中價樓及豪宅開始接棒升溫，換樓客亦陸續出動，估計本月一手成交達3000宗。本月多個豪宅新盤開售，成交量或不及上個月但預計成交金額有機會創新高。

### 代理料租務回報約4厘

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，自撇辣以來，樓市交投氣氛持續向好，朗賢峯首張價單較同區餘貨新盤有明顯折讓，料發展商採取先求量，後求價推售策略，首批單位有望即日沽清及具加價空間。另外，戶型涵蓋1房至4房，加上鐵路盤佔盡地理優勢，料吸引不少用家及投資者，預計投資者約佔四成，估計項目可享約4厘租務回報。

### 朗賢峯II B期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
6A座19樓A室	3房	774	1849.3	23892	銀碼及呎價最貴
6B座2樓C室	1房	388	688.7	17750	銀碼及呎價最平
6A座2樓F室	2房	528	1000.6	18951	2房呎價最平
6A座2樓A室	3房	774	1501.6	19401	3房呎價最平

### 朗賢峯II B期鄰近屋苑平均實用呎價參考

屋苑	平均呎價
1 瑜一·天海	去年5月首批90伙，折實平均呎價26718元
2 瑜一	去年3月首批50伙，折實平均呎價24838元
3 天鑄	25852元
4 ONE HOMANTIN	17562元
5 皓啟	17039元

## 每呎地價8459元 平瑜一近30%

### 話你知

鷹君（00041）夥港鐵（00066）的何文田站朗賢峯，所屬位置是何文田站上蓋第1期發展項目，港鐵於2016年推出招標，補地價金額62.82億元，每方呎樓面地價8459元，較華懋於2018年投得同屬何文田站上蓋項目的瑜一，每方呎樓面地價1.17萬元低近30%。

不過朗賢峯地皮當年招標時，港鐵要求的固定分紅比例較高，達到35%利潤，相較瑜一25%高出10個百分點，

而兩個項目發展商在補地價及分紅外，須額外向港鐵支付一筆過的前期費用。

### 潘蘇通財困 地皮轉售鷹君

港鐵經過一輪審標，公布朗賢峯的發展權由潘蘇通旗下高銀投得。轉轉多年，潘蘇通盛傳財困下不停賣產抵債，而朗賢峯地皮最終轉由鷹君接手，買賣雙方均未有披露交易細節，故無從得知項目的建築成本。

## 會地首四月沽867伙 金額破百億

### 銷售理想

樓市撇辣帶挈發展商賣樓如魚得水。繼長實（01113）率先破百億後，會德豐地產今年不足4個月售樓金額已突破100億元，期內售出867伙，提早8個月達成全年目標，相信全年可超越去年約160



▲黃光耀（右二）稱，集團今年不足4個月吸金破百億，提前達成目標。

億元水平。康城新盤周六開賣 超額20倍

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，今年截至前日，集團不足4個月售樓金額突破100億元，提前超越全年目標。其中把握撇辣後出擊的日出康城12A期SEASONS PLACE，沽出568伙為貢獻最多兼撇辣後售出伙數最多新盤，佔項目近88%，套現約36.2億元。至於山頂Mount Nicholson亦售出1個分層大宅，涉額約6億元，呎價超過13萬元。黃光耀又謂，集團去年售樓金額160億元，有信心今年可超越去年。年底前部署推售灣仔春園街、山頂種植道1號、黃竹坑站項目及啟德承豐道項目等。他又謂，周六首輪開賣的日出康城12B期

PARK SEASONS，估算截至昨晚累收3500票，相對當日開賣的168伙，超額近20倍。

### 信置何文田盤 售45伙套逾49億

另邊廂，信置（00083）牽頭的何文田ST.GEORGE'S MANSIONS，剛以8548萬元售出3座7樓A單位，實用面積2087方呎，4房雙套大宅間隔，呎價40958元。項目累售45伙，套現逾49億元。

華懋旗下西半山大學閣，剛招標售出第2座5樓A單位，為項目撇辣後第10宗成交。該單位實用面積1584方呎，3房3套間隔，成交價6250萬元，呎價約39457元。據悉，買家為內地用家。項目累售38個單位，總成交金額逾30.4億元。

## 金朝陽棄投 銅鑼灣希雲大廈流拍

【大公報訊】金朝陽（00878）花10多年收購的銅鑼灣希雲大廈，在過去兩年樓價跌逾兩成，以及樓市前景未明下，唯有暫停推進其重建工作。該大廈昨日舉行公開拍賣，因未有任何人士承價而流拍，亦是本港強拍史上第4次流拍。

希雲大廈坐落在希雲街2至30號及禮頓道128至138號，地盤面積約1.315萬方呎，現為1幢11層高綜合大廈，於1959年落成，地下有商舖，之上為住宅單位。金朝陽於2019年向土地審裁處申請強拍令時，已持有該物業逾80%不可分割業權份數，至月前批出強拍令時，已增至88.79%。

仲量聯行依據強拍條例，昨日負責舉行該物業公開拍賣，可惜現場未見金朝陽代表或相關人士到場，最後拍賣官李遠峰在無人舉牌競投下，宣布物業未能成功售出，即流拍收場。

### 本港強拍史上第4次流拍

本港樓市近年已從歷史高峰反覆下跌，申請強拍個案所計算的底價，其調整速度遠不及市場變化，令收購舊樓的部分中小發展商，基於自身財



政及對前景的考量後，即使獲批強拍令，最終也選擇棄投。首宗流拍是九龍城獅子石道73至75號舊樓，於2020年底進行強拍，申請強拍令的寶聲集團，因當時小業主所持單位的價值，已低於強拍令下的價值，因此棄投。鄧成波家族申請強拍的尖沙咀加連威老道61至73號舊樓，以及由朱姓投資者收購的尖沙咀柯士甸道132至134號太極樓，分別在2021年中及2022年初流拍收場。

有業內人士認為，希雲大廈重建投資較大，金朝陽若投得項目重建，必須於6年內完成重建工作。現時樓市仍處跌市中，相信金朝陽不願承擔此發展風險；且目前又難以較理想的價錢轉售項目予其他發展商。正如

金朝陽曾於2022年以32.08億元售出該項目予其他發展商，但買家於去年選擇放棄完成交易，被沒收逾3億元訂金，以及支付和解金後，終止買賣協議。

### 市值21億 低於拍賣底價

金朝陽表示，依威格斯編製的估值報告，希雲大廈在今年2月底的重建市值只約21億元，低於拍賣底價的24.25億元。故最終決定不在拍賣中競投。現正尋求法律顧問意見，以探索及評估可能採取的不同方案，包括繼續私下收購餘下業權，或向土地審裁處申請延長時間及申請下調底價，使與該地段的當前市值一致，以便舉行另一次拍賣。

拍賣重建估值僅21億元，低於其拍賣底價的24.25億元。

## 首都廣場納米舖僅售10萬 貶值97.5%

【大公報訊】經典劇場尖沙咀首都廣場，上月有納米舖僅以10萬元「破底價」沽出後，新買家隨即委託拍賣行以38萬元放售，實行「低買高賣」，尚成功沽出，一個月間將速賺28萬元，賺幅2.8倍。

上述物業為首都廣場2樓S085號舖，位置靠近扶手電梯，上月底僅以10萬元沽出，為項目新低價，按其建築面積僅74方呎計，呎價僅1351元。原業主於2013年初以395.9萬元購入，短短11年賬面勁蝕385.9萬元，貶值幅度達97.5%，料屬劇場舖最大宗蝕讓個案。

## 柏蔚山銀主貨1700萬沽 呎價失守2萬

【大公報訊】多個新盤群起爭奪，二手交投明顯降溫，有銀主大撻價沽樓。中原地產資深區域營業董事林龍南表示，北角柏蔚山3座中層E室套3房戶，實用面積877方呎，銀主開價2000萬元，放盤約1個月，累減300萬元以1700萬元成交，實呎19384元，失守2萬元呎，為屋苑近3年新低呎價。原業主於2018年6月以2292萬元購入，

物業約6年貶值592萬元或25.8%。同時，新界屋苑連錄多宗蝕讓。中原地產區域營業董事黎宗文表示，沙田偉華中心3座中層F室，實用面積358方呎，造價580萬元，實呎16201元；原業主持貨約6年，賬面蝕90萬元。另沙田中心海寧大廈高層C室，實用面積310方呎，消息稱以466萬元沽出，單位7年貶值24萬元。