

卓悅標售荃灣兩工廈 估值9億

擬改建1幢33層高住宅 提供261伙

卓悅控股（00653）近年業績倒退，需要放售物業。由卓悅旗下卓悅投資與華潤集團旗下華潤資本合組基金共同持有的荃灣兩幢相連工廈，現以招標方式放售，市場估值約8億至9億元，該物業組合的估值與兩年前的水平基本相同。該兩幢工廈去年底獲城規會通過，擬建1幢33層高住宅，提供約261個中小型單位。市場估計，今次放售有助卓悅緩解近年業務上的財政壓力。

大公報記者 林志光

該兩幢相連工廈位於荃灣橫窩仔街36至50號，分別於1973及1975年落成，樓高14層，地下為停車場、上落貨區及貨倉用途，其他樓層則為貨倉或廠房用途。高力香港資本市場及投資服務部高級董事吳家輝表示，放售物業附近有酒店、大型工業大廈及住宅群，區內亦已開始由傳統工業區，逐步改為工商及住宅綜合發展區，新型工商大廈和住宅項目在該區並存發展，能吸引不少投資者。如去年底同區內的合福工業大廈，便由美國黑石集團夥拍途你倉連鎖集團「儲存易」斥5.6億元購入，成交呎價約4009元，反映出全幢工業物業在整體投資市場上仍具有一定吸引力。

今次放售工廈物業的斜對面，是新地收購舊工廈（前安泰工業中心）後重建的住宅項目，已完成改契補地價程序，將建1幢包括1所幼兒中心在內的34層高住宅大廈，另加1層地

庫停車場，料提供465個300至400方呎中小型單位。最遲2029年底落成入伙。

至於現時放售的工廈，地盤面積逾2萬方呎，現有建築面積逾22.38萬方呎，卓悅等於前年向城規會申請欲重建作住宅發展，並於去年底獲城規會通過，擬在1層地庫之上，建1幢33層高住宅大廈，提供約261個平均面積約463方呎中小型單位。另配合社區需要，會提供一個安老院舍外展專業服務隊辦事處。項目的總樓面逾12.62萬方呎。

有助紓解財務壓力

資料顯示，該兩幢工廈原由卓悅持有作總部之用，不過，該集團於前年初，由全資附屬公司卓悅投資、華潤資本旗下公司分別出資75%及25%，供款5.5億元合組基金，並與此基金訂立買賣協議，斥9億元向卓悅收購該工

荃灣兩幢工廈資料

地盤面積	2.02萬方呎
現有建築面積	22.38萬方呎
現樓高	14層
現樓齡	49至51年
獲批規劃許可	
擬建	1幢33層高住宅大廈
總樓面	12.62萬方呎
單位數目	261伙
單位平均面積	463方呎



▲荃灣橫窩仔街兩幢相連工廈將改建成住宅。

廈物業。卓悅則售後租回該物業作營運場所，為期四年，期內租金為2700萬元。不過，若以市場對兩廈的現時估值計，即兩年來物業未曾升值。

市場估計，今次基金委託代理放售此物業，相信主要是卓悅欲出售所持基金的75%權益套現獲利，以緩解公司近年業務上的財政所需。另一方面，由於華潤近年積極參與本港房地產發展，旗下的華潤置地除夥本港發展商競投土地外，亦於早前跟新世界簽訂合作協議，發展元朗兩個農地改住宅用途的發展項目。因此，不排除藉今次放售，由華潤資本統一該工廈物業的業權，增加在港的土儲。

啟德海灣減價推12伙 3房戶勁劈34.5%

【大公報訊】本月有多盤爆爭客戰的啟德區，其中嘉華等劈價賣貨尾的啟德海灣，現再安排12個單位減價賣，其中首度減價的3個3房單位，減幅可達34.5%。

由嘉華國際、會德豐地產及中海海外合作的啟德海灣，發展商於上周安排50個1及2房單位，以提供新付款計劃及新增折扣優惠等，劈價近4成賣樓，於上周五至本週日共售24個單位，套現逾1.4億元。

發展商現再安排12個單位減價發售，最高折扣優惠達35.75%。其中折實呎價最低的單位為第2座1樓G室兩房單位，實用面積432方呎，折實價688.1萬元，呎價15928元。而折實入場價最低的單位為2A座2樓G室1房單位，實用面積為306方呎，折實價487.8萬元，折實呎價15941元。至於今次新增減價的3個第2座A室的3房單位，分別位於3樓、9樓及11樓，訂價由1756.2萬至1832萬元，折扣達34.5%，即折實價約由1150.3萬至1200萬元。

另由新世界及遠展合作發展的啟德柏蔚森，昨日再售出兩個貨尾單位，分別是第1座29樓J室1房單位，實用面積261方呎，成交價497萬元，呎價19042元；第1座16樓F室兩房單位，實用面積382方呎，成交價680.9萬元，呎價17825元。該盤自7月底開售至今，累售326個單位，套現逾22.4億元。

至於中海發展的同區維港，雙鑾，現正接受認購登記，發展商上周公布該盤首批141個單位的售價，折實價約403.3萬至1024.6萬元，平均折實呎價18456元。另新地亦有意在本月公布天璽，天的售樓書資料及開售詳情。

NOVO LAND公開發售124伙

此外，新地昨公布屯門NOVO LAND第3B期第5批單位的售價之餘，亦安排於本週五以登記抽籤方式公開發售124個單位，及同日起以招標方式出售30個單位。至於第5批有78個單位，實用面積由252至675方呎，樓價折扣優惠高達15%，折實價約由308.89萬至810.98萬元，折實呎價11688至12866元。



粉嶺碧湖花園樓價重返2013年水平。

碧湖花園跌穿300萬

【大公報訊】上車客於減息前積極入市，細價筍盤成為吸納目標，粉嶺碧湖花園有2房單位劈穿300萬元，僅以299.8萬元沽出，料為逾8年來首次失守「3球」，重返2013年樓價水平。

中原地產區域營業董事陳國輝表示，碧湖花園本月暫錄4宗成交，其中6座高層F室2房單位，實用面積400方呎，以299.8萬元沽出，實用呎價7495元，買家為同區分支家庭，原業主於2014年以約347萬元購入，持貨近10年，賬面蝕約47萬元，單位期內貶值約13.6%。

消息指，上址同層有單位曾發生事故，所以影響造價，今次料屬該屋苑2016年2月迄今首次失守300萬元。不過，參考同層其他單位近年交易，如C室於2022年5月以呎價12925元易手，可見是次成交呎價比高位大跌42%。

元朗單幢樓萬豐大廈重現「2字頭」交易，消息指，該廈高層A室2房戶，實用面積270方呎，叫價288萬元，減至266.6萬元賣出，實用呎價9874元，而同座低層A室於2019年造價達412萬元，是次高位調整35.3%，即吸引買家承接。原業主於2008年僅以78萬元入市，雖低價沽樓，賬面仍賺188.6萬元，賺幅達2.4倍。

九龍城The Avery五年貶值26.3%

富誠地產高級物業顧問林心怡表示，九龍城The Avery高層D室，實用面積225方呎，開放式間隔，以382萬元成交，實用呎價16978元，原業主2019年以518萬元購入，持貨約5年賬蝕136萬元，單位期內貶值26.3%。

馬灣珀麗灣有租客執平貨。中原地產高級資深分區營業經理溫明峯表示，珀麗灣13座高層E室2房戶，實用面積537方呎，兩年前以675萬元放盤，期內不斷降價，最新叫價490萬元，隨着近日入市氣氛改善，同區租客遂出票洽購，終議價至470萬元入市，實用呎價8752元，較同類對上成交價低37萬元或7%。

藍灣半島2房則王失守700萬

小西灣藍灣半島2房則王跌穿700萬元，世紀21Q動力執行董事招潔冰表示，成交是3座中層G室，實用面積455方呎，放盤1個半月，累計劈價逾百萬終以685萬元沽出，實呎15055元。

此外，代理指，屯門瓏門5座中層J室套3房戶，實用面積646方呎，成交價900萬元，實呎13932元，原業主2021年底以1030萬元入市，持貨不足3年，賬面虧損130萬元。鯽魚涌Mount Parker Residences低層D室，實用面積1231方呎，消息指以2838萬元易手，實呎23054元，原業主2021年以3200萬元購入，賬蝕362萬元。

利嘉閣地產高級經理鄭啟聰稱，將軍澳日出康城GRAND MONTARA 1B座低層D室2房戶，實用面積528方呎，獲用家以722萬元承接，較原業主2019年一手購入價低67.4萬元。

中原1.8億投資學生公寓 150個床位回報4厘

【大公報訊】特區政府計劃將香港發展為國際專上教育樞紐，隨着「八大」非本地生名額倍升，財團均瞄準學生公寓市場，欲分一杯羹。中原集團旗下中原投資剛落實以1.8億元購入尖沙咀珀薈酒店，作為集團在港首個學生公寓項目，預計提供150個床位，宿位月租約8000元，冀帶來4厘的淨回報。中原投資指，將繼續增加在港投資，目標在未來2至3年間投資2000至3000個床位，希望把香港打造成亞洲區最有規模的學生公寓投資市場之一。

收購珀薈酒店改建

今年9月開始的新學年，特區政府資助的專上院校非本地學生名額將提升1倍至40%，由於大學宿位供不應求，愈來愈多財團瞄準學生宿舍市場，吸納大學鄰近項目進行投資，以香港理工大學附近地段為例，過去4個月內已錄2宗相關成交。繼利駿集團（08360）主席陳洪楷等相關人士早前購入尖沙咀柯士甸道108號商住樓，擬打造為服務式住宅，中原投資亦宣布，已斥資1.8億元購入尖沙咀漆咸道南117號珀薈酒店，成交呎價低至約7300元。

中原投資總裁葉明慧表示，打算將珀薈酒店打造成提供約150個床位的學生公寓，預計

花費約2000萬元進行翻新，把項目打造成一個現代化、舒適、安全的學生公寓，包括24小時保安、高速網絡、休憩區、學習區等等，以滿足學生對居住環境的需求。她續說，項目步行至香港理工大學僅需3至4分鐘，參考公司在英國和美國等地的學生公寓投資經驗，大學生普遍願意支付較高溢價，承租鄰近校舍的住宿，預期柏薈酒店改裝翻新後，每房2個床位，宿位月租約8000元，扣除營運成本後，料淨回報達4厘。她說，公司看準時機在港投資，長遠看好學生公寓市場。

中原投資董事總經理江若雯表示，隨着來港的非本地學生數量增加，學生住宿需求飆升，不僅為投資者帶來全新機會，也為香港學生公寓市場的發展帶來新動力。

未來三年床位擬增至3000個

葉明慧補充，今次是中原投資在香港市場的第一步，未來還將繼續增加在港的投資和發展，目標在未來2至3年間在港投資2000至3000個床位，希望把香港打造成亞洲區最有規模的學生公寓投資市場之一，吸引更多環球基金和資本來港投資，保守估計未來幾年學生公寓市場的規模將高達逾4萬億元。

珀薈酒店樓高20層，提供63個房間，原業主於2010年以1.48億購入，其後改裝為精品酒店，2015年起營運，早前委託代理招標，意向價2.4億元，最終減至1.8億元賣出，計及改裝等成本，料持貨14年平手離場。



▲中原投資將改裝尖沙咀珀薈酒店成為學生公寓。

紅磡曼翹清貨 賣剩4伙減價逾兩成

【大公報訊】現已落成入伙的紅磡曼翹，發展商桂洪集團將剩餘的4個單位減價逾兩成清貨，售價由338.3萬元起，本週五以先到先得方式發售。

桂洪於2021年中樓市高峰時以樓花方式推售該盤，折實價約469.8萬至9082萬元，當時正值疫情，但投資氣氛仍濃，該盤130個單位，能順利售出128個，只有23樓D室及21樓E室買家未能完成交易，擱訂離場。

發展商現連同之前賣剩的28樓B室及C兩個單位劈價清貨。若以訂價計，該4個單位的減幅約34.4%至41%，新售價為338.3萬至

699.3萬元不等。不過，因發展商現時不再提供任何優惠折扣，若撇除之前提供高達樓價18%折扣，今次實際減幅約20%至30%。其中21樓E室的2021年的成交價為608.7萬元，現訂價為475.4萬元，降幅約22%；23樓D室於2021年的成交價為481.2萬元，現訂價為338.3萬元，降幅約30%。

新地上月底開始以公開招標方式劈價賣北角海璇第2期，昨日再售出第3座19樓A室及B室單位及各連一個車位，成交價逾1億元。資料顯示，19樓A室的實用面積為1492方呎，連車位成交價為5636.4萬元，呎價37777元，成

交期長達720日，買家可選擇提前完成交易，若在180日完成交易，現金回贈高達樓價3.5%。19樓B室的實用面積為1155方呎，連車位成交價為4389萬元，呎價達3.8萬元，成交期為180日。自上月底劈價以來，該盤共售出11個單位，套現約4.9億元。

此外，即日起至本月30日，經中原地產購入深水埗連方I或連方II的首5名買家，可各獲贈價值1萬元餐飲禮券。發展商萬科香港董事總經理周銘禧表示，該盤至今已累售約160個單位，套現約12.7億元。其中連方I獲批入伙紙，預計最快下月以現樓形式推售。

YOHO Midtown 4房戶月租3.15萬 創屋苑新高



▲元朗YOHO Midtown有4房單位放盤僅1天即租出。

【大公報訊】專才及內地生來港帶旺租賃市場，住宅租盤供不應求，元朗YOHO Midtown有4房單位放盤僅1天即租出，月租3.15萬元，屬於近月新高，比同類4個月前月租翻升3000元，升幅達10.5%。

美聯物業營業經理曹錦輝表示，上述租賃為YOHO Midtown 7座高層E室，實用面積938方呎，屬4房間隔。據悉，由於區內大單位租盤短缺，物業僅放租1日，即獲區內客以月租3.15萬元承租，實用呎租33.6元，創屋苑同類單位近月新高價。業主2012年以738萬元購入單位，租金回報約5.1厘。

翻查資料，同座低層E室，面積一樣，於今年5月以月租2.85萬元租出，撇開樓層因素，同類戶型租金於4個月之間大漲10.5%。

中原地產資深分區營業經理陳偉業表示，暑假過去，但租賃需求不減，東涌區踏入9月迄今僅約9天，已錄約30宗租賃成交。

陳偉業表示，東涌藍天海岸3期影岸·紅A座低層C室，實用面積883方呎，採用3房套間隔，望園景為主，獲同區租客細屋搬大屋，以每月2.65萬元承租，實用呎租30元。業主於2008年以418萬元買入單位，享7.6厘租金回報。