天璽·天首推182伙 476萬入場

折實均呎19668元 較成本價低三成

港樓市疲弱,發展商繼續低價開盤。繼長實(01113)年初聲稱蝕本賣黃竹坑樓盤外,近期劈價賣北角海璇的新地(00016),昨日公布啟德天璽·天第1期首批182伙的售價,折實入場費476萬元,折實平均呎價不足2萬元,較該盤的樓面地價僅高10.6%。若以新地當年預計項目總投資額所計算的成本價,則有近三成折讓。該盤最快下月賣樓。

大公報記者 林志光



▲雷霆(左)表示,無論自住或投資,現時皆是買樓好時機,對天璽·天銷售有信心。右為胡致遠。



啟德天璽	夏·天第1期資料	
地址	協調道10號	
單位數目	906伙	
間隔	開放式至四房	
實用面積	236至3936方呎	
首批單位數目	182伙	
首批實用面積	240至887方呎	
定價	550.89萬至2039.08萬元	
折實價	476.51萬至1763.8萬元	
折實呎價	17015至24042元	
平均折實呎價	19668元	

啟德部分新盤首批折實均呎

樓盤	折實均呎 (元)	日期
維港·雙鑽	18456	2024年9月
柏蔚林Ⅲ	17956	2024年7月
柏蔚林I	17188	2024年7月
澐璟	25914	2024年3月
啟德海灣1期	19798	2023年10月
HENLEY PARK	21088	2023年6月
MIAMI QUAY I	22452	2022年9月

美國及本港於上周四減息,發展商視之為樓市強心針,不過,基於樓市跌勢未止,市場購買力不足下,多個全新盤及貨尾盤都要減價爭客,特別是供應重鎮的啟德區。

天璽·天第1期首批182伙,實用面積240至887方呎,間隔由開放式至四房,扣除最多13.5%折扣優惠後,折實售價由476.51萬至1763.8萬元,折實呎價17015至24042元,平均折實呎價19668元,雖然較中國海外(00688)於月初公布的維港·雙鑽首批單位平均折實呎價18456元高約6.6%;較新世界發展(00017)及遠東發展(00035)於今年7月推售的柏蔚森 I 首批單位平均折實呎價17188元高約14.4%,但新地當年買入此盤地皮時,預計總投資約400億元,即每呎樓面成本價達2.8萬元,換言之,若以首批單位的折實呎價計,較成本價低近三成。

雷霆:減息有助提振樓市

新地副董事總經理雷霆表示,暫 只是該盤第1期的首批單位定價,公司 賣樓一向以樓盤的條件、性價比及市 況來定價,樓盤共兩期,故暫難計算 利潤。減息期剛開始,未來持續的減 息將對樓市起提振作用,相信不少投 資者會把握機會,此時買入性價比高 的物業作長線投資。而無論自住或投 資,現時皆是買樓好時機,他對樓盤銷售有信心。同時未來數周積極部署連環推盤,包括周內賣海璇第2期,及元朗The YOHO Hub II 第6座,可謂「乘勢而出、三盤齊發」。

周五收票 最快下月開盤

新地代理總經理胡致遠表示,天璽·天示範單位會在周三對外開放,本周五起接受認購登記,最快下月開盤。該盤若以最優惠的現金付款計劃計,折扣率達13.5%。首批單位中,最低售價為5座5樓B5室開放式戶,實用面積240方呎,折實價為476.51萬元;最低折實呎價的單位為5座5樓A8室兩房單位,實用面積509方呎,折實呎價17015元。

天璽·天第1期首批182個單位, 僅13伙擁南向開陽景觀,其餘均向北 望政府稅務大樓及新蒲崗工貿區,而 且大部分是中低層單位,因此將來加 推中高層及南向景觀單位,售價隨時 會大幅提升。

中原地產九龍董事劉瑛琳認為, 新地今次開價較保守,該盤的價錢較 同區一手貨尾有逾一成折讓,具競爭 力,能吸引投資客及大手買家認購。

美聯物業住宅部行政總裁布少明預期,天璽·天的買家中,用家佔約六成,投資客佔約四成,估計項目呎租約60元,租金回報逾4厘。

地皮賣251億破紀錄 樓面呎價近1.8萬



▲天璽・天現址地皮於2018年以251億元成交,破盡當年紀錄。

本港與內地發展 商在本港樓市高峰期 爭搶啟德區地皮,新地(00016)於 2018年中以251.61億元奪得1F區1號混 合發展商住宅地,打破當時本港最高地 價紀錄,此便是今日的天璽·天。

該地皮總可建樓面約141.15萬方 呎,每方呎樓面地價達17776元。新地 副董事總經理雷霆當時指出,項目擁有 商場元素,更可以直駁屯馬線啟德站, 周邊更有充足商業配套,條件非常優 越,估計項目總投資約400億元。若此 投資額無大變,以此計算,即項目的平 均樓面成本呎價高達2.8萬元。

據屋宇署批出該樓盤的建築圖則資料顯示,住宅樓面佔約106萬方呎,非住宅樓面約35.2萬方呎。發展商將樓盤分為兩期發展,共提供1490個單位。其中,第3、5及6座為第1期,即今次推售的期數,提供906伙;第2期為第1及2座,樓花預售同意書仍在審批中,提供584個單位,預計明年12月底落成。

跑馬地新盤收逾900票 原價加推35伙

加快出擊

上周銀行減息 後首個開價盤跑馬

地ONE JARDINE'S LOOKOUT,至今累收逾900張認購登記,發展商英皇國際(00163)昨日除公布第2批35伙的售價外,又安排25個特色單位於本周五起以招標方式出售。

25伙特色戶周五起招標

英皇集團副主席楊政龍表示,該盤 示範單位自上周四開放至今錄逾4000 參觀人次,收逾900張認購意向登記, 因此公布第2批較多中高層單位的售 價,平均折實呎價約18689元,屬原價 加推,並盡快落實於本月內公布發售詳 情。至於樓盤的22個開放式單位,考慮 將來保留作長線收租之用。

英皇國際銷售及市場總監柯穎豪表示,第2批單位包括12個一房戶、8個兩房戶及15個3房戶,實用面積231方呎起,折實入場費約429萬元,最低折實呎價約17088元。

第2批單位定價477.4萬至1215.9 萬元,折實價429.7萬至1094.3萬元, 折實呎價17088至21250元。至於首批 50伙售價462萬至1191萬元,折實價 415.8萬至1072萬元,折實呎價15888 至20650元,平均折實呎價18229元。

此外,禹洲集團(01628)轉租為 售的西半山UPPER CENTRAL,現安 排4伙於本周五以先到先得方式發售。 該公司於上周公布該盤首批30伙的售 價,折實398.8萬元起。

柯達大廈1期標售 市值10億

【大公報訊】銀行減息後,市場憧憬資金流入房地產市場,工商舗業主瞄準時機放盤。由資深投資者「磁帶大王」陳秉志持有的北角渣華道321號全幢,再於市場上放售,市值約10億元,比4年前低約三至四成,但仍較2000年買入價高出逾6倍。

世邦魏理仕指出,北角渣華道321號 (前稱柯達大廈1期)全幢公開招標出 售,物業樓面約15.4萬方呎,截標日期為



▲北角渣華道321號全幢放售,物業由資 深投資者陳秉志持有。

12月5日。參考附近物業成交,市值料約 10億元,呎價約6500元。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事鮑珏鍵表示,業主於2000年購入,持有24年罕有放售,是次業主意向價較高峰期大幅回落,預期將吸引機構用家及長線投資者洽購。

資料顯示,該廈由陳秉志於2000年 以1.4億元購入,早於2007年曾以約5億 元放售,至2020年意向價達15億至18億 元,即最新市值較4年前意向價低33%至 44%,但仍較24年前購入價高6.1倍。

紀惠放售信德全層 意向6.6億

第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠說,上環信德中心西翼35樓連兩個車位,面積約22111方呎,享海景,以現狀連租約出售,意向呎價3萬元,涉資約6.63億元。資料顯示,物業由紀惠集團或相關人士持有,於2004年以約1.1億元購入,意向價較20年前高逾5倍。

另邊廂,基金亦放售物業。高力表

示,獲業主委託出售尖沙咀加連威老道 94號明輝中心12樓全層及紅磡曲街33號 全幢物業。高力香港資本市場及投資服務 部董事梁永豪表示,曲街33號物業總面 積約7000方呎,住宅佔5層共約5000方 呎,現為學生共居公寓,有50個房間, 地下店舖約2000方呎,分間為3個舖位, 租客分別為麵店及花店等,每月總收入 30餘萬元,物業以現狀連租約及學生公 寓營運合約出售,意向價9000萬元,與 今年3月放盤價相同,料回報率達5厘。 據悉,物業由基金於2021年10月購入並 翻新。

至於明輝中心12樓全層總面積13020 方呎,已分間為9個單位,出租率達 100%,每月租金收入約30萬元,按意向 價1億元計,回報率近4厘。

中原(工商舗)董事總經理潘志明表示,銅鑼灣敬誠街9至11號商廈HEALTH AURA全幢招租,共21層,每層樓面1310至1949方呎,意向呎租48元起,大廈設計適合醫療服務及美容行業。

青怡413萬沽 九個月速賺17萬

【大公報訊】減息刺激用家入 市意欲,個別業主伺機沽樓獲利。 青衣青怡花園有兩房單位以413萬 元易手,原業主持貨只有9個月,賬 面升值17萬元,扣除雜費料淨賺逾

利嘉閣地產首席分區市務董事 彭錦添稱,青怡花園5座低層E室, 實用面積343方呎,兩房間隔,原 業主去年12月以396萬元購入單 位,早前以450萬元放盤,惟二手 氣氛持續低迷,單位一直未獲承 接,近日終迎來銀行減息利好消 息,業主馬上出貨,降至413萬元 賣出,實用呎價12041元,持貨9個 月賬面獲利17萬元或4.3%,扣除釐 印費及佣金等支出後,料實際微賺 逾2萬元。

美孚售618萬 五年蝕30%

有居屋業主持貨一年半即決定 損手離場,中原地產分區營業經理 廖忠堅表示,觀塘居屋祥和苑B座 高層6室,實用面積414方呎,減至 408萬元連補地價沽出,實用呎價 9855元,買家為租客,因預料減息 後供樓更划算,決定轉租為買。原 業主於2023年2月以478萬元購入單 位,持貨僅逾一年半,賬面蝕70萬 元或14.6%。 樓市旺丁未旺財,老牌屋苑荔枝角美孚新邨再錄蝕讓。中原地產分區營業經理馮健平表示,美孚新邨本月暫錄約12宗成交,平均實用呎價9197元,最新為3期百老匯街63號中層D室三房單位,實用面積657方呎,售以618萬元,實用呎價9406元。據了解,原業主於2019年5月以888萬元購入上址,持貨5年多,現沽貨賬面蝕270萬元,期內貶值30.4%。

錦綉花園呎價失守八千

元朗錦綉花園呎價再次跌穿8000元,消息指,成交是B段7街單號屋,實用面積915方呎,物業早前被財務公司接管,曾於8月下旬拍賣,惟無人出價收回,現以720萬元沽出,實用呎價7869元,為屋苑近半年呎價再次失守8000元。翻查資料,錦綉花園河北第8街雙號屋,實用面積1245方呎,今年2月以950萬元易手,實用呎價7631元。

祥益地產區域董事黃慶德表示,屯門新晉屋苑弦海中層U室, 實用面積231方呎,開放式間隔, 原業主於2019年以376.2萬一手購入,獲用家以295萬元承接,實用 呎價12771元,原業主持貨逾5年賬 面虧損81.2萬元,貶值21.6%。

責任編輯: 陳少文



獲利成交。 ▼青衣青怡花園兩房單位錄短

Grand YOHO租賃暫錄10宗 追貼上月

【大公報訊】暑假租賃旺季過去,但市場租賃持續活躍,元朗新晉屋苑 Grand YOHO本月已錄10宗租賃成交, 貼近8月全月水平。

中原地產副區域營業經理王勤學表示,Grand YOHO本月暫錄10宗租賃,平均實用呎租約34元,預計全月成交量將超越上月13宗。該盤1座中層C室,實用面積616方呎,三房間隔,叫價2.2萬元放租,獲本地家庭以2.18萬元承租,實用呎租35.4元。業主於2016年以902.21萬元一手買入,租金回報約2.9厘。

中原地產首席分區營業經理陳韻兒 表示,租賃市場暢旺,火炭御龍山有單位 零議價租出,物業是6座高層B室,實用 面積891方呎,三房連套房間隔,望馬場 景,以3.6萬元租出,實用呎租40.4元。 租客為外區家庭客,業主於2010年以 1188萬元購入,可享逾3.6厘租金回報。

内地生租翰林峰 每月1.8萬

另外,世紀21奇豐助理區域營業董 事鄭達昌指出,馬鞍山迎海·星灣御17 座高層A室,實用面積1380方呎,四房兩 廳間隔,叫租5萬元,放盤僅一星期,最 終以每月4.8萬元成交,實用呎租34.8 元。據了解,業主於2015年以2338萬元 購入上址,租金回報約2.5厘。

利嘉閣地產分行經理黃國然稱,西營盤翰林峰再錄內地生租賃成交,單位是2座低層D室,實用面積225方呎,開放式間隔,獲內地來港升學的大學生洽租,見單位家電齊備,加上毗鄰港鐵香港大學站,即以1.8萬元承租,實用呎租80元。業主於2018年以647.8萬元購入單位,租金回報約3.3厘。

投資全方位 大公園 小公園 書海漫遊 體育