

# 北角單幢樓首推51伙 488萬入場料下周末賣

## 均價2.08萬元 同區新盤10年最平

新盤速遞

市區單幢盤藉減息伺機出擊。宏安地產(01243)旗下北角101 KINGS ROAD，首批推出51伙，折實入場488萬元，折實平均呎價2.08萬元，呎價是同區近10年首批最平新盤；若比較同屬宏安旗下位於鰂魚涌的FINNIE，今年8月首批逾1.95萬元，則賣貴約6.67%。該盤周六收票，最快下周末開賣。

大公報記者 梁穎賢



▲程德韻(中)表示，101 KINGS ROAD開價比同區有頗大折讓。

宏安地產執行董事程德韻表示，101 KINGS ROAD首張價單包括18個1房及33個2房單位，即供折扣額30%，折實488萬至1006萬元，折實呎價18626至23180元。銀碼及呎價最平單位均為6樓F室1房戶，實用面積262方呎。2房售價最低為6樓G室，實用面積380方呎，折實747.4萬元，折實呎價19668元。

### 周五開示位 周六收票

程德韻補充，上周本港銀行跟隨美國再度減息，形容首批開價屬「息息相關價」，與同區過往呎價達2.5萬至4萬元存在極大折讓。項目將於周四開放示範單位予VIP參觀，周五開放予公眾，周六起正式收票，最快下周末開售。不排除推出部分3房或特色戶

同期招標。

項目除提供120天即供付款計劃外，尚有建築期付款方計，折扣額28%，與即供僅相差2個百分點，假設選用建期的買家提前成交，可額外獲最多樓價2%折扣，變相與即供折扣額進一步拉近。該盤樓花期約14個月，預計關鍵日期為2026年1月底。

101 KINGS ROAD位於北角區鄰近炮台山港鐵站，附近對上推出的單幢項目，料是2019年3月公布首批價單的維峯·浚匯，當時首批50伙的折實平均呎價約25951元，即101 KINGS ROAD實平近20%。區內對上一個首批均價最平新盤，為長實(01113)的單幢盤DIVA，2014年首批50伙折實16886元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳

永傑表示，根據中原大數據，今年首季二手市場「普通話拼音買家」的十大置業樓市片區，北角區位列全港之最，最受此類買家歡迎。

### 租金回報料達5厘 投資者佔五成

項目位於英皇道，距離炮台山站約1分30秒路程，鄰近優質甲級商廈群，租賃有保證，料租金回報達4厘，若以入場價計，租金回報更可達5厘。預料投資者買家佔五成，項目可成為區內「收租王」。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指，項目定價吸引，落成後呎租可達85元，租金回報可望達4.5至5厘水平，項目戶型多元化，料吸引不少用家及投資客垂青，相信投資客亦佔約四成。

101 KINGS ROAD位圖



### 101 KINGS ROAD 鄰近屋苑平均呎價參考

屋苑	首批折實	二手
1 維峯·浚匯	2019年3月(50伙) 25951元	20021元
2 DIVA	2014年1月(50伙) 16886元	約16000元
3 維峯	2013年11月(50伙) 21155元	---
4 君譽峰	2018年1月(60伙) 27263元	約19000元

### 101 KINGS ROAD小檔案

地址	英皇道101號
座數	1座
單位總數	251伙
戶型	1至4房
首張價單伙數	51伙
即供折扣額	30%
實用面積	244至434方呎
價單定價	697.1萬至1437.1萬元 (折實488萬至1006萬元)
呎價	26607至33113元 (折實18626至23180元)
平均呎價	29714元(折實20800元)
預計關鍵日期	2016年1月底
示範單位地址	銅鑼灣Tower 535
開放日期	11月15日(周五)

101 KINGS ROAD部分單位折實價參考					
單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
6樓F	1房	262	488	18626	銀碼及呎價最平
8樓L	2房樓廚	434	1006	23180	銀碼及呎價最貴
6樓E	2房開放廚	399	753.8	18892	該類戶型銀碼最平
6樓H	2房樓廚	432	838.8	19417	該類戶型銀碼最平

### 項目前身為成報大廈

宏安旗下北角101 KINGS ROAD，位於英皇道101及111號，前身為成報大廈及停車場，總佔地面積約12695方呎，原與旭輝控股(00884)於2020年10月，聯手以18.8億元向《成報》創辦人何文法家族購入，各佔六成及四成權益。收購該物業之前，雙方已

共同發展油塘曦臺住宅項目。至2022年，旭輝以約13.37億元出售炮台山英皇道101號前成報大廈六成權益，予宏安及荷蘭基金旗下APG SPV組成的合組公司，雙方各佔五成權益。發展商當時表示，該項目每呎樓面地價不高於1.5萬元，總投資額超過29億元。

## 新地何文田盤開放現樓 收逾百預約

一手情報 新地(00016)夥會地已現樓的何文田太子道西233號，早前已預告推出8伙招標，包括4伙頂層特色戶，其中天池戶首度曝光，明天(14日)以預約形式開放，暫接逾百預約登記。



▲太子道西233號頂層天池大宅曝光。

新地代理副總經理唐錦江稱，部署周內落實銷售安排，首推4伙最高層特色戶及4伙4房大戶招標，價錢參考同系啟德天璽、天等。

該盤昨日優先向傳媒開放現樓，即將推招標的4伙特色戶，包括頂層19樓A室天池至尊大宅，實用面積1748方呎，連1215方呎天台，備有長約9米天際泳池，4房連主人套房及衣帽間間隔。同時開放16樓B單位，實用面積1039方呎，屬項目標準戶面積最大，4房雙套間隔，大廳連接面積39方呎露台，主人套房浴室連接面積16方呎工作平台。

新地代理工程管理部策劃總監伍則堅稱，項目會所連園林面積超過9000方呎，位於1樓全層，提供長約20米的室外游泳池、共享空

間、健身房、宴會廳等設施。項目每方呎管理費約6.6至6.7元。

### 赤柱4房洋房9613萬沽

建源地產旗下赤柱ONE STANLEY，剛以逾9613.6萬元售出31號洋房，實用面積為2781方呎，屬4房雙套連書房，連424方呎前後花園及526方呎天台，呎價34569元。項目累沽14伙，總成交金額逾12.15億元。

泛海國際(00129)集團執行董事關堡林表示，旗下洪水橋匯都本月累沽28伙，項目早以前以優惠價推售，深受年輕上車族、分支家庭客及長線投資者追捧，部分單位折實價僅400餘萬即可購入全新兩房戶，隨時「供平過租」。

## 半島豪庭615萬易手 重回10年前

劈價套現 樓市聚焦新盤市場，二手業主持續降價求售。消息指，紅磡半島豪庭2座低層B室1房戶，實用面積492方呎，近日以615萬元沽出，實用呎價12500元，原業主2018年2月斥793萬買入，單位期內貶值178萬或22.4%。翻查成交紀錄，樓下低層B室於2014年底以約620萬元易手，意味着今次成交價重回10年前水平。

深水埗納米樓同錄損手，代理指，AVA 228低層F室開放式戶，實用面積155方呎，一手原業主於2019年4月以311.3萬元購入，早前以237萬元蝕賣，實呎15290元，持貨逾5年賬蝕74.3萬元或23.9%。

新界二手跌勢未停，美聯物業營業經理(銷售)陳偉健表示，新葵芳花園A座低層7室2房戶，實用面積415方呎，獲用家以413萬元購入，實呎僅9952元，為該屋苑2016年3月後呎價新低。



沽，呎價僅1.25萬元。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍Wetland Seasons Park剛錄本月首宗成交，為2期15座高層A1室2房單位，實用面積484方呎，享濕地公園景，以520萬元沽出，實呎10744元，原業主2020年6月以646.95萬元一手買入，4年賬蝕約127萬或19.6%。

荃灣綠楊新邨兩日連錄2宗蝕讓，中原地產高級分行經理王春江表示，最新一宗損手成交是S座高層2室2房戶，實用面積451方呎，單位向東南，設全屋簇新裝修，獲用家以560萬元承接，實呎12417元。原業主持貨近6年，賬面蝕40萬元或6.7%。而同座高層6室2房戶，實用面積445方呎，單位面積較細、座向西北及鄰近垃圾房，造價一向較低，日前僅以505萬元蝕沽，實呎11348元，原業主2年賬蝕95萬元。

### 海日灣售1258萬 5年貶值一成

中原地產首席分區營業經理丘漢偉表示，荃灣荃威花園C座高層7室2房戶，屬事故單位同層，實用面積461方呎，議價至338萬元成交，實呎7332元原業主持貨8年，賬面蝕57萬元或14%。

大埔白石角半新樓再錄蝕讓，美聯物業助理區域經理黃國輝表示，大埔海日灣II第5座低層E室3房戶，實用面積1023方呎，獲區內家庭客以1258萬元承接，實呎12297元，原業主2019年以1407.7萬元買入，5年賬蝕約150萬元或10.6%。

## 嘉熙2房590萬拍出 高開價三成

筍盤拍賣 減息後二手交投加速，拍賣場筍盤吸引買家踴躍競投，銀主亦積極去貨。黃開基拍賣行昨日舉行拍賣會，即日售出7項物業，其中6項屬銀主盤。

黃開基拍賣行發言人指，昨日拍賣的物業中，包括大埔白石角嘉熙3座高層D室2房銀主盤，實用面積463方呎，以450萬元開拍，競價

至590萬元拍出，較開價搶高140萬元或31%。據資料，原業主於2018年以875.5萬元一手購入，單位6年貶值32.6%。

同場拍賣的大圍珀麗低層D室銀主盤，實用面積269方呎，開價330萬元，搶高10.9%以366萬元拍出，原業主2018年以580.2萬元一手買入，成交價較6年前低36.9%，為該屋苑貶值幅度最大個案。

此外，美聯物業首席高級營業經理鍾百圖表示，屯門掃管笏岸有銀主盤以不足「3球」沽出，單位為2A座中層B室1房戶，實用面積312方呎，銀主一個月前以300萬元放盤，減至290萬元獲首置客承接。據透露，原業主於4年前以575.6萬元一手購入，單位大幅貶值近五成，亦為屋苑歷來貶值幅度最大的成交。

## 珀麗灣本月暫錄10買賣 成交價反彈

減息刺激 銀行今年兩度減息後，用家入市步伐加快，馬灣珀麗灣本月已錄10宗買賣，有2房單位造價更較同類上月成交價升30萬元或7%。

中原地產高級資深分區營業經理溫詩雁表示，多項利好因素刺激，二手交投加快，珀麗灣本月暫錄10宗二手成交，逼近10月全月的13宗，預計全月成交量有機會達20宗。

溫詩雁續指，有放盤業主最近見市況回暖，叫價態度轉硬，議價空間收窄，甚至反價。例如

珀麗灣7座低層H室2房單位，實用面積537方呎，望園景，今年6月叫



▲馬灣珀麗灣低層2房單位造價較上月反彈30萬元。

價500萬元，8月降價至460萬元，進入減息周期後，屋苑的睇樓量增加，單位上月獲買家洽購，業主隨即反價至478萬元，買家沒有追價，並轉投其他放盤，該單位最近再獲新買家洽購，議價後以460萬元成交，實用呎價8566元。雖然業主反價不成，但相比上月同類(10座低層H室)的430萬元成交價，新成交造價已反彈逾30萬元或約7%。溫詩雁指，原業主於2002年以151.12萬元買入單位，賬面獲利308.88萬元，單位22年升值約2倍。