

原雅居樂持有 債權人擬連補地價放售

鯽魚涌地盤獲45億洽購 可建600伙

市場矚目

原由雅居樂集團（03383）收購的鯽魚涌英皇道及柏架山道前公務員合作社住宅物業地盤，債權人趁樓市已展開近一年半的升浪後，有意連補地價再放售該項目，有消息傳已獲發展商出價約45億元洽購。項目地盤面積4.81萬方呎，可建總樓面43.58萬方呎，以洽購價計，每呎樓面地價逾1萬元，項目原計劃興建兩幢28至35層高住宅大廈，提供約600伙。

大公報記者 劉向陽



▲鯽魚涌英皇道及柏架山道前公務員合作社住宅地盤，消息指獲發展商積極洽購。

鯽魚涌項目事件簿

2017至2019年	雅居樂出價收購鯽魚涌英皇道992至998號及柏架山道2至16號的公務員合作社物業
2020年	雅居樂為柏架山道2至16號物業申請強拍令及完成強拍程序
2021至2022年	雅居樂向城規會申請放寬高度限制，以興建2幢28至35層高住宅大廈，提供約600個單位
2024年	地盤被接管後在市場放售，意向價不少於35億元
2025年	由債權人以12億元購入地盤
2026年	債權人準備放售該地盤，市傳有發展商出價達45億元洽購

鯽魚涌項目小檔案

地盤面積	4.81萬方呎	可建總樓面	43.58萬方呎
可建單位	約600伙	幢數	2幢
地庫停車場	4層	私家車位	197個

該住宅地盤位於英皇道992至998號及柏架山道2至16號，原為4幢前公務員合作社樓宇，雅居樂在2017年樓市大旺時展開收購行動，前後花約4年時間，並經強拍程序統一所有樓宇業權，估計整個項目的收購成本約達33億至35億元。不過，由於樓市下滑，以及內地房企債務沉重下接連爆煲，雅居樂在港收購的物業也陸續由銀主或債權人接管並放售，上述鯽魚涌地盤便是最矚目的放售項目。

不過，因當時樓市正處於跌勢，加上其他發展商亦正面對供應充裕，市場需求疲弱之下，未有積極出價洽購，2024年的出價未達意向價35億元水平，債權人最終在2025年以12億元回購該項目。

隨着住宅樓市近一年半大幅反彈約15%，新單位庫存量亦從高位回落，加上高價住宅受到市

場追捧下，購入該鯽魚涌地盤的債權人遂嘗試再於市場連補地價放售。市場消息指，因項目位置交通方便，周邊生活配套完善，獲發展商積極回應，更出價約45億元洽購，即連補地價的每呎樓面地價逾1萬元。

落成單位呎價料逾2.2萬

市場人士認為，項目附近新盤的成交呎價達2萬元；樓齡達40年或以上的太古城現時二手呎價也約1.6萬元，該鯽魚涌地盤的洽購價算不俗，估計將來新建單位的呎價須逾2.2萬元，才有合理利潤。

除該項目外，雅居樂早年成功斥資近10億元收購的九龍塘養基道龍園別墅，同樣在2024年被接管後於市場放售，今年初由嘉里建設（00683）斥逾4.3億元購入。嘉里近年積極在

收購地盤及競投政府土地，已以獨資或合資收購灣仔皇后大道東及西半山舊樓，又投得筲箕灣東大街官地等，市場預料今次洽購鯽魚涌項目以嘉里或其所組財團的呼聲較高。

卓越兆業12億放售北角地盤

此外，由澳門卓越兆業收購的北角馬寶道77至87號康樂大廈地盤，去年中透過強拍程序，以底價6億元統一業權之後，當時曾稱要「蝕住做」，或最終虧損約兩至三成。不過，卓越兆業現時同樣趁市旺放售該重建地盤套現，意向價達12億元，有興趣的投資者或發展商須於下月28日前提交意向書。

該地盤面積約7680方呎，可重建作商廈、酒店或住宅用途，若作住宅發展，可建樓面料約7.2萬方呎。

靚景收逾2.6萬票 周六推售201伙

【大公報訊】市區新盤低開認購反應踴躍。華潤置地（海外）旗下西南九龍靚景Ⅰ，截至昨日下午12時累收逾2.6萬票，發展商落實周六首輪推出201伙，包括180伙價單及21伙招標。

華潤置地（海外）董事總經理施偉賢表示，靚景Ⅰ已接獲逾2.6萬個登記，超額認購逾143倍，膺今年九龍區新盤票王。由於市場反應熾熱，落實周六首輪銷售201伙，當中價單形式銷售佔180伙，包括22個一房、123個兩房及35個三房戶，實用面積304至657方呎，折實529.8萬至1323.6萬元，折實呎價16538至21128元，折實平均呎價18367元。以折實價計約值15.3億元。

該批最低呎價單位為3B座5樓F室，實用面積448方呎，兩房間隔，折實740.9萬元，折實呎價16538元；最低售價單位為3B座5樓C室，實用面積304方呎，一房戶型，折實529.8萬元，折實呎價17428元。

項目周六銷售分A及B組揀樓，將撥出82伙予大手的A組選購，每客可購2至4伙；至於其餘98伙則歸入B組，B1組屬華潤員工及親屬組別，出售上限為20伙；B2組可購1至2伙。

至於招標形式銷售的21伙，全屬三房戶或連平台特色戶。

市場消息指，靚景Ⅰ掀認購熱潮成為全城焦點，連中原集團行政總裁施俊嶸也到售樓處感受



▲施偉賢（右二）表示，靚景Ⅰ市場反應熾熱，周六開售201伙。

熱鬧氣氛。據知他觀摩過後也有意入市，惟昨日暫未有進一步入票行動，與中原前線員工「打卡」兼短暫停留後便離場。

天璽·天再沽3伙 套現6200萬

其他新盤方面，新地（00016）啟德天璽·天連沽3伙，套現逾6200萬元。其中1座7樓A1室，實用面積908方呎，四房一套連工作間間隔，連一個車位售3433.1萬元，呎價37809元。

萬科控股（香港）旗下長沙灣連方系列銷售理想，累售單位佔可售單位總數逾90%。昨日正式開放連方Ⅰ頂層天台現樓單位，位於27及28樓C室，實用面積411方呎，一房間隔，連167方呎天台。萬科香港市場營銷及客戶關係部主管劉淑貞表示，該盤僅設6伙連天台特色戶，涵蓋一房至三房，實用面積411至547方呎。

第一城三房售1080萬 創四年高

【大公報訊】二手屋苑交投量穩價升。沙田第一城本月暫錄7宗成交，新近一個三房戶以1080萬元易手，創屋苑4年來新高。

美聯物業區域聯席董事黃錦瀚表示，沙田第一城交投保持平穩，7月全月共錄得12宗成交，本月迄今已錄得7宗。屋苑昨日連錄成交，其中5座中層C室，實用面積853方呎，三房一套間隔，享河景，獲買家以1080萬元承接，實用呎價12661元，成交價為屋苑2022年後的4年新高。不過，同類單位交投頗為疏落，是次雖為近年高價成交，但樓價只屬輕微上升，單位同座一個高層C室，去年底以1055萬元易手，反映同類單位8個月升值25萬元或2%。原業主2005年375萬元購入，持貨約21年，賬面升值705萬元或1.88倍。

黃錦瀚續指出，該屋苑11座高層A室，實用面積515方呎，原則為細三房，單邊望商場平台，剛以715萬元

售出，實用呎價13883元。原業主2024年3月以685萬購入，持貨兩年賬面獲利30萬元，樓價升值4%。

東涌交投27宗 超上月全月

個別區域成交於世界盃後顯著回升。中原地產分行經理王煥軒表示，受到早前市場觀望息口走勢及世界盃熱潮影響，東涌區二手樓市於6及7月份交投淡靜，至本月終見回升，更在過去3日連開11單二手成交，本月累計錄27宗，已超越上月全月的25宗。當中，映灣園錄得8宗成交，較上月全月增60%。

王煥軒說，映灣園9座低層A室，實用面積912方呎，三房一套連儲物室間隔，向北望泳池及海景，原開價970萬元，獲同屋苑外籍租客議價後，減價12萬元，以958萬元易手，實用呎價10504元。原業主2021年以948萬元購入單位，持貨約5年，輕微升值10萬元，計及使費料微蝕離場。

啟德月內租賃180宗 HENLEY一房租2.2萬

【大公報訊】暑假租務旺季浪潮未退，全城租盤爭崩頭。其中，近年頗受租客歡迎的啟德區，本月至今暫錄180宗租賃，有望追平上月全月396宗的歷史紀錄。另外，私宅呎租連續7個月破頂，首7個月累升約4.7%，啟德龍譽呎租升逾14%跑贏大市。

啟德區日日有租賃成交。中原地產分行經理施蒂文表示，該區本月至今暫錄180宗租賃交投，有望追平上月全月396宗歷史新高紀錄。其中，THE HENLEY本月暫錄8宗租賃，平均實用呎租達66元。該盤低座C座地下連花園戶，實用面積280方呎，屬一房戶型，以2.2萬元租出，呎租高達79元。業主今年4月以約806.4萬元購入，持貨短短4個月，租金回報率3.3厘。

香港置業研究部董事王品弟表示，龍譽7月平均實用呎租約56.3元，較去

年12月約49.1元上升14.7%，大幅跑贏同期私宅呎租4.7%的升幅。屋苑1B座高層D室，實用面積357方呎，一房間隔，以月租1.95萬元租出，呎租54.6元。另外，同區THE HENLEY上月平均實用呎租約62.1元，較去年12月54.5元上升13.9%。



▲啟德區租務暢旺，有望追平上月全月396宗的歷史紀錄。

市場消息指，馬鞍山泓碧H20座低層B室，實用面積274方呎，以月租1.65萬元租出，呎租60.2元，料是區內新高。業主2019年8月以577.8萬元購入，租金回報率3.4厘。

上然月租1.3萬 回報5厘

剛展開收樓程序的大埔上然不乏預租個案。美聯物業首席聯席區域經理楊浩然表示，上然2座低層A7室，實用面積310方呎，一房間隔，以月租1.3萬元成交，呎租41.9元。資料顯示，業主2025年3月以約311萬元購入，租金回報高見5厘。

內地生趁暑假假屋聲加快租樓步伐。中原地產分行經理杜詩敏表示，屯門NOVO LAND第1A期1座高層E室，實用面積236方呎，開放式間隔，獲內地生以1.26萬元承租，呎租53.4元。

三房或以上新盤成交2970宗 五年最多

【大公報訊】代理綜合一手成交紀錄冊資料，本年截至8月17日，三房或以上一手私宅成交量錄2970宗，較去年首8個月2539宗上升約17%，創自2021年後的5年同期新高，可見換樓需求持續釋放。

美聯物業分析師岑頌謙統計，本年

共有37個全新盤推出，涉及2352個三房或以上單位，較去年首8個月推售全新盤的同類單位總數增加逾8%。若以18區劃分，期內該一手戶型成交量最多的區份是九龍城，共錄得760宗，其中啟德天濰佔83宗。

西貢（包括將軍澳）排第二，年內

錄579宗三房或以上一手成交。其中，西沙SIERRA SEA共407宗最突出，佔區內同類成交約七成，不僅成為區內主要成交來源，更是同期全港三房或以上一手成交最多的項目。

南區排名第三，年內錄得294宗三房或以上一手成交。



▲沙田第一城本月迄今暫錄7宗二手成交，保持平穩。