

「票王盤」加推 149 伙 呎價高首批 6.8% 收逾萬六票 柏傲莊 III 周六賣 331 伙

隨着港鐵屯馬線將於本月 27 日全面通車，連日來累收逾 16,000 票暫登今年票王的大圍站柏傲莊 III，發展商新世界夥港鐵昨日決定加推 149 伙，包括一至四房戶，折實平均呎價 21,368 元，比上周四公布的首張價單折實平均呎價 19,999 元高約 6.8%，向城門河景 1,014 方呎四房戶最高售價達 2,529.5 萬元。發展商亦落實「一炮過」本周六發售首兩張價單合共 331 伙。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●柏傲莊 III 連日收票反應火熱，累收逾 1.6 萬票

柏傲莊 III 加推單位資料

單位	149 伙
面積	310-1,022 方呎
折實價	753.9 萬元-2,529.5 萬元
折實平均呎價	21,368 元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

●柏傲莊 III 共有 892 伙，首輪推售 331 伙後，尚有 561 伙待售。 資料圖片



新世界營業及事務總監黃浩賢表示，加推單位定價參考其樓層及坐向景觀等因素，定價反映市場價格。入票客源中，40%屬新客，60%屬已購買柏傲莊首兩期或入票之向隅客。

柏傲莊 III 昨日加推的 149 伙，包括 19 伙一房戶、60 伙兩房戶、51 伙三房戶及 19 伙四房戶，面積 310 至 1,022 方呎，折實價 753.9 萬至 2,529.5 萬元，折實呎價 17,999 元至 25,781 元。由於三及四房均可享城門河景，即有近半單位享有河景。

大手客最多可買 4 伙

發展商同時公布銷售安排，將於本周六發售首兩張價單全數 331 伙，

並分大手客 A1、A2 及散客 B 組揀樓，大手客須買 2 至 4 伙，其中 1 伙須為三房或四房戶，B 組可買 1 至 2 伙，其中 1 伙為指定單位。該盤於明午 3 時截票，本周五抽籤。而設於愉景新城的展銷廳及示範單位於本周五至六暫停開放予公眾參觀。柏傲莊 III 共有 892 伙，首輪推售 331 伙後，尚有 561 伙待售。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，柏傲莊新一批單位景觀、層數較首批更優勝，是次加推單位訂價依然「克制」，相信本周六開售的 331 伙即日迅即沽清。

桂洪下月初推售紅磡曼翹

另一邊廂，已逾 10 年未推售本港

住宅新盤的桂洪集團計劃於下月初推售紅磡馬頭圍道 86 號曼翹，面積 186 方呎起。桂洪集團董事莫潔雯表示，項目最快本月上載樓書，下月初開價及開售，售價參考同區一二手樓成交價。

項目銷售顧問仲量聯行香港項目策略及顧問資深董事李遠峰表示，曼翹共有 130 伙，主攻開放式及一房單位，佔 96%，面積 186 至 250 方呎，另設 5 伙特色單位，設有會所，項目關鍵日期為 2022 年 6 月 30 日。除曼翹外，莫潔雯指出，集團尚有 2 至 3 個位於港島及九龍的市區併購住宅項目在發展中。

桂洪集團創辦人為「釘王」始祖陳桂洪，一直以併購市區舊樓為主，在

香港及海外都有發展住宅項目。桂洪集團董事凌俊偉表示，集團過去在香港發展多個項目，如山頂堪士達道 1 號、中環安蘭街 18 號銀座式商廈等，亦有發展海外物業如英國倫敦肯盛頓大街 165 至 181 號商住項目等。他指出，近年本港服務式住宅需求增加，集團亦推出 BEAK 服務式住宅品牌，包括上環 BEAK Lane 及炮台山 BEAK terrace。

長實波老道豪宅 2.3 億沽

新盤成交方面，長實旗下半山波老道 21 BORRETT ROAD 昨透過招標以 2.3146 億元售出 15 樓 1 號室，面積 2,945 方呎，五房間隔，連 2 個車位，呎價 78,594 元。



●桂洪集團董事莫潔雯(左)表示，紅磡曼翹最快本月上載樓書，售價參考同區一二手樓成交價。旁為桂洪集團董事凌俊偉。

恒地有興趣爭中環商業地王



●恒地地產聯席主席李家誠(右)表示，中環新海濱商業地王是一幅「好靚」的地王，集團好有興趣參與入標。旁為聯席主席李家傑。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府以雙信封推出招標的中環新海濱商業地王將於本月 18 截標，恒地地產(0012)聯席主席李家誠昨出席股東大會後表示，這是一幅「好靚」的地王，集團好有興趣參與入標。他又指，甲級核心寫字樓需求穩定，旗下中環國際金融中心租

戶撤租後，很快便有新租戶填補位置，認為其位置吸引跨國公司及金融企業等。

今年以來一二手住宅樓交投活躍，李家誠指出，現時市民對買樓需求熱切，加上本港新冠肺炎疫情受控，有助經濟復甦，對樓市看法正面。恒地地產副主席林高演補

充，二手市場轉旺為樓市「打底」，預期樓價持續平穩，並有輕微上升空間。

李家誠攞收地建公營房屋

近期政府引用《收回土地條例》收回私人土地建公營房屋，李家誠表示，不擔心有關條例對集團構成影響，因私樓與公屋是兩個不同市場，而健康的社區規劃須兩者兼備，只要政府將收回的私人土地用作興建公營房屋，集團都會支持。恒地地產秘書廖祥源補充指，政府收地有利有弊，雖然土地被收回，但周邊基建將更快完善，政府給予的賠償亦足夠，現時旗下粉嶺北地皮將配合政府收地。李家誠又表示，集團一直都有透過農地轉換住宅地來增加私人住宅供應量。

業績轉好考慮恢復派紅股

有股東問到恒地明年會否恢復派紅股，李家誠回應稱，近數個月集

團實績成績不錯，待業績轉好時會考慮，反問股東有否購買旗下物業。該名股東續稱樓價貴，又問恒地可否提供折扣。恒地地產聯席主席李家傑提議該名小股東到內地置業，「其實中國好大，唔係淨係得香港，內地樓價好平、好好住。」

談及疫情影響，李家誠稱，旗下美麗華酒店的出租率受疫情影響較多，平均入住率只有約四成，周末時才有七成，平日只有兩至三成。對於較早前恒地地產增持美麗華酒店(0071)股權至超過 50%，他指出，集團長遠是逐步增持，且看好美麗華的前景及多元化業務，不會去急切收購甚至展開其他行動。李家傑補充，其他聯營公司如煤氣(0003)及小輪(0050)方面，集團目前未有計劃增持。

恒地早前披露持有恒艾旗下內地的健康產業園 33% 股權，李家傑表示，集團正於其他領域進行不同嘗試。

筲箕灣迷你倉拆售 呎價近 1.3 萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)納米單位盛行，迷你倉使用需求近年漸增，近年更衍生出相關買賣，有營運商趁勢拆售。創利控股宣布，筲箕灣「創庫里」已開始出售迷你倉物業，涉及 180 個，定價中位數介乎約 58 萬至 68 萬元。各倉建築面積皆為 45 方呎，折算呎價中位數由 12,888 元起。

協助買家申請銀行貸款

創利控股行政總裁梁嘉湧表示，「創庫里」位於筲箕灣阿公岩，對面是養和東區醫療中心，鄰近有杏花邨及筲箕灣的住宅區，相信有殷切的儲蓄需求。該項目合共提供 180 個迷你倉，定價中位數約 58 萬至 68 萬元，可協助客戶向銀行申請私人貸款。

至於坊間對迷你倉物業一手買賣的疑問。公司指，項目發展公司並非上市公司，所以證券及期貨條例下「集體投資計劃」並不適用。而項目的利益和虧損只影響到公司股東，不對公眾利益構成威脅。創庫項目的迷你倉單位是完整獨立樓契的樓宇買賣，由政府認可註冊建築師策劃入則，經 1 年多時間規劃，獲得消防處及屋宇署批則認可，並向地政總署申請更改物業為倉庫用途，一切按照最高消防規格而建造，並已為買家安排綜合保險計劃，包括火險及水險等等。

樓花按急升 1.4 倍 14 個月新高

香港文匯報訊 經絡按揭轉介研究部昨日引用該部門及土地註冊處最新資料指出，5 月現樓按揭宗數為 7,634 宗，較 4 月上月升 21.8% 或 1,368 宗，連升 3 個月。該月樓花按揭宗數為 753 宗，較 4 月急升 1.4 倍(146.1%) 或 447 宗，創 14 個月新高。對比去年同期，5 月現樓按揭宗數比 2020 年同期 5,033 宗增加 51.7% 或 2,601 宗；樓花按揭宗數則比 2020 年同期 404 宗增加 86.3% 或 349 宗。以首 5 個月比較，今年首 5 月現樓按揭宗數錄得 35,374 宗，對比去年同期上升 7,013 宗或 24.7%。至於樓花按揭宗數累計 2,193 宗，對比去年同期下跌 37.1% 或 1,296 宗，創 9 年的首 5 月新低。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，年初至今二手市場旺勢持續，現時樓價企穩甚至有上升趨勢，加上新冠肺炎疫情受控，低息環境持續，再配合未來政府通關措施，對樓按市場將有正面支持，料未來現樓及樓花按揭宗數將逐步回穩。

滙豐重奪現樓按揭冠軍

現樓按揭銀行市佔率方面，滙豐銀行重奪冠軍寶座，打斷中銀香港連續 12 個月連勝紀錄，市佔率達到 22.9%；中銀香港則以市佔率 21.1% 排名第二；而恒生銀行以市佔率 14.5% 排名第三。至於樓花按揭排名方面，滙豐連續 4 個月奪得冠軍，以市佔率 23.2% 排名第一；中銀(香港)屈居亞軍，市佔率 17.4%；渣打銀行升一級排名第三，市佔率達 13.8%。

維港頌特色戶揸 4 年都蝕 1200 萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)住宅價格不斷上揚，惟大碼物業因承接少，業主如急售就可能要減價沽貨。北角半新盤維港頌有一個天台特色戶，近日以 6,200 萬元賣出，業主持貨近 4 年賬面蝕近 1,200 萬元。北上新界，元朗朗庭園有 3 房業主減價近一成沽貨，造價為 670 萬元。

北角近年不斷出現半新盤大幅貶值個案。土地註冊處資料顯示，北角維港頌 7 座頂層 A 室，面積 1,362 方呎連天台，以 6,200 萬元成交，呎價 45,521 元。據悉，原業主於 2017 年底以 7,389.7 萬元買入上址，持貨近 4 年，是次轉手物業賬面貶值 1,189.7 萬元或 16%。

昇悅居 2 房呎價 17843 元

另外，香港置業專家輝透露，長沙灣四小龍之一的昇悅居有 2 房單位獲承接，為 2 座中層 D 室，面積

約 510 方呎，成交價 910 萬元，呎價 17,843 元，屬市價。曾家輝指，原業主以約 930 萬元放盤約一個月後即吸引同區客洽詢，雙方議價後減價約 20 萬元成交。資料顯示，原業主於 2011 年 8 月以約 455 萬元購入單位，賬面獲利 455 萬元，物業升值約 1 倍。

美聯物業吳志輝稱，荔枝角美孚新邨錄得二期吉利徑 19 號高層 B 及 C 室成交，面積同為 638 方呎，合共 1,276 方呎，望內園景。據悉，單位原放盤叫價 1,800 萬元，經過連番議價，累計減價 148 萬元，成交價 1,652 萬元，折合呎價 12,947 元。

元朗朗庭園低層減 9.5%

利嘉閣地產黃永全表示，新近錄得元朗朗庭園 5 座低層 C 室單位的成交，單位面積 583 方呎，屬 3 房套間隔。單位原叫價 740 萬元放

售，其後減價 70 萬元或 9.5%，最後以 670 萬元成交，呎價 11,492 元。

據悉，原業主於 2006 年 10 月以 160 萬元購入單位，持貨約 15 年，現轉手賬面獲利約 510 萬元，物業大幅升值約 3.2 倍。

黃永全補充，朗庭園 5 月成交量為 3 宗，平均成交呎價 13,004 元。現時有約 20 伙單位放售，入場價 600 萬元起。

利嘉閣地產陳志傑亦表示，葵涌半新樓豐源錄得中層 E 室的成交，單位面積 225 方呎，1 房間隔。單位放盤約半年，原叫價 520 萬元，至近日獲新盤向隅客以 491.5 萬元承接，減價約 28.5 萬元或約 5.5%，折合呎價 21,844 元。

據悉，原業主於 2017 年 8 月以約 350.6 萬元購入上述單位，持貨逾 3 年，現轉手賬面獲利約 140.9 萬元，物業升值約 40%。



●北角維港頌 7 座頂層天台戶以呎價 45,521 元成交。 資料圖片