

屯門上嵐登場 450萬上車

首張價單 50伙一房 平均呎價18388元

上車盤爭登場，樓花期約2年的建灝地產旗下屯門景秀里2號上嵐公布首張價單共50伙，全屬一房戶，扣除180日即供付款最高16%折扣，折實平均呎價18,388元，與鄰近由新地發展的御半山II最新成交呎價相若，265方呎一房戶折實入場450.18萬元，全數50伙即供折實價低過539萬元。

●香港文匯報記者 梁悅琴

建灝地產集團投資部經理鄭智榮形容上嵐首批價錢為「CHILL凡心動價」，該盤於今日起將開放示範單位及展銷廳予公眾參觀，明日開始收票，視乎收票反應再決定加推，有機會下周推售。

今日開放示位 明日收票

上嵐首張價單共50伙，面積265至290方呎，全屬一房，扣除180日即供付款最高16%折扣，折實價450.18萬至538.07萬元；若選用建築期付款，最高折扣10%，折實價485.46萬至576.51萬元，入伙前支付一成樓價，即首期約49萬至58萬元就可以上車。他預期可吸引年輕人及區內分支家庭入市，用家比率料60%至70%，投資者比率料30%至40%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，上嵐首批價錢貼近同區新盤近期造價，較屯門市區內指標屋苑瓏門亦有5%至8%折讓，可見發展商去貨決心。上半年新界西樓價升幅跑贏大市，屯門區擁多元化基建，屯赤隧道及屯馬線通車刺激區內樓價急速上揚。近年區內多個新盤均錄得理想銷情，尤其是細單位特別搶手，造價亦理想，相信上嵐有加價空間，加上私樓具升值潛力，相信可吸引一批白居二買家及業主入市。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指，屯馬線開通後，沿線區域物業更受追捧，上嵐首張價單入場折實450餘萬元起，折實呎價近1.7萬元，相較毗鄰新盤如御半山II餘貨呎價約1.9萬起，同區新盤御海灣II新近成交呎價則由逾1.8萬元至2萬元，上嵐開價亦具競爭力。他相信除用家之

外，亦可吸引投資者，料比例約30%。

建灝地產於2019年8月以2.44億元中標上嵐地皮，每方呎樓面地價6,499元，隨後發展成單幢式住宅，共有112伙，全屬一房設計，面積265至290方呎，每個單位客飯廳外接面積約38方呎至39方呎露台及工作平台，項目關鍵日期為2023年7月31日。

何文田芳菲上載樓書

另一邊廂，協成行發展位於何文田勝利道5號芳菲昨日上載售樓說明書至項目官方網站。協成行發展高級項目經理陳婉霞表示，芳菲銷售準備工作已進入最後階段，最快下星期將開放示範單位及開展其他推售工作。芳菲樓高26層，提供71伙單位，戶型包括24伙一房、43伙兩房及4伙連平台或天台特色單位，面積286至742方呎。

新盤成交方面，恒基地產牽頭發展、已屆現樓的馬鞍山迎海，星灣御透過招標以5,196.8萬元(連裝修和車位)售出第23座地下及1樓複式A室，面積2,794方呎，連977方呎花園，呎價18,600元。會德豐及信置等合作的西南九龍維港滙系列昨再沽3伙，單日吸金逾3,532萬元。

新世界沽康翠臺50車位

另外，新世界持續出售非核心資產，土地註冊處顯示，新世界持有的柴灣私人參建居屋康翠臺商場2樓共50個車位在上月中以5,968萬元易手，平均成交價約119.36萬元。買家為堅隆有限公司，公司董事為蔡日杰。



●建灝地產集團投資部經理鄭智榮形容上嵐今日起將開放示範單位及展銷廳予公眾參觀，明日開始收票。
記者 梁悅琴 攝



大盤落成多 私宅竣工月增近倍



●本港今年首5個月共有7,791伙私宅落成，較去年同期的逾萬伙減少22%。 香港文匯報記者 攝

次季補地價 近十季新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）地政總署最新公布，今年第二季補地價收益逾138.1億元，數字為近10季度(即兩年半)新高。該署資料顯示，興勝創建與南豐合作發展的元朗唐人新村項目以2,6848億元完成補地價，地盤面積約81,053方呎，以可建樓面81,053方呎計，每方呎樓面補價約3,312元。

香港文匯報訊 在多個逾500伙以上的大中型項目竣工下，5月私樓落成量按月幾近倍升。屋宇署昨日發表的資料月報顯示，5月全港有8個項目共3,679伙私人住宅單位落成，較4月的1,863伙增加97%，連升4個月，為半年來的按月新高。另外，今年首5個月共有24個項目、7,791伙私宅落成，較去年同期的10,006伙按年減22%，佔差佔署全年預測約43%。

3679伙落成 嘉峯匯佔最多

資料顯示，5月本港共有8個私宅項目正式落成，規模較大的為啟德嘉峯匯，涉及1,006伙；其次為同區的尚·珽溫，涉及667伙。至於日出康城9A期MARINI及7A期MONTARA分別涉及647伙及616伙。而紅磡啟岸(551伙)、大角咀傲徠(144伙)、元朗屏柏里8號(47伙)及渣甸山白建時道53號(1伙)亦於期內竣工。

按地區劃分，今年首5個月新界區共有10個項目落成，涉及單位總數4,200伙，佔同期整體私宅落成量53.9%。九龍區暫有8個項目落成，涉及3,208伙，佔整體私宅落成量41.2%。至於港島區有6個項目竣工，涉及383伙，佔同期落成量僅4.9%。

業界料全年落成或萬八伙

利嘉閣地產研究部主管陳海潮預計，還有一些大型項目可望趕及在年內取得入伙

紙，包括日出康城七期及九期餘下項目，合共約1,510伙，以及長沙灣愛海頌(876伙)、青衣明題匯(776伙)、旺角利奧坊·曦岸(488伙)等，再加上其他中小型項目，初步估計2021年全年落成量可達1.6萬至1.8萬伙水平。

康城12期批建3幢住宅

屋宇署昨亦公布5月共批出17份建築圖則，當中會德豐地產去年投得與港鐵合作的將軍澳日出康城12期批建3幢52層高住宅大樓連住客休憩設施，另設4層的停車場以及1層的平台，總樓面逾96萬平方呎。按照招標條款指出，項目可興建1,217至2,000伙，發展商須支付約27億元，每呎補地價2,835元。

內房旭輝控股夥拍宏安地產合作發展北角英皇道101號成報商業大廈全幢及比鄰的111號商舖就建築圖則作重大修訂，將會興建11幢28層高商住大廈，另設1層地庫，住宅樓面約12.3萬方呎及非住宅樓面約5,814方呎。據資料顯示，成報商業大廈總樓面約17.1萬方呎，而英皇道111號的多層商舖面積則約4,096方呎，換言之，項目重建後將會減少逾4.6萬平方呎或26%樓面。

新意網於2018年以54億元奪得的將軍澳環保大道數據中心用地，獲批興建2幢10層高數據中心，另設1至2層地庫，總樓面約121.2萬方呎。



●戴德梁行高偉雄(左)預期，下半年酒店投資成交額增加。旁為陳健圻。

至於政府陸續推出古洞北一帶的住宅官地，古洞站預期2027年竣工。高偉雄認為，該區會吸引各大發展商投地發展，以本地發展商佔大多數，中資佔少數。他相信，發展商依然偏向在古洞北一帶發展住宅為主，因為近期商業地接連流標，所以發展商業項目的意慾較低。對於下周五截標的古洞第24區地皮，估計招標反應理想。



恒基地標

恒基地產以232.8億元投得的中環美利道項目正式命名The Henderson。該總樓面46.5萬方呎超甲級商廈由知名的扎哈·哈迪德建築事務所（Zaha Hadid Architects）設計，以「洋紫荊含苞待放的形態」作靈感，特別引入曲面玻璃幕牆，預計2023年正式落成。集團主席李家誠表示，期望它展現最前瞻的永續理念和創新思維。
●香港文匯報記者 梁悅琴

愉景天台2房戶 860萬新高

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓價近月升勢持續，新界西不少屋苑錄得破頂成交。有代理透露，荃灣愉景新城一個天台特色2房戶吸引多組買家睇樓，終以860萬元售出，創同類單位成交價歷史新高。

美聯物業鍾家豪表示，荃灣區特色單位不乏買家追捧，新近錄得一宗愉景新城連天台2房戶成交，單位位於7座高層，面積約485方呎，屬2房間隔連天台，吸引多組買家上門睇樓，最終由區內分支家庭客承接，成交價860萬元，創同類成交價歷史新高，折合呎價約17,732元。

原業主2016年10月以595萬元購入，是次轉手賬面大幅獲利265萬元，升值約44.5%。

新界豪宅亦錄破頂成交。中原地產譚永康表示，元朗加州豪園剛錄本月首宗成交，來自聖哥拉徑單號屋，面積1,713方呎，連約1,300呎花園，放盤時叫價約2,380萬元，議價後以2,200萬元

沽出，實用面積平均呎價12,843元，創同類單位新高。

據了解，原業主於2002年以660萬元購入上址，持貨19年，是次沽出單位賬面獲利約1,540萬元離場，單位升值約2.3倍。

新西一線片區成交破頂

另一方面，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，今年第二季二手住宅交投相當活躍，加上樓價穩步向上迫近歷史高位，刺激今年次季九龍一線片區(四小龍、奧運站、將軍澳及康城)共錄110.64億元，以及新界西一線片區(天水圍、荃灣西、東涌市中心及元朗站)共錄85.09億元，齊創1995年有記錄以來的按季歷史新高。

其中，新界西一線片區(天水圍、荃灣西、東涌市中心及元朗站)於第二季錄85.09億元、1,036宗及60.26萬方呎，按季升幅5.2%、1.2%及2.1%，成交量連續兩個季度高企1,000宗以上。