

凱旋門一籃子13億放售 呎價15.7萬挑戰亞洲樓王



●今次凱旋門朝日閣一籃子5伙單位出售，包括設有私家泳池的頂層A室「天際獨立屋」。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、黎梓田)樓價指數創新高，業主放盤更心雄。市場消息透露，由中聯石油化工前主席許智明持有的九龍站凱旋門朝日閣一籃子5伙單位及6個車位，以意向價13億元放售，以總樓面面積8,253方呎計，平均呎價達15.7萬元，挑戰亞洲區分層樓王寶座。

中聯石油化工前主席沽貨

據了解，今次凱旋門5伙單位均以公司股權轉讓模式轉售，買家可節省樓價30%辣招稅。而單位分佈於最高兩個樓層，最貴重為朝日閣頂層A室「天際獨立屋」，面積4,263方呎，五房開隔，連2,174方呎空中花園，並設有私家泳池。

資料顯示，「天際獨立屋」於2007年以逾1.84億元連6個車位一手購入。同層另外兩伙面積約972及

1,023方呎單位亦於同年合共以約3,190萬元購入。餘下兩伙單位位處下一層，面積約972及1,023方呎，2011年買入價約5,560萬元。整批單位總買入價逾2.7億元，現時由英屬處女島投資有限公司持有，以意向價13億元計，升值達3.8倍。

舖王家族4.5億沽太極大樓

同屬九龍區，陷入財困的已故「舖王」鄧成波家族持續沽貨套現。消息指，鄧成波家族持有的尖沙咀柯士甸道132至134號太極大樓逾85%業權，3年前曾經以約6.28億元售予澳門投資者，惟交易最終在今年3月告吹，直至近日以約4.5億元易手，僅獲利1,500萬元，造價較3年前貶值28%或1.78億元。市傳新買家最有可能是資深投資者朱鴻鈞。

鄧成波家族早年分階段持有該廈單位，2016年向禹

銘及有關人士斥資逾4億元收購該廈81.25%業權，及後繼續維持至逾85%業權，並在2019年就項目申請強拍。目前，現址為一幢樓齡54年的12層商住大廈，地下為商舖，1樓為寫字樓，2樓至11樓為住宅，地盤淨面積約5,441方呎，最高可重建樓面約6.53萬方呎。

上海街全幢物業2億放售

此外，中原(工商舖)徐永達表示，該行代理放售佐敦上海街66至68號全幢物業，地下為商舖，1至5樓則為住宅，以意向價約2億元放售。地舖建築面積約1,498方呎(未核實)，樓上住宅為一梯一伙設計，1樓面積約1,367方呎，2至5樓每層面積則約1,212方呎。業主於去年斥資約3,000萬元為全幢大廈作翻新，包括特意加裝內置電梯直達各層。

揚海呎見3.08萬 鐵路盤開價新高

伙伙皆逾千萬 最平一房戶341呎 1079萬

樓價破頂，新盤熱賣，發展商開價變遷取。嘉里建設夥信置及港鐵合作發展樓花期約2年的黃竹坑站港島南岸第二期揚海昨日公布首張價單共120伙，折實平均呎價達30,880元，比4月時第一期晉環首張價單折實平均呎價29,689元貴4%，亦為歷來開盤呎價最貴的鐵路盤，伙伙折實價都逾千萬元，341方呎一房折實入場1,079.9萬元。該盤昨起對外開放示範單位，最快下周開售。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●揚海昨起開放示範單位予公眾參觀，不少準買家排隊輪候。記者梁悅琴攝

單位數目	120伙
面積	341至921方呎
最高折扣	20%
折實價	1,079.9萬至3,085.1萬元
折實平均呎價	30,880元



●嘉里湯耀宗(中)、盧子豪(左)及信和置業田兆源公布揚海首張價單。記者梁悅琴攝



嘉里發展香港區總經理湯耀宗形容揚海首張價單為「開心啟航價」，當中半數單位可以望到海景，又不排除開售前加推單位，並認為有加價空間。他又指，項目具港島南地段及鐵路盤優勢，不擔心多個新盤同期推售會影響購買力。

發展商最高70%一按

揚海首張價單共120伙，包括16伙一房、74伙兩房及30伙三房單位，面積341至921方呎，扣除最高20%折扣，折實價1,079.9萬至3,085.1萬元，折實呎價28,295元至33,551元，折實平均呎價為30,880元。入場單位是2A座10樓E室，為面積341方呎一房單位，折實價1,079.9萬元。

嘉里發展銷售及市場策劃副總裁盧子豪表示，首批價單提供4種付款方式，當中180天即供最高折扣為樓價20%，而建築期最高折扣16%。發展商提供最高七成備用一按貸款，貸款期最長25年。

代理料投資者比例佔半

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，計入4月以來CCL指數持續上升4%因素，揚海開價有驚喜，較同區二手呎價有約10%折讓，且日前晉環一房連平台特色戶，呎價已達35,894元，揚海會有吸引力。他指出，7至8月港股大幅波動，部分投資者棄股換樓，發展商把握黃金機會推盤，相信有不少老牌家族及名人有興趣入市，並估計揚海會有一半買家

是投資者，落成後呎租可達90元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，揚海首批單位開價具有競爭力，加上為近年港島區罕有的大型鐵路盤上蓋項目供應，相信會吸引不少城中富豪及名人垂青，料用家與投資者比例是6比4，預料呎租可達80至90元水平，回報可逾3厘。

揚海屬港鐵黃竹坑站港島南岸第二期，由嘉里夥拍信置於2017年12月奪得發展權，項目可建總樓面492,991方呎，當時補地價逾52億元，每方呎樓面補地價10,576元，較1期8,119元高約三成，並一度創港鐵上蓋每呎樓面補地價新高。連同補地價在內，據悉項目中樓價高逾百億元，即每方呎樓面地價逾2萬元。

Wetland加推 周六賣312伙

另一邊廂，新地旗下天水圍第1期Wetland Seasons Bay昨加推123伙，涵蓋一房至三房，包括22伙特色單位，折實平均呎價15,176元，折實價496.08萬至838.2萬元。該盤亦落實於本周六推售312伙，當中300伙以價單發售，其餘12伙則招標發售。以價單推售之單位涵蓋一房至三房開隔及特色戶，折實價472.3萬至986.9萬元，折實呎價12,913至18,932元。

恒基物業代理有限公司營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊·曦岸於本周六發售10伙，包括7伙一房及3伙開放式，折實價532.09萬至776.3萬元，折實呎價24,091元至27,776元。

林達民又指，項目單位樓層高度約3.31米(即約10呎10吋)，可營造空間感。值得一提是位於3A座32樓A室，面積776方呎，屬3房1套開隔，坐北向南，可飽覽整個啟德體育園及維港的景色。

維港滙II三房呎價創新高

此外，會德豐地產及信置牽頭發展的西南九龍維港滙II昨以2,430.8萬元售出2座28樓C室，面積797方呎，三房開隔，呎價高見30,499元，呎價創項目同類型單位新高。

「單身貴族」入市 月入需5.5萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)黃竹坑站港島南岸揚海首批單位伙伙售價皆高過1,000萬元，按按揭局要求，銀行只會承造五成按揭。以入場的一房單位計算，面積僅341方呎，折實價已達1,079.9萬元，「單身貴族」想買入，先要預備好約540萬元首期，每月供款約2.4萬元，銀行壓力測試下每月收入要5.5萬元。如果首期不足，就只能透過發展商的一按七成付款方式，首期雖減至334萬元，但月供就會翻倍至49,961元(見表)。

跌出「林鄭PLAN」 首期需逾5球

月薪55,264元是一個怎樣的觀念?政府統計處曾公布今年首季，全港打工仔人數361.4萬人，當中收入高過5萬元的人佔12.5%，大約有44.97萬人。如果視角轉到今次最貴單位，折實3,085.12萬元，首期就會逾1,542萬元，月供逾6.9萬元，銀行壓力測試下的入息要求近15.8萬元。首季香港月入多於10萬元的打工仔，只有11.95萬人及3.31%。

要這批高收入人士一口氣支付高昂首期是相當吃力，但今批單位售價又跌出「林鄭PLAN」的1,000萬元樓下可借八成的範圍。於是發展商推出「張良計」，其中一款180天備用一按貸款付款計劃，發展商提供最高七成備用一按貸款，年期25年，實際利率2.5厘，利率與銀行接近，但與市場最多人選用的H按利率仍有點差距。

但需留意，透過財務機構做到一按七成，雖然首期支出減少，但這個付款計劃的折扣只有17.5%，以今次首批單位的樓

2A座10樓E室(面積341方呎),折實價1,079.9萬元		
付款方式	銀行承造按揭	發展商一按貸款
實際利率*	2.5%	2.5%
折扣率	20%	17.5%
單位折實價	1,079.9萬元	1,113.6萬元
按揭成數	50%	70%
首期支出	539.9萬元	334.1萬元
每月供款	24,224元	49,961元
壓測下每月供款	55,264元	/
供款年期	25年	25年

*同樣以最優惠利率計算，但銀行可以承造H按，近年拆息低企下息率會更低

製表：記者 顏倫樂

呂志和：低息與需求支持樓市

香港文匯報訊(記者 黎梓田)受全球新冠肺炎疫情影響，部分傳統地產股業績受影響。嘉華國際(0173)昨日公布今年至6月底中期業績，期內純利錄得7.76億元，較去年同期大跌七成，扣除投資物業之公平值變動後，核心盈利4.88億元，同比大減82.2%；每股盈利24.83仙，中期息維持每股派7仙。主席呂志和在講詞中表示，全球各地形勢錯綜複雜，下半年營商環境繼續充滿挑戰，但香港低息環境加上居住需求殷切，對樓市發展仍然審慎樂觀。



●呂志和表示，全球各地形勢錯綜複雜，下半年營商環境繼續充滿挑戰。

內地「房住不炒」促進平穩 呂志和表示，上半年隨着各國的疫苗接種計劃陸續展開，環球經濟逐漸步入復甦階段，香港經濟亦有改善，加上本港低息環境持續，住宅需求依然殷切，上半年香港整體樓市交投暢旺。內地方面，中央政府堅持「房住不炒」的定位，促進房地產

而，本港低利率的環境，市民對住宅的需求依然強勁等利好因素，將支持樓市穩健發展。集團對本地及內地物業市場的長遠發展保持審慎樂觀。

集團表示，下半年至明年初在港將推出九龍邊道豪宅項目，以及錦上路站、日出康城第11期和啟德發展區第4A區1號3個合營項目。內地則會推出南京江寧區及上海陸家嘴區項目，以及上海虹口區合營項目。

上半年物業銷售減少73%

財報顯示，上半年，集團已簽約之應佔銷售為96億元。於6月30日，已簽約但未確認之應佔銷售總額174億元，包括來自嘉華匯之109億元。期內營業額25.1億元，按年減少70%，下跌主因為較少預售單位於期內交付予買家。當中，物業銷售收入減少73%至21.495億元。租金收入增長22.6%至3.31億元。

HENLEY III 本周開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產旗下樓花期約8個月的啟德THE HENLEY III昨日上載售樓書。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，項目將於本周內開價及對外開放示範單位，首張價單約81伙。