

# 市區盤浪接浪 瓏碧最快今開價 瀚名壹隅齊加推周六對撼



九龍城瓏碧首批至少50伙，涵蓋開放式至兩房戶型，最快下周開售。

九龍市區新盤浪接浪推出，碧桂園旗下九龍城瓏碧料於今日開價，首批不少於50伙。至於嘉里建設及恒基物業昨日分別加推何文田瀚名30伙及旺角利奧坊·壹隅62伙，折實入場費744.6萬元及454.2萬元起，並於本周六對撼，各自發售60伙及28伙，前者盡推項目60伙一房單位應市。另外，會德豐地產則最快下月底推出藍田KOKO HILLS 3A期，提供逾370伙。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

**碧桂園**香港營銷管理部總經理林曉菁昨表示，九龍城瓏碧最快今日開價，首批至少50伙，涵蓋開放式至兩房戶型，迎合不同準買家的需要，將於短期內收票，最快下周開售。她續指，項目設於黃大仙的示範單位，於今午3時起優先讓指定人士參觀，明日起開放予公眾參觀。

### 瓏碧明日起開放公眾參觀

對於近期九龍區相繼有新盤銷售，她認為有助帶動入市氣氛。同屬九龍區，嘉里發展香港區總經理湯耀宗表示，何文田瀚名加推最後30伙一房戶，並於本周六盡推項目60伙一房戶，折實平均呎價24,258元，其中55伙折實價低於1,000萬元。項目至今收約500票，投資者及自住客各佔一半。

### 瀚名加推最後30伙一房

嘉里發展銷售及市場策劃副總裁盧子豪指出，加推的30伙一房戶，面積298至409方呎，扣除最高約10%折扣，折實價744.6萬至1,098.9萬，折實平均呎價25,198元。盧子豪指，加推單位價錢有輕微調升，包含首推319及409方呎一房戶，亦有連傢俬示範單位及連平台特色單位。價單顯示，12樓的A、D、E及F單位將連傢俬出售，而2樓的單位則屬連平台特色單位。

### 利奧坊·壹隅原價加推

另一發展商，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊·壹隅昨加推62伙，包括20伙開放式、35伙一房、3伙一房連儲物室

及4伙兩房，面積206方呎至405方呎，折實價454.2萬至1,102.7萬，折實呎價20,971至27,228元。他補充，扣除景觀樓層等因素，屬原價加推。

該盤於本周六發售28伙，包括1伙一房連儲物室、17伙一房單位及10伙開放式單位，面積206呎至320呎，折實價454.2萬至721.07萬元，折實呎價20,971至24,353元。

會德豐地產常務董事黃光耀亦表示，藍田KOKO HILLS 3期最快下月底推出，項目共有4座，分兩期推售，將先推3A期，涉逾370伙，主打一及兩房戶。至於將軍澳日出康城12期原預計本年底推出，疫情影響工程進度下押後至明年年初，目前未申請預售樓花同意書。而啟德跑道區亦有兩個合作項目，料第三季或第四季推出，因此有信心集團今年推出單位將

不少於2,000伙。

啟德MONACO MARINE累售271伙，佔可供發售單位超過70%，東鐵線過海段即將通車，乘勢準備推出低座單位，涉約100伙，將提供一房至三房戶型，價格參考系內同區GRANDE MONACO低座單位成交呎價，以及MONACO MARINE成交呎價，料高於2.66萬元水平。黃光耀續指，東鐵線過海段本月中通車，預期將令沿線地區包括啟德屋苑交投顯著增加，樓價估計一兩個月內升約5%，大型基建如啟德體育園等落成後升幅更會增至約10%。

### 會德豐今年累售392伙

他指，總結今年集團累售392伙，套現約56.5億元，反映疫情已成過去，買家購買力釋放重投樓市。



會德豐地產黃光耀(中)認為，東鐵線過海段通車，將令沿線地區包括啟德屋苑交投顯著增加，樓價估計一兩個月內升約5%。

## 佳兆業貝沙灣洋房遭放售



貝沙灣貝沙徑17號屋，市場估值約2.6億至2.8億元，較5年前購入價低逾兩成。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)由佳兆業相關人士透過「買殼」形式購入的港島薄扶林貝沙灣洋房，遭接管人委託代理招標出售。世邦魏理仕昨日表示，獲接管人委託以公開招標形式按現狀交吉出售貝沙灣貝沙徑17號屋，6月29日正午12時截標。市場估值約2.6億至2.8億元，較5年前購入價低逾兩成。

### 估值較5年前低逾兩成

資料顯示，有關單位原由佳兆業相關人士於2017年「買殼」購入，當時有指購入價約3.5億元，現時市場估值較5年前購入價低約7,000萬至9,000萬元，或低約20%至26%。

世邦魏理仕指，物業屬貝沙灣第三期發展，坐落於貝沙徑後段位置，設置私人圍欄，私隱度極高。建築物樓高兩層，面積3,953方呎，內部裝修豪華，設施轉樓梯貫通上下兩層，地下大廳擁約4.7米特高樓底。物業一樓原則設有四個套房，經裝修改動後現為娛樂室及套房，娛樂室可望海濱長廊及全海景觀。物業附設私人花園及屋頂平台，車庫則設兩個車位。

### 豪華單位呎價或破7萬

貝沙灣獨立屋部分供應稀少，二手放盤及成交均十分罕見。於過去5年，同位於貝沙灣三期貝沙徑之成交僅有2宗，成交呎價分別是

54,414元及58,058元，而位於五期貝沙山徑近期於疫情期間成交呎價更高見約6.4萬元。而今次三期放售物業若以市場最高估值約2.8億元折算，呎價或可突破7萬元。

世邦魏理仕香港資本市場部執行董事兼主管甄浚峯表示，在過去一年即使疫情關係，由於豪宅供應量極低，加上環球資金氾濫，令不少資金流入豪宅市場，因此帶動豪宅交投依然暢旺。貝沙灣三期貝沙徑一獨立屋放盤一向較為稀少，加上疫情數字已大幅下降及限聚令放寬，睇樓活動將陸續回復正常，預計是次本物業推出市場可吸引到貝沙灣及薄扶林一帶用家注目。

## 紅磡十按銀主盤 叫價平過8年前

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新冠肺炎疫情困擾香港兩年多，部分業主或因財務問題，無奈將物業不斷加按揭，市場陸續出現多按銀主盤。消息指，紅磡昇御門有業主在半年間十度加按，承造貸款接近「5球」(即500萬元)，最終淪為銀主盤在市場放售，意向價為2,277萬元，較8年前購入價低約46萬元。

### 昇御門4房押借近「5球」

消息指，昇御門2座高層B室，面積1,306方呎，屬4房間隔，在淪為銀主盤後，由渣打銀行以2,277萬元放售，意向呎價17,435元。據了解，原業主2014年斥資2,323萬元購入上址，持貨至去年5月起突不斷將單位進行押借，至同年底短短半年間先後進行共十次押借，已知涉及借貸至少達約492萬元，當中較大一筆為去年9月獲財務公司批出125萬元貸款。結果單位最終淪銀主盤，而叫價相對當年購入價，仍低46萬元或2%。

有消息表示，上址未變銀主盤前，業主早於2020年9月將單位以3,300萬元放售，最終賣樓不成。

無獨有偶，新界區有半新盤豪宅淪為銀主盤，元朗牛潭尾意花園有一幢洋房由銀主推出



昇御門高層4房銀主盤，以呎價17,435元放售。

拍賣，開價2,580萬元，較逾5年前成交價大幅低逾四成。環亞物業拍賣於今日推拍的洛曼大道雙號屋連車位，面積約1,938方呎，屬4套房間隔，連1,290方呎花園，另設平台及天台，開拍呎價約13,313元。

### 牛潭尾花園洋房今日推拍

據悉，項目於2016年入伙，上址曾作為示範單位，2017年約4,500萬元成交。其實，要避免自己物業成為「十按銀主

盤」被低價售出，首先要明白，任何人向銀行借錢買物業，只要正常供款，即使樓價大跌，都不會出現十按銀主盤。有投資者指出，「十按銀主盤」的出現主要與樓市上升有關，有業主趁物業升值不斷加按，由開始時有既定用途，到後來加按所得，大多數是清還利息，最後如果沒有財務公司願意繼續借錢，這些物業就會被銀主沒收，變成十按或者多按銀主盤。簡單來說，多按銀主盤出現就是因為業主不善理財。

### 業界料後期加按多為還息

假如自住物業已供完樓，業主有一份穩定收入的話，生活理應過得不俗。不過有些業主未能控制開支，可能是過度消費或者生意周轉需要資金，然而擁有物業可以向財務公司申請貸款，之後他們可能會重新消費或者開支增加，加上財務公司的欠款利息，不久之後業主會借第二筆、第三筆貸款等。

這些情況在樓市飆升時不會太快出現，但只要樓市保持平穩或者向下調整時就會浮現。目前樓市調整很可能仍會持續，料不久會有更多多按銀主盤出現，其他欠財務公司貸款的業主更應早作打算。

## 航天城11 SKIES一期7月啟用

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)航天城發展持續推進，其中新世界發展旗下由K11營運的一站式零售娛樂商業目的地11 SKIES昨日披露最新進展，第一期甲級商廈空間「K11 ATELIER 11 SKIES」預計7月正式落成並啟用，總樓面約57萬方呎，將成為大灣區全新的工作空間，為區內提供一站式財富管理、美容及醫療服務。近20間來自不同專業服務領域的企業亦將於K11 ATELIER 11 SKIES設立據點。

### 近20企進駐設據點

11 SKIES毗鄰香港國際機場，是航天城的重要組成部分，

亦是香港最大型的綜合零售飲食娛樂商業項目。三幢寫字樓設標準和開放式辦公室，供租戶靈活選擇，其中可租用空間由1,259至28,481方呎不等。

K11 ATELIER 11 SKIES早前與香港珠海社團總會合作舉辦線上推介會，吸引超過100個會員組織參與，共同探討11 SKIES將如何加強大灣區及香港企業間的商業聯繫。作為廣東省西部最大商會之一，香港珠海社團總會擁有超過5,000個會員組織。香港珠海社團總會執行會長朱建蘭及秘書長楊鵬表示，商會現正積極考慮於K11 ATELIER 11 SKIES設立辦事處，擴大在香港及大灣區的足跡。



K11 ATELIER 11 SKIES總樓面約57萬方呎。圖為效果圖。

## 市建西營盤項目收34意向

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港島市區地皮買少見少，市建局推出西營盤崇慶里/桂香街發展項目，昨日截收意向書，吸引34個發展商遞交意向書，將於之後安排邀請合資格發展商入標。據了解，項目地盤面積約1.16萬方呎，總樓面逾9.47萬方呎，估值最高15.9億元，折算每呎樓面地價為1.7萬元。

### 樓面9.4萬呎 建165伙

項目地盤面積11,596方呎，落成後預計總樓面約94,766方呎，預計可提供165伙，落成日期料為2026年至2027年。雖然規模不大，惟市場消費顯示，項目吸引不同類型發展商競逐，包括新地、恒地、華懋、中國海外、鷹君、遠東、保利置業、其士國際、爪哇、英皇國際、泛海及資本策略等。綜合市場估算，項目估值介乎約12.8億至16.1億元，每呎樓面地價約1.35萬至1.7萬

元。

市建局指，項目透過地盤規劃及設計，藉以提升現有崇慶里兒童遊樂場的可達性，並改善德輔道西和桂香街通往本項目的現有行人網絡。成功取得項目的發展商，須按發展協議中列明的標準與品質、可持續發展和智能系統的要求興建，以提供一個可持續發展的生活環境。

### 永倫申請強拍金鐘大廈

另外，永倫集團就灣仔金鐘大廈向土地審裁處申請強拍，項目估值逾8.4251億元。文件顯示，金鐘大廈於1967年落成，地盤面積約4,509方呎，現為一幢18層高綜合用途樓宇，坐落於劃為「商業」用途地帶。永倫集團目前持有該廈約86.67%業權，擬透過強拍統一業權作重建，若將來以15倍地積比率進行重建，可建總樓面約67,635方呎。