

市區迷你新盤 500萬有找

馬頭角瓏碧最快下周開售 首批50伙呎價2.45萬

九龍市區新盤爆搶客戰，正當何文田瀚名及旺角利奧坊·壹隅於本週六開售之際，碧桂園旗下樓花期約10個月的馬頭角買炳達瓏碧昨日公布首張價單共50伙，扣除最高13%折扣，折實平均呎價24,520元，與近期推出的啟德MONACO MARINE首批折實平均呎價24,833元及何文田瀚名折實平均呎價24,258元相若，213方呎開放式戶入場費499.8萬元，最快下周開售。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

碧桂園地產(香港)營銷管理部總經理林曉菁形容，馬頭角瓏碧定價為「九龍核心區市場價」，定價參考九龍區核心地段住宅項目，貼區內市場價格，享有港鐵兩站(宋皇臺站、樂富站)及三線匯聚優勢，並屬41名校網，預計可吸引上車客、投資者及年輕分支家庭。

今起開放示位及收票

瓏碧總共提供190伙，首批50伙單位面積213方呎至414方呎，涵蓋開放式至兩房單位，包括8伙開放式，34伙一房及8伙兩房，扣除最高13%折扣及開放式單位設有最高2萬元傢俬組合直減優惠，折實價499.8萬至1,005.5萬元，折實呎價21,887至27,198元。

該盤今日起開放示範單位供公眾預約參觀及收票，準買家可選擇親身或網上入票。由於項目伙數不多，將視乎市場反應加推單位及決定提價的幅度，最快下周開售。對於鄰近區域同時有新盤部署銷售，林曉菁認為，涉及的

伙數其實不多，相信市場能消化。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，瓏碧首張價單訂價克制，與啟德一手貨尾有約10%折讓，而且九龍城區發展十分成熟，有其吸引力，加上現時賣地加入住宅面積限制條款(不少於280方呎)，相信上車客會把握機會入市。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明指出，瓏碧以吸引價推出首批50伙，折實樓價由499餘萬元起，加上物業坐擁東鐵線過海段優勢，料受不少上車客，以及投資客追捧。他指，參考現時區內樓齡較淺的AVA55，有230方呎單位以每月1.15萬元租出，呎租約50元，預料瓏碧日後單位呎租可達60元，租金回報約達3厘。

瀚名超額登記逾11倍

另一方面，嘉里建設旗下何文田瀚名本週六發售60伙一房戶，消息指累積收約750票，超額登記11.5倍。



◆碧桂園地產林曉菁形容馬頭角瓏碧定價為「九龍核心區市場價」。

瓏碧首張價單資料	
單位	50伙
面積	213至414方呎
最高折扣	13%
折實價	499.8萬至1,005.5萬元
折實平均呎價	24,520元



大埔林海山城或季內開售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)希慎興業及香港興業發展的大埔露輝路36號豪宅項目命名為林海山城，最快今季以樓花推售。希慎興業執行董事及首席營運總監呂幹威指，項目景觀可盡覽山、海、林，現正籌備樓書及價單，洋房會考慮招標發售。

香港興業董事總經理鄧滿華表示，項目已獲批推售，最快今季以樓花推出。由於區內多年未有全新項目落成，相信可滿足市場需要。項目佔地約34萬方呎，共提供262伙，設有花園洋房及分層單位，面積約1,000至8,000方呎，預計關鍵日期為2023年6月30日。其中，36座洋房面積約3,000至8,000方呎不等。

星凱·堤岸或本月再售

另一邊廂，中洲置業營銷策劃總監楊曉永表示，樓花期不足一年的火炭星凱·堤岸準備月內開展項目第二階段銷售，全新示範單位接近完成，有望本月內開放予公眾參觀，並展開銷售，屆時有機會推出全新4房戶型，以及19伙特色單位。而項目至今累積833單位，平均呎價20,240元。

新地2.88億沽東半山豪宅

新盤成交方面，新地旗下港島東半山Central Peak最新招標售出Alpex III 6樓Sky Manor，成交價2.88億元，呎價達103,934元，均創項目第1期新高。單位面積2,771方呎，連892方呎平台。

同系沙田第2期瓏珀山亦招標售出3伙單位，成交價2,568萬至3,753.68萬元，呎價18,515至25,414元，並首次錄得特色戶成交。

該特色戶為King Tower 2 6樓Garden Suite A，面積1,477方呎，連939方呎花園，以3,753.68萬元成交，呎價25,414元，均創項目第2期新高。



◆希慎興業呂幹威(左)及香港興業鄧滿華介紹大埔林海山城銷售計劃。

維港·星岸兩撻訂 買家各蝕逾千萬

◆紅磡維港·星岸剛錄得兩宗撻大訂個案。資料圖片



香港文匯報訊(記者 黎梓田)千萬財富對於小市民來說是天文數字，最近有新盤連錄兩宗撻大訂，買家同遭撻訂逾千萬。長實旗下紅磡維港·星岸剛錄得兩宗撻大訂個案，估計已付近三成樓價款項，棄購損失合共至少逾2千萬元離場。發展商指，上述撻訂單位將以市價重售。

長實稱盡快市價重售

成交紀錄冊資料顯示，維港·星岸剛錄兩宗撻大訂個案，均為4房雙套單位，分別是3座19樓B室及3座15樓B室，面積1,327及1,328方呎，買家同於2017年以3,769.2萬元及3,586.5萬元購入，呎價28,383元及27,007元，最終於昨日終止買賣合約。

資料顯示，上述兩買家當年均採用發展商提供的「Super Stars 39」付款計劃，若按原定計劃，迄今已付樓價28.25%，即上述兩買家料損失約1,064.8萬及1,013.2萬元訂金，共涉逾2,000萬元。

長實地產投資董事郭子威稱，對於客戶因個人原因而未能按合約完成上述交易深感遺憾，公司會按既定的程序作出安排，並盡快以現樓形式推出市場。至於售價方面，郭氏表示將會以市價重售，但會提供適量的優惠以作配合。

翻查資料，同系與港鐵合作發展的日出康城SEA TO SKY曾

於4月單日爆出10宗撻訂。成交紀錄冊顯示，該批單位涵蓋2房至4房海景戶，於2020年6月至2021年5月期間成交，成交額790.7萬至1,967.9萬元，惟4月22日一同被列為取消交易。由於大部分買家選用建築期付款，料遭沒收5%至10%訂金，殺訂金額共約1,070萬元。

同系曾錄10撻訂迅沽清

後來發展商於本月初重新發售10伙撻訂單位，吸引超過百名準買家及代理排隊，人龍一直由紅磡富都商場中庭的售樓處，延伸至港鐵紅磡站外天橋位置。最終單位當天沽清，套現約1.5億元。

回顧近年大額撻訂單一個案曾多次出現，包括西半山豪宅尚環，根據成交紀錄冊，面積2,206方呎的16樓B單位，於去年12月連車位以約1.33億元成交，呎價6萬元，並已支付5%臨時訂金及5%加付訂金，惟買家新近選擇撻大訂，料遭沒收10%訂金，涉款約1,330萬元，成為近一年撻訂金額最大之個案。

至於對上一宗大額撻訂個案，為山頂超級豪宅MOUNT NICHOLSON雙號洋房，原以7.2億元成交，惟2019年初錄撻訂，料遭沒收5%訂金，涉約3,609萬元，為一手新例後最大額的住宅撻訂個案。

華大「串燒成交」逾14.2億購汀蘭居



◆汀蘭居有435間客房，以逾14.2億元作價計算，每房值326萬元。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港疫情漸趨緩和，市場憧憬疫後經濟復甦，即錄大額酒店交易。華大酒店公布連串「換貨」行動，首先將作價逾14.2億元向「舖王」鄧成波(波叔)家族收購港灣汀九汀蘭居酒店，同時間亦以9億元沽出西營盤華麗都會酒店。值得注意的是，上述汀蘭居可謂「筍價」入市，因其去年底估值仍達24.6億元，換言之今次成交價較估值低足10.4億元或四成，原業主波叔家族買入5年賬面虧蝕約2.6億元。

華大酒店、順豪物業投資及順豪控股昨日聯合公布，將以14.2億元向「舖王」鄧成波家族購入港灣汀蘭居，並由內部資源提供收購資金。同時，華大酒店亦公布以9億元出售西營盤華麗都會酒店全幢。因應今次收購，3間公

司將召開股東特別大會。

鄧成波家族5年蝕近2.6億

汀蘭居總樓面約21.6萬方呎，共有435間客房，以交易價計算，等於每房326萬元。值得注意的是，鄧成波家族於2017年以16.8億元購入汀蘭居，但生意受修例風波及新冠疫情雙重打擊，2020年9月曾傳出以意向價23.8億元放售，最終未成事，而今次成交價較其當初的買入價賬面蝕近2.6億元或15%。

事實上，原業主鄧成波家族近年因財務問題而頻售物業，當中有賺有蝕，估計已套現逾百億元。單計今年短短幾個月，沽出巨額物業包括2月以7.33億元賣出觀塘宏開中心全幢活化項目，以及年初傳出以約6.5億元賣出荃灣樂

悠居基座商場及2層停車場等。

華大酒店指，相關收購是擴充現有酒店管理服務及酒店管理組合、增加收入來源，及提升盈利能力的良機。值得注意的是，集團指汀蘭居於去年12月15日的估值為24.6億元，經調整後預計應付最高代價將不會超過14.4億元，即以遠低於市價作出收購。

汀蘭居今年新聞多多，由於被徵作隔離酒店，3月逾百名租客被要求於兩周內遷出，部分租客批評不夠時間之餘，亦不滿簽「死約」後卻只獲賠償相等於一個月的租金。據傳有拒搬租客曾遭斷水斷電，爆出租約糾紛，最終4月初酒店賠償了事。

9億沽出華麗都會酒店

至於剛以9億元售出之華麗都會酒店，佔地面積約60,150方呎，現址於2015年落成，共有214間客房，相等於每房值420萬元，新買家為住宅租務品牌WEAVE LIVING及美資基金安祖高頓。

華大酒店稱，該物業於去年12月底的估值為7.7億元，而經調整後預期買家最高代價不會超過9.2億元，估計將實現淨收益約5.24億元。

華麗都會酒店為WEAVE LIVING在今年內的第3宗物業收購。據了解，WEAVE LIVING會將物業全面改裝成現代住宿空間，提供一價全包住方案、面積寬敞及設備齊全的共享空間，預計明年第三季開業。

MegaBox 一折購物谷消費

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九龍灣MegaBox將於5月16日至6月30日舉辦MegaBox Shopping Fest，並首度舉辦線上1折慈善購物節，期望帶動人流及營業額增加10%至20%。九龍灣MegaBox高級總監文靜芝昨日指出，MegaBox Shopping Fest將有數萬件家居及電子產品、兒童服飾、玩具及娛樂、時尚與運動服飾及環球美食，於場內以低至1折優惠限量發售，折扣貨品總值逾數百萬元。至於線上1折慈善購物節的收益將全數撥捐樂善社。

商戶生意持續回復

回顧政府4月7日開始派發電子消費券，又因應

疫情緩和及寬鬆社交距離措施，帶動消費意慾。文靜芝表示，上月至本月初該商場人流比第五波疫情前增長逾50%，商戶營業額比之前兩個月增加70%至3倍，人均消費達1,300至1,400元，尤以中式食肆生意升幅最大。

新約租金最多升20%

她又指，MegaBox現時出租率90%，並不斷優化租戶組合，今年續租租戶已完成60%，引入4至5間新租戶，包括日式食肆、家品店及兒童用品等，呎租比舊約有10%至20%升幅。由於政府有望暑假派發第二輪電子消費券，故個人看好第二及第三季消費市道。



◆MegaBox文靜芝指，MegaBox Shopping Fest將有數萬件折扣貨品出售。