

# Silicon Hill首推116伙 折實均呎1.7萬

## 285呎戶入場費549萬 平同區二手一成

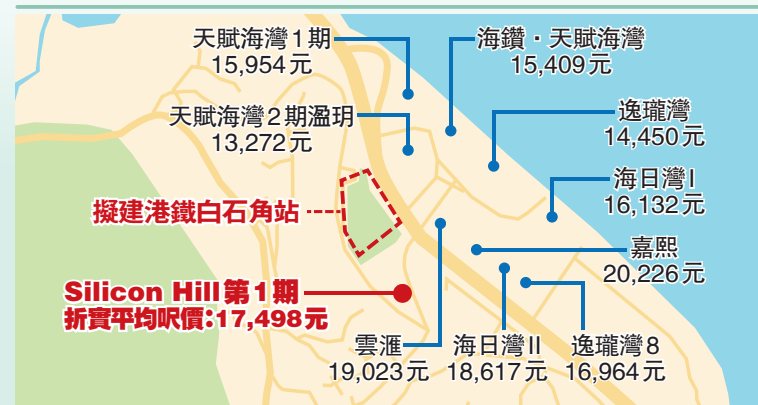
「北部都會區」概念效應下，南北連接的東鐵線沿線屋苑成為市場焦點，近日有發展商趁勢推出相關新盤項目。新地旗下大埔白石角項目 Silicon Hill 第1期昨公布首張價單，涉及116伙，折實平均呎價17,498元，項目料受惠於將來興建的港鐵白石角站。項目今(24日)起開放示範單位及明日(25日)開始收票。有代理表示，開價符合市場預期，較部分同區二手項目有約一成多折讓，料首批單位可錄得熱烈反應。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆新地 Silicon Hill 第1期昨公布首張價單，涉及116伙，折實平均呎價17,498元。雷霆(左)形容今次定價為「東鐵無敵價」。右為新地代理總經理胡致遠。

### Silicon Hill及區內二手最新呎價



### 白石角新盤首張價單呎價

屋苑	首批單位	平均呎價(元)	推出時間
海日灣I	137伙	14,472	2020年12月
雲滙1期	162伙	17,109	2020年4月
朗濤	150伙	13,567	2019年7月
海日灣II	295伙	13,774	2019年4月
逸瓏灣8	108伙	13,228	2019年1月
雲滙2期	128伙	17,380	2018年7月
嘉熙	225伙	16,498	2018年5月

根據價單資料，Silicon Hill 第1期首批涉及116伙，實用面積285至770方呎，包括1房至3房戶型，價單定價665.8萬至1,565.47萬元，價單呎價由19,953至24,156元，以最高即供折扣17.5%計，折實售價由549.28萬至1,291.51萬元，折實呎價由16,461至19,929元。首批推出的單位以定價計市值逾13億元。

### 雷霆：對項目銷情有信心

發展商表示，價單提供三種付款辦法，包括現金付款計劃，可享最高17.5%折扣；而360日付款計劃可享最高11.5%折扣優惠，若買家未有選用特別按揭優惠及提前180日內付清樓價，可額外享有合共5%現金回贈；另建築期付款計劃最高可享10%折扣優惠，若買家未有選用特別按揭優惠，可額外享有4%現金回贈。

新地副董事總經理雷霆昨形容，今次定價為「東鐵無敵價」，近期白石角新供應不多，對項目銷情有信心。雷霆提到，項目位於計劃興建的白石角站旁邊，盡享未來鐵路優勢，而本港近期受外來因素影響，投資工具的波動令不少投資者蒙受損失，恰恰反映物業的保值之

處，相信不論是投資或自用，市民入市信心都將大大加強。他認為，未來私樓住宅供應集中於1至2個區域，相信行家會有序地推盤。

### 今開放示位 明天起收票

新地代理總經理胡致遠指，項目將於今天(24日)下午3時開放示範單位予公眾參觀，然後於周三(25日)開始收票，視乎收票情況再決定加推及銷售部署。他稱，集團重視防疫工作，到場參觀示範單位人士須掃描場所「安心出行」二維碼，並出示新冠疫苗接種相關紀錄及二維碼。

他補充，入場單位為翠景閣1座1樓B2室，實用面積285方呎，屬於1房開隔，價單售價665.8萬元，若採用現金付款計劃，折實價549.28萬元，折實呎價19,273元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，Silicon Hill首張價單造價較部分同區新型二手項目有約一成多折讓，亦與2018年區內同系新盤首批單位造價相若，符合市場預期，項目首張價單提供兩房折實價低於700萬元選擇，現時於同區二手供應絕無僅有。項目鄰近擬建的港鐵白石角站，隨着本月東鐵線過海段通車，來往港島區更為

### Silicon Hill 第1期首張價單摘要

首批伙數	116伙
實用面積	285至770方呎
戶型	1房至3房(1套)連儲物室
定價	665.8萬至1,565.47萬元
呎價	19,953至24,156元
最高折扣	17.5%(現金付款計劃)
折實價	549.28萬至1,291.51萬元
折實呎價	16,461至19,929元
折實平均呎價	17,498元

製表：香港文匯報記者 黎梓田

便捷，項目位置吸引，料首批單位可錄得熱烈反應。

### 毗鄰白石角站 擁鐵路優勢

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明稱，白石角同區新盤貨尾呎價約介乎1.9萬至2.1萬元，二手呎價則逾1.9萬元，是次Silicon Hill首批平均呎價近1.75萬元，即較市價低近一成，具有競爭力。與此同時，政府去年於施政報告亦提及，日後白石角或增設鐵路站，交通將更為便利，相信項目亦受投資者歡迎。他

預計項目入伙後，平均呎租可約達45元水平，回報約3厘。

Silicon Hill位處優景里與博研路交界，分為三期發展，合共提供1,871伙住宅，第1期由5座住宅大廈組成，提供約576伙，涵蓋開放式至3房套房開隔，預計關鍵日期為2024年2月底，樓花期約21個月；第2A期提供607伙，第2B期提供688伙。

項目可受惠將來興建的港鐵白石角站，同時發展商將設約2.3萬方呎商場。

## 新世界申強拍銅鑼灣快樂大廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市區供應買少見少，不少發展商透過強制拍賣增加市區土地儲備。其中新世界銅鑼灣快樂大廈併購多年後，近日終於向土地審裁處申請強制拍賣，測量師估值高達45.05億元，單計強拍申請時的估值，金額屬歷來最大宗(單一強拍個案計算)。地盤面積約19,831方呎，日後若以商業發展，可建樓面將達29.75萬方呎。

### 估值逾45億 金額歷來最高

新世界多年來一直持續收購銅鑼灣快樂大廈，終於來到收末期。新世界近日已集齊逾80%業權，正式向土地審裁處申請強制拍賣。項目位於波斯富街54至76號、利園山道5至27號及羅素街60號，地盤面積約19,831方呎，測量師對項目估值為45.05億元，單計強拍申請時的估值，金額屬歷來最大宗(單一強拍個案計算)，每呎樓面地價估值約1.52億元。

翻查資料，對上紀錄亦由新世界所創，其於2018年10月申請強拍之北角皇都戲院大廈，當日測量師估值高達31.17億元，一度成為歷年來最大金額單一強拍個案。北角皇都戲院大廈最終在2020年10月由新世界以底價47.76億元投得，較當日估值高53%，成為歷來最大宗強拍個案。由於快樂大廈起始估值已高出甚多，日後或有機會挑戰新的拍賣紀錄。

資料顯示，地盤面積約19,831方呎，現為一列落成於1963年的商住舊樓，面向波斯富街樓高9層，另一邊面向利園山道則樓高6層，地下商舖，樓上為住宅層。申請人持有該3組舊樓業權分別為80.09%、85.42%及90.32%。地盤現時劃在「商業(2)」地帶上，日後若以15倍地積比率發展，可建樓面將高達29.75萬方呎。

### 司徒拔道豪宅放售 估值10億

此外，仲量聯行獲委託招標放售東半山司徒拔道2號豪宅共100%不可分割業權，截標日期為7月14日，市場估值約10億元。物業於1960年落成，地盤面積達13,461方呎，現有13個單位，實用面積合共15,224方呎，市場估值計每方呎約6.6萬元。物業現址劃為「住宅(丙類)2」用地，最高建築高度為12層，連一層開放式停車間。

仲量聯行亦同時獲委託放售三項商住物業，截標日期為7月5日，市場估值約5.5億元。三項物業由同一業主持有，分別為中環永寧大廈、西營盤正街38號半幢、馬頭角譚公路73號半幢。其中永寧大廈於1958年落成，樓高6層，實用面積約為7,828方呎，鄰近大館和蘭桂坊，離中環至半山自動扶梯只有幾步之遙，地皮現劃為「住宅(甲類)」用途。

## 愛海頌增優惠推售38伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)有見新盤市場活躍，不少新盤亦重推及增加優惠吸客。其中長實旗下深水埗愛海頌昨日公布更新9張價單，推出最後的38伙3房單位，並提供兩個全新付款計劃，分別為90天付款計劃及270天付款計劃，並新增「全新

3房限時」優惠，提供6%折扣，連同其他折扣優惠等，最多可享合共27.5%優惠，發展商更會為買家代繳30個月管理費。

據了解，該38個單位實用面積介乎771至786方呎，最平售價及呎價單位為3座7樓B室，實用面積786方呎，折實價

1,237.7萬元，折實呎價15,747元。發展商並首度開放現樓示範單位，位於5座39樓A室，實用面積771方呎。愛海頌至今已售838伙，套現約83億元。長實高級營業經理梁焯鏗表示，限聚放寬後樓市交投活躍，展望今年樓價有望錄得5%至10%升幅。



◆梁焯鏗今年樓價有望錄得5%至10%升幅。

## 傳富衛通過上市聆訊 料集資78億



◆消息指富衛集團已通過聯交所上市聆訊，估計集資規模約10億美元。

香港文匯報訊(記者 岑健榮)消息指，電訊盈科(0008)主席李澤楷旗下的富衛集團已經通過上市聆訊，估計集資規模約10億美元(折合約78億港元)。

路透社旗下IFR引述消息人士指，富衛集團已通過聯交所上市聆訊，估計集資

規模約10億美元。不過，由於目前市況波動，因此現時並未落實上市時間表。報道續指，富衛集團去年撤回美國上市申請，其後於今年2月底以同股同權架構申請來港上市，聯席保薦人包括摩根士丹利、高盛、招銀國際及摩根大通。

另外，路透旗下IFR引述消息人士指，本港電商友和集團(YOHO)亦已啟動在港首次公開發售的預路演工作，目標集資約1億美元(折合約7.8億港元)。民銀資本為獨家保薦人。

### 港交所擬增設歐美辦公室

另一方面，港交所(0388)表示期望繼續連接內地與世界。據英國《金融時報》報道，港交所行政總裁歐冠昇強調，現時出現科技「脫鈎」、貿易停滯的現象，對

任何人都不好。他表示，明白到要保持聯繫並非易事，因為現時地緣政治局勢非常敏感，加上疫情阻礙，令到港交所扮演橋樑角色，較以往更加艱難。

此外，港交所目前於新加坡、北京與上海設有辦公室。據《南華早報》消息，歐冠昇表示，港交所計劃明年於美國及歐洲設立兩個國際辦公室，冀接觸更多海外投資者，吸引更多企業在香港上市。

據路孚特數據，今年來香港的新股上市集資額驟降90%，只有21億美元，去年同期為207億美元，這是自2013年以來最為溫吞的年初表現。數據顯示，創下9年來的新低。香港IPO額急劇下降的原因之一是大多數申請上市公司在上一個財年的財務業績惡化，今年上半年的表現亦不佳，這種不利的變化令他們推遲了上市時程。

## 滴滴股東大比數通過美退市

香港文匯報訊(記者 周曉菁)中概股滴滴昨晚舉行特別股東大會表決美國退市議案，公司昨晚公告稱，股東大會中有96.3%的股東投票支持其從紐交所退市；其中贊成票7.8億票，反對票3,037.5萬票。公司計劃在6月2日或之後向美國證交會(SEC)提交Form 25文件，以便從紐交所退市，退市預計將在該表格生效後10天內完成。

彭博引述市場觀察人士稱，退市獲股東通過將為滴滴與內地監管機構合作掃清障礙。從滴滴IPO以來，監管機構就在網絡安全評估中，要求滴滴對數據系統進行全面整改。早前滴滴在提交美國SEC的文件中表示，若公司未從紐交所退市，將無法完成網絡安全審查整改。恢復正常運作後，可能尋求在港交所上市。公司去年6月底以發行價每股14美元在紐約證交所掛

牌，市值曾高見874億美元，但上周五股價跌至1.5美元，市值只餘72.8億美元。

### 8家中概股遭納除牌名單

滴滴尋求退市結果的同時，又有8家中概股被列入「預定除牌名單」。SEC上周五將天然資源、瑞思教育、寺庫及醫美國際等8家中概股列入名單，目前該名單的中概股數量已增至近150家。

據悉，被臨時認定的發行人若認為被錯誤認定，將有15個工作日的時間與委員會工作人員聯繫，並應在信函中附上證據支持。被列入名單內的8家公司，可在6月13日前提交證據以證明被認定錯誤。

截至目前，微博、百度(9888)、百濟神州、愛奇藝、富途等40間在美上市的中概企業，已經由「預定除牌名單」進入「確定除牌名單」。