

屯門新盤 437萬入場

飛揚最快下周售 首批折實呎價1.5萬

本港新冠肺炎疫情反彈之際，美國剛加息0.75厘令港元拆息上升，H按掛鈎的一個月港元拆息連升9個交易日，由6月6日的0.23685厘，升至昨日的0.60119厘，升幅達1.54倍或約0.36厘，加上市場供應百花齊放，新盤開價也較之前保守。由長實及新地發展的屯門小秀村項目飛揚第1期在昨日推出首張80伙價單，整批折實平均呎價15,050元，折實最平的1房戶由437.2萬元起，發展商形容是「筍到飛起價」，並預告最快下周展開首輪銷售。

◆香港文匯報記者 黎梓田

長實執行董事趙國雄昨形容，飛揚第1期首批單位屬「筍到飛起價」，定價對比市價存在折讓，而同系黃竹坑港島南岸項目及油塘項目均正申請預售。對於美國加息，趙國雄指買家對加息有預期，加上香港銀行有壓力測試，而且香港市民「都想擁有自己居所」，料加息不影響買家入市意慾。

示位今日起對外開放

長實高級營業經理楊桂玲補充，飛揚第1期首批價單計值約5.68億元，示範單位將於今日中午12時起對外開放，同步收取認購意向，爭取下周推售。她補充，項目首批以建期付款計，全數單位定價低於1,000萬元，而折實平均呎價屬今年新盤中最低，認為具有競爭力，因此對銷情有信心。

飛揚位於青山公路大欖段170號，分兩期發展，合共提供800伙。第1期由2座大廈組成，涉及400伙，項目關鍵日期為2024年3月底，樓花期約21個月。根據價單，首批80伙涉及37伙1房、37伙2房及6伙3房戶，面積283至722方呎，提供3種付款辦法，其中1及2房最高設15%折扣，而3房折扣最高17%，折實價437.2萬至999.2萬元，折實呎價13,446至17,110元。

2房單位入場費642萬

價單之中，售價最平為2座1樓J室，面積284方呎，1房間隔，折實

價437.2萬元，折實呎價15,394元。而2房戶最平為第2座1樓K室，面積468方呎，折實價642.1萬元，折實呎價13,720元。至於最平3房單位為2座地下E室，面積722方呎，折實價970.8萬元，折實呎價13,446元，同為呎價最低單位。

中原預料「一Q清枱」

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，飛揚開價克制，比同區一手盤有一成折讓。縱然區內近年多新盤供應，但2房及以下細單位十分搶手，現時細戶貨尾極少。飛揚起步呎價僅1.3萬元，平絕全港，對上此呎價水平要追溯到天水圍及洪水橋新盤，相信飛揚會受上車客及居屋回流客捧場，料首批單位「一Q清枱」。

翻查資料，近年飛揚周邊新推出的樓盤，對上為香港小輪與帝國集團合作發展的屯門帝御系列，第三期帝御·嵐天於2021年1月推出，首批112伙，折實平均呎價15,020元。至於第一期帝御·金灣及第二期帝御·星濤，則分別在2020年7月及10月推出，兩盤首批同樣為123伙，折實平均呎價13,578及14,585元。

市況方面，陳永傑指出，受到加息、外圍戰事未平、本地疫情反彈等影響，本月一二手氣氛均見回落，本月一手市場暫錄500多宗成交，料全月約1,500宗。近期新盤群出，二手缺乏競爭力，成交持續回落，料本月二手成交約2,500宗。



◆長實趙國雄(左)及楊桂玲介紹飛揚第1期上載的首張80伙價單，折實最平單位437.2萬元起。趙國雄形容首批單位是「筍到飛起價」。



逾330伙新盤今搶客 戶型多元化



◆紅磡必嘉坊·曦匯今日推售首輪182伙。

觀人士登記，在短短2小時即錄得過百個登記票數，證明大家都對項目很有信心。加上首批開售的182伙單位樓價都在1,000萬內，以此價格可買到大型屋苑新樓，料受上車客、分支家庭以及投資客所垂青。

今次推售的182伙，面積202至369方呎。當中，售價最低為6樓E室開放式單位，面積202方呎，折實價466.8萬元，折實呎價23,110元。項目發售將分兩組揀樓時段，A組買家可先行揀樓，需購買2個至4個單位。隨後到B組買家揀樓，該組客人不可購買超過2個單位。

Silicon Hill第1期登記超額逾18倍

於同日推售118伙的新地大埔Silicon Hill第1期日前截票，收到約2,100個購樓意向登記，超額逾18倍。項目今日展開第三輪銷售，其中110伙為價單單位，涵蓋開放式至3房，面積217至613方呎，以最高17.5%折扣計算，折實價379.8萬至1,072.2萬元，折實呎價16,234至20,168元。項目發售會分A、B組，其中A組買家選購3房單位，B組買家則購買其他戶型單位。整批單位以價單定價計，市值逾9.4億。

至於喜島發展的長沙灣蘭庭喜，揚亦在今日展開首輪銷售，盡推首張價單32

伙，面積183至391方呎，包括開放式至2房戶，折實價392萬至765.71萬元，折實呎價18,900元至21,713元。

長沙灣喜·揚392萬入場

項目首輪銷售當日分為A、B組兩組揀樓，A組屬大手認購時段，須購買2伙，而B組最少購入1伙。

逸南倚南增優惠吸客

另一邊廂，恒地昨日宣布，委託中原地產由今日起獨家代理港島南逸南及倚南共51伙單位銷售。中原地產西南區資深營業董事劉文勝指，逸南50伙單位包括41伙開放式、5伙1房、2伙1房連平台特色戶及2伙1房套連平台及天台特色戶，面積介乎183至334方呎。而逸南其中26伙單位已公布價單，折實價約449萬至736.49萬元。至於倚南歷屆登場的1伙1房單位，折實價約950.1萬元。

中原又指，將向逸南及倚南買家送出雙重優惠，由今日(18日)起至6月30日，首5名一手買家可獲贈「海洋公園水上樂園全年家庭會籍」。而物業入伙後該行成功租出，可再獲贈由中原測量師行提供首年「租務管理服務」優惠，名額5個，每個價值約2萬元。

利淡衝擊 CCL跌幅12周最勁



◆觀塘凱匯2座低層H室3房單位，投資者於2018年斥資1,363.49萬元一手購入，最終蝕讓離場。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市場預期美國持續加息等利淡因素影響，動搖業主信心，紛紛減價出貨套現，觀塘凱匯更有投資者寧願蝕蝕蝕蝕蝕120萬元離場。至於中原城市領先指數CCL最新亦創12周以來最大跌幅，報180.78點，按周跌0.95%。

大中小單位齊齊下跌

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，在加息預期的利淡下，樓價升勢明顯受壓，CCL連續8周於180點到182點之間窄幅徘徊，最新報180.78點，按周跌0.95%，跌幅為12周以來最大。其餘中原城市大型屋苑領先指數報181.62點，按周跌1.12%，跌幅5周最大。CCL(中小單位)報180.08點，按周跌1.06%，跌幅亦是5周最大。CCL(大型單位)報184.33點，按周跌0.45%，跌幅為8周最大。

黃良昇又指出，6月16日美國聯儲局宣布加息0.75厘，對本地樓市的影響將於7月上旬公布的CCL才開始反映，相信CCL短期內未能上穿182點到184點水平。

至於四區樓價方面，本周三跌一升，上周三升一跌，走勢反覆。當

中，九龍跌幅最大，最新報174.86點，按周跌1.87%，跌幅為11周以來最大；港島報184.18點，跌0.45%，連跌2周共1.54%。新界西報169.12點，跌1.61%，跌幅5周最大，上周指數創12周新高後回軟。新界東報193.40點，升0.03%，連升2周共0.68%。

凱匯投資者蝕逾120萬

近日業主持貨信心動搖，市場出現不少減價成交。其中，世紀21日昇地產聯席董事陳卓峰表示，北角富雅花園1座金松閣中層F單位，兩房間隔，面積約446方呎。業主原先叫價為786萬元，最終減價51萬元成交，減幅達6.5%，成交價735萬元，呎價約16,480元。

另外，觀塘凱匯有業主蝕讓求售，虧損逾120萬元。代理指，單位涉及2座低層H室，面積717方呎，3房間隔，由投資者持有，之前一直叫價1,430萬元，因美國加息，減價至以1,308萬元沽出，折合呎價18,243元。據了解，該投資者2018年斥1,363.49萬元一手購入，現離場賬面蝕55.49萬元或4.1%，連同使費計損失逾120萬元。

嘉湖海逸酒店擬變1102伙住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實近年積極回歸香港地產市場，2019年初曾提出發展重建旗下水圍嘉湖海逸酒店，提供5,000伙，並於2020年底獲批。不過，長實新近向城規會提出「改裝」方案，單位數量與現時酒店房間數目相同，即1,102伙，較重建方案大幅削減3,898伙或78%。長實回覆傳媒查詢時表示，新申請可為項目提供另一個發展方案的選項。

原已獲批重建5000伙單位

天水圍嘉湖海逸酒店地盤面積約30萬方呎，發展商早於2019年1月向城規會提出重建住宅，興建2幢53層高大廈(包括2層地庫及1層隔火層)，提供5,000伙單位，數目之多一度成為城中熱話，最終2020年底獲城規會批准，為長實未來最大型可發展私人地盤。不過，長實似乎有意加快發展進度，除已獲批的重建方案，昨日向城規會申請另一「改裝」的發展方案。



◆長實向城規會提出「改裝」嘉湖海逸酒店方案，單位數量與現時酒店房間數目相同，而購物中心將會保留。資料圖片

申請文件顯示，新方案主要是將現時的酒店內櫥改建成分層樓宇，而酒店地下及一樓則改作商業用途，現有平台的商業用途(置富嘉湖第一及二期)將予以保留。長實指，新方案能於短期內供應單位，由於商業平台予以保留，將能繼續發揮地區購物中心作用，為天水圍居民服務。

入紙申改裝 保留購物中心

長實又指，項目能改善區內公私營房屋及人口比例，而天水圍及洪水橋/厦村新發展區內有充足酒店房間供應，給預期旅遊業復甦期間的需求，暗示項目轉作住宅亦不會影響酒店供應。而且，改建方案不會增加建築物的高度或體積，相比重建方案亦能減少建築廢物、污染和能源消耗。長實回覆傳媒查詢時表示，上述規劃申請可為項目提供另一個發展方案的選項。

據了解，項目現址有2幢24層高綜合大樓(另有2層地庫)，將來住用樓面地積比率為1.995倍，提供59.92萬方呎樓面，單位數量1,102伙，平均單位面積約544方呎，較之前重建方案的單位面積300方呎大了約八成。而非住用樓面的地積比率為1.878倍，提供56.4萬方呎樓面。住用及非住用合計的總樓面約116.32萬方呎。項目另提供私家車車位913個、電單車車位32個。

灣仔宅地收21標書 估價最高21億



◆嘉華尹紫薇



◆佳明曾嘉敏

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)灣仔皇后大道東住宅地皮昨日截標，由於港島區地皮買少見少，加上項目規模不大，地政總署公布收到21份標書，反應相當踴躍。據悉，入標財團包括長實、新地、恒地、信置、會德豐、華懋、嘉華、遠展、永泰地產、佳明、中信泰富、旭日國際、漢國置業、建源地產、鷹君及中海外等。百利則聯富國際入標。

最高可建樓面11.62萬呎

少有入標的旭日國際，集團地產開發部銷售及市場策劃經理李錦波指，灣仔發展成熟、交通便利，租賃潛力優厚，出價已考慮限呎條款。又指集團資金充裕，對本港樓市非常有信心，積極物色具潛力的地皮，今後將「大小通吃」，只要有發展潛力亦考慮投資。

今次灣仔皇后大道東住宅官地，原為呂祺教育服務中心，是灣仔區繼2014年推出捷船街地皮招標後，區內8年來最新推出的住宅官地。地皮面積約1.32萬方呎，最高可建樓面約11.62萬方呎，是政府推出第二幅設有單位面積最少280平方呎限制的地皮。綜合市場估計，地皮估價約16.3億至20.9億元，預計每方呎樓面地價約1.4萬至1.8萬元。

醫院道住宅地下周招標

另外，地政總署公布推出中西區醫院道住宅地招標，將於6月24日開始招標，並在7月22日截標。地皮旁邊為恒地發展的匯賢居，對面為東華醫院，地盤面積僅約5,372方呎，最高可建樓面約42,978方呎。市場預計地皮估價約5.6億至9.5億元，每呎樓面地價約1.3萬至2.2萬元。