



# 市區新盤齊「價細」搶客

## HENLEY PARK 平同系逾一成 明雋開放式 378 萬入場

面對本港拆息持續高企，市區新盤疊升溫下，發展商均採取低開策略，以「價細」搶客。恒基地產旗下已屆現樓的啟德 HENLEY PARK 昨日公布首張價單共 148 伙，折實平均呎價 21,088 元，較毗鄰同系的 THE HENLEY II 去年 4 月首批折實平均呎價 24,333 元低逾 13%，250 方呎開放式戶折實 518.2 萬元入場。至於揚言參考啟德新盤價、佳明集團旗下樓花期約 3 個月的土瓜灣明雋同日亦公布首張價單共 30 伙，折實平均呎價 18,526 元，貼近同區傲形二手呎價 18,293 元，231 方呎開放式戶折實入場 378.56 萬元，為今年九龍區最低入場費新盤。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

恒基物業營業(一)部總經理林達民認為，息口上升的確會影響樓市走勢，惟本港經濟已回復增長，有利增加置業需求，相信現時是適合推盤的好時機。他形容 HENLEY PARK 首張價單為「唔憂價」，今批單位包括 116 伙高座向內園及 32 伙低座單位，未有推出向啟德體育園的優質景觀單位，因而平均呎價較低，相信加推時有加價空間，最快本周末起收票。他又指，傾向借售高座向體育園景觀的單位，有機會待啟德體育園明年下半年竣工後才推售。

### HENLEY PARK 呎價 2.1 萬

HENLEY PARK 首張價單涵蓋高座及低座單位，面積 250 至 649 方呎，涵蓋開放式至三房戶，以最高折扣 10% 計，折實價 518.2 萬至 1,444.32 萬元，折實平均呎價 21,088 元。

### 布少明：具加價加推空間

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，HENLEY PARK 為現樓推售，戶型多元化，料投資者比例約 30%，呎租料達 50 元，租金回報約 3 厘。由於首批單位訂價吸引，預料具有加價加推空間。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目鄰近港鐵啟德站，且以現樓推售，首張價單訂價比同區一手貨尾及同系上一期低近 15%，相信可吸引用家及投資收租客入市。

### 明雋首推 30 伙呎見 1.8 萬

另一邊廂，佳明集團旗下樓花期約 3 個月的土瓜灣明雋昨亦公布首推 30 伙，面積 231 至 260 方呎，涵蓋開放式及一房戶，扣除最高折扣 20%，折實價 378.56 萬至 541.2 萬元，折實平均呎價 18,526 元。

佳明集團營業及事務總經理馮倩平形容項目首張價單為「雙重驚喜價」，指定價參考啟德新盤，其中 24 伙折實價低於 500 萬元，希望可以吸納各區客源；該盤於昨起收票，預計加推時有加價空間。

明雋提供四種付款方式，除 120 天現金付款(20%折扣)外，亦有 120 天現金輕鬆付款計劃(17%折扣)、180 天現金付款(17%折扣)及 180 天現金輕鬆付款計劃(14%折扣)。其中，120 天現金輕鬆付款計劃及 180 天現金輕鬆付款計劃可獲上車印花稅優惠，上限為成交價 3%。另外，個人名義買方或其近親過去 1 年曾居於明雋或明雋；個人名義買方過去 1 年曾居住九龍城區住宅；個人名義買方過去 1 年曾入票其他新盤，每符合一項條件可獲 5,000 元回贈，最多可獲 1.5 萬元回贈。

### 中原土瓜灣二手捱打

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，明雋鄰近港鐵土瓜灣站，更位處 34 校網，折實入場費僅 378.56 萬元，屬今年九龍新盤最低入場費，較鄰區去年開售新盤開價更低逾 10%。他指，近期港九多個單幢盤爭相推售，而且皆以貼近甚或低於市價推出，相信可引發新一批購買力出市場，發展商除以吸引價搶客外，更提供多項優惠，如代繳厘印等，二手業主無奈捱打，料明雋開售將凍結土瓜灣一帶二手市場。

## 太地星街特色戶 呎見 5.89 萬灣仔新高

香港文匯報(記者 梁悅琴)太古地產旗下已屆現樓的灣仔星街 EIGHT STAR STREET 昨日加推 3 伙，分別為 22 樓 A 室(面積 913 方呎)、23 樓和 25 樓 A 室(1,198 方呎連平台和天台)及 23 樓和 25 樓 B 室(面積 980 方呎)，扣除 5% 限時折扣，折實平均呎價 54,248 元，折實價約 4,600 萬元至 7,068 萬元，折實呎價 50,383 至 58,999 元，該 3 伙安排周日(25 日)起發售。其中 23 樓和 25 樓 A 室複式戶折實呎價達 58,999 元，挑戰灣仔區新高呎價。

另外，華懋集團旗下西半山旭龕道 42 號大學閣招標售出第 1 座 12 樓 A 室，面積 1,584 方呎，三房一套，成交價 8,200 萬元，呎價約 51,768 元。



灣仔星街 EIGHT STAR STREET 周日發售 3 伙。



佳明馮倩平形容明雋首張價單為「雙重驚喜價」。

### 土瓜灣及啟德二手呎價

1 環海·東岸	22,104元	7 啟德一號	25,649元
2 翔龍灣	19,042元	8 嘉峯匯	22,949元
3 譽·港灣	18,804元	9 嘉匯	22,051元
4 傲形	18,293元	10 OASIS	21,151元
5 傲雲峰	15,971元	11 龍譽	20,947元
6 臻尚	19,559元	12 天寰	20,378元



恒基林達民指，傾向借售 HENLEY PARK 高座向體育園景觀的單位。

### 4 個市區新盤首張價單資料

樓盤	鴨洲洲岸	荷箕灣傲華	土瓜灣明雋	啟德 HENLEY PARK
單位	50 伙	50 伙	30 伙	148 伙
面積	205-317 方呎	220-456 方呎	231-260 方呎	250-649 方呎
戶型	開放式至一房	開放式至兩房	開放式至一房	開放式至三房
最高折扣	16%	9%	20%	10%
折實價	531 萬-875 萬元	478 萬-1,138 萬元	378 萬至 541 萬元	518 萬至 1,444 萬元
折實平均呎價	26,862 元	23,042 元	18,526 元	21,088 元
入伙期	約 15 個月	約 24 個月	約 3 個月	現樓
推售時間	本周六推售 25 伙	收票中	收票中	本周末起收票

# 世邦魏理仕：發展商優惠價格谷銷量



大量貨尾單位及持續新盤供應令發展商加快推銷，佔據部分二手成交份額。

香港文匯報(記者 蔡競文)「財爺」早前表示政府考慮進一步放寬首置人士按揭成數，世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部資深董事郭偉恩指出，目前阻礙買家入市的主要因素是融資成本上升，即使放寬首置按揭，對樓市效果有限。同時，由於發展商提供較多優惠，買家或傾向購入一手單位。

郭偉恩表示，市場展望政府考慮進一步放寬首置人士按揭成數，可

有助樓市。然而，在去年 2 月，適用於首次置業人士的九成按揭保險之合資格物業價格上限，已調整為 1,000 萬元，涵蓋現時市場 75% 至 80% 成交，故此進一步放寬按揭成數其實效果有限。

### 融資成本升 礙樓市成交

他指出，融資成本上升仍是阻礙買家入市的主要因素。成交量預計大致持平，短期內每月大約在 4,000 宗

左右，其中約四分之一成交將來自一手市場。由於發展商目前提供較多優惠，買家或傾向購入一手單位。

郭偉恩表示，美聯儲於今年 5 月 4 日再加息 0.25 厘，香港主要銀行將最優惠貸款利率 (P) 上調 0.125 厘，P 由 5.75 厘至 6 厘。目前 1 個月香港銀行同業拆息攀升至逾 4 厘，導致融資成本上升。

### 次季樓市成交逐步回落

事實上，近日由於臨近半年結下，港元拆息大幅飆升，全線繼續維持逾 5 厘水平，昨日與 H 按相關的一個月期港元拆息報 5.08101 厘，較前日回落 23 點子，仍為逾 15 年新高。目前 H 按息普遍倒掛達 1.5 厘(即一個月期港元拆息高過 H 按實際按息約 1.5 厘)，有分析認為，當拆息持續高於按息水平，銀行或因資金成本受壓而需要上調最優惠利

率，加幅料介乎 0.125 厘至 0.25 厘。

郭偉恩續指，樓市成交量會因融資成本上升繼續下降。根據土地註冊處的數據，樓市在今年首季強勁反彈之後，成交量在 4 月按月下跌 31.5% 後，再於 5 月按月下跌 12.7% 至 4,003 宗。融資成本上升及早前環球銀行業不穩令買家在投資決策上更為謹慎。

此外，發展商繼續積極推售單位，令買家傾向購入新盤。儘管一手成交在 5 月按月下跌 35.5%，但連續三個月錄得至少 1,000 宗。大量貨尾單位及持續新盤供應令發展商加快推銷，以優惠價格吸引買家，從而令一手買賣佔據部分二手市場成交份額。

他認為，據差估署資料，樓價年初至今上升 5.8%。儘管樓價已經連續 4 個月上升，但升勢似乎有所減弱，4 月僅按月微升 0.5%。

## 灣仔恒大中心明日易名



灣仔告士打道 38 號的中國恒大中心，總樓面 345,426 方呎。

香港文匯報(記者 梁悅琴)陷入財困的中國恒大，其香港總部、位於灣仔告士打道 38 號的中國恒大中心全幢商廈，曾三次獲洽購及委託測量師行全幢招標出售都未能成功，去年 9 月更被接管。近日該商廈換上新招牌，惹來易手揣測，接管人代表昨日回覆香港文匯報記者查詢證實，該商廈於明日(23 日)起改名為「萬通保險中心」。此外，截至昨午，出售該商廈的事宜仍在進行中。

### 接管人代表：出售仍進行中

中國恒大於 2015 年 11 月以 125

億元向華人置業購入該商廈時，大廈原名為「美國萬通大廈」，相信是因為美國萬通是主要租戶之一，因而連命名權租用。阿里巴巴創辦人馬雲及虞鋒旗下的雲峰金融在 2017 年 8 月牽頭斥資 131 億元，收購美國萬通亞洲 60% 股權，並將「美國萬通 (MassMutual)」更名為「萬通保險 (YF Life Insurance)」，雲峰金融及其子公司辦公室均位於「萬通保險中心」。

該商廈於 1985 年落成，樓高 28 層，總樓面 345,426 方呎，地庫另有 55 個車位。

## 富臨啟德 AIRSIDE 開美食廣場

香港文匯報(記者 梁悅琴)富臨集團 (1443) 昨日公布，與南豐集團旗下合裕發展公司訂立租賃協議，租用啟德協調道 2 號 AIRSIDE 的 5 樓 L504 及 L505 號舖作美食廣場，租期 6 年。項目首兩年基本月租 46.05 萬

元，第三及第四年基本月租為 48.35 萬元，第五及第六年基本月租為 50.65 萬元，可額外收取營業額租金，以參考每月總銷售營業額釐定，免租期 6 個月。AIRSIDE 為啟德全新綜合發展項目，集零售及甲級寫字樓於一身。

## 新地商場料「七一」生意升 25%

香港文匯報(記者 梁悅琴)為迎接今年香港特別行政區成立紀念日，新地旗下 12 大商場(東港城、上水廣場、北角匯、將軍澳中心、PopWalk 天晉匯、Mikiki 等)聯同旗下商戶於 7 月 1 日當天推出七大優惠，只需消費滿指定金額，即大送優惠禮券及額外積分，部分優惠更擴展至全月供應。新地十二大商場預料，受惠於市面喜慶氣氛，加上正值暑期檔期，今年七一周末人流及營業額將分別錄得按年 20% 及 25% 升幅。

為響應政府藉回歸紀念日推出一連串優惠及免費活動，新地十二大商場聯同旗下商戶推出「七

一」為主題的七大優惠，包括：東港城推出 7.1 電車充電並消費滿指定金額，送免費泊車券及一田現金券，更獲額外賞 The Point 會員 7,100 分；上水廣場消費滿 7,100 港元，送健康美食福袋；北角匯、荃錦中心及新領域廣場消費滿指定金額，獲贈 71 倍積分；將軍澳中心消費滿 1,000 元，送 70 元禮券組合；PopWalk 天晉匯場內消費額內含「7」及「1」數字，可享 5 倍會員積分；PopWalk 天晉匯 7.1 餐飲消費滿 710 元，獎賞 100 元電子優惠券；Mikiki、卓爾廣場、錦芳坊消費滿 7,100 元，即享 5 倍積分。