

SEASONS PLACE 首批呎價 14188 元 康城新盤逾 4 年新低價搶攻

面對一手樓供應充裕，新盤開價一浪低於一浪爭客。樓花期約一年半、會德豐地產夥港鐵合作將軍澳日出康城第 12A 期 SEASONS PLACE 昨日公布首張價單共 130 伙，涵蓋一至三房單位，折實平均呎價 14,188 元，不單比去年 8 月同區凱柏峰 III 首批折實平均呎價 16,938 元低 16.2%，重返 2019 年 6 月同系 GRAND MONTARA 首張價單折實平均呎價 13,999 元水平，亦比周日開售的九龍灣泰峯首批折實平均呎價 14,808 元還要低 4.2%。323 方呎一房單位折實入場 447.2 萬元，亦創日出康城 6 年來新盤入場價新低。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀形容，SEASONS PLACE 首張價單屬「壓軸起動價」，希望吸引到上車、換樓以至投資者入市。該盤將於明日起開放示範單位予公眾參觀，並同步收票。同時，因應「撤辣」後市場錄多宗大手成交，該盤今次亦設有大手客組別，最多可買 6 伙，比以往集團新盤最多可買 4 伙為多。他又指，會根據市場反應加推單位，有加價空間，最快下周末開售首輪單位。

梁志堅：開價根據市況而定

會德豐地產主席梁志堅指出，是次開價根據市況而定，相信首批單位好大機會沽清，至於 12B 及 12C 期會按市場反應推出。他認為，疫後世界經濟需時復元，相信本港屬經濟回復速度最快的地區，下半年又有減息利好因素，料今年樓價可錄 5% 至 7% 升幅。他又指政府全面「撤辣」，令樓市交投好轉，惟相信樓市不會再掀起炒風。另外，集團有充足土地儲備，若有合適地皮，亦會吸納。

SEASONS PLACE 首張價單共有 130 伙，面積 323 至 665 方呎，包括 38 伙一房、82 伙兩房連開放式廚房、5 伙兩房梗廚，以及 5 伙三房戶，扣除最高 12% 折扣，折實價 447.2 萬至 979.3 萬元，折實平均呎價 14,188 元，有 96% 單位折實價低於 700 萬元。

日出康城第 12 期共分 3 期發展，合共提供 1,985 伙，其中 12A 期佔 650 伙、12B 期佔 685 伙、12C 期佔 650 伙，全部

已獲批售樓同意書。市場人士分析，由於項目規模大，會德豐地產為求去貨，首批單位必須以震撼吸引價來吸納各區客源。

業界認為先求量後求價

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目首張價單訂價吸引，較同區餘貨盤呎價 1.65 萬至 1.7 萬元有近兩成折讓，首批單位折實價更創 2019 年 6 月後區內新盤首批訂價新低，認為是先求量後求價。項目主打兩房戶，相信可吸引一眾年輕首置客及投資者垂青，料項目用家佔比約 70%，日後呎租約 47 元，回報率約 3.5 至 4 厘。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦表示，是次發展商定價克制，折實平均呎價創同區 4 年多新低，折實入場價亦創日出康城 6 年新低，料項目首批單位可望「一Q 清枱」。

泰峯收逾 5500 票超額逾 15 倍

另一邊廂，王新興集團發展的九龍灣泰峯將於周日價單發售首輪 336 伙，同日亦招標發售 12 伙，並已獲多家銀行包括中銀(香港)、恒生、東亞以及交行承造按揭，包括 90 天即供按揭計劃。中銀香港更已派出按揭專業團隊在展銷中心向意向買家提供置業諮詢服務，提供尊享特惠按揭利率及現金回贈等。市場消息指，截至昨午 6 時，項目已收逾 5,500 票，按首批以價單發售單位 336 伙計，超額逾 15 倍。



伙數	130 伙
面積	323 至 665 方呎
戶型	一至三房
最高折扣	12%
折實價	447.2 萬至 979.3 萬元
折實平均呎價	14,188 元

太古賺 362 億破紀錄 增 6.6 倍



◆太古股份及太古地產管理層昨舉行業績記者會。

香港文匯報訊(記者 蔡競文)太古股份(0019)昨日公布去年基本溢利 361.77 億元，按年升 6.62 倍，主要受惠於出售美國太古可口可樂業務及太古地產(1972)出售港島東中心多層寫字樓收益帶動。太古 A 股每股派第二次中期息 2 元，B 股(0087)每股派第二次中期息 0.4 元。太古股份和太古地產主席白德利表示，雖然內地經濟復甦疲弱，但長期來說對內地的投資有信心，未來十年的千億發展計劃有一半投資於內地，該集團會繼續在內地一線城市及新興城市物色投資機會。

售美國可樂業務收益 229 億

白德利表示，集團去年業績表現出色，錄得破紀錄近 362

億元基本溢利，以及 104 億元經常性基本溢利。基本溢利包括出售美國太古可口可樂業務所得收益 229 億元，以及太古地產簽訂協議出售港島東中心 12 層辦公樓所產生的收益，而當中出售 9 層辦公樓的應佔基本出售收益 27 億元已於去年確認。

此外，白德利指出國泰航空(0293)大幅轉虧為盈，也帶動太古公司取得出色的表現，加上地產部門表現理想，最新的甲級辦公樓太古廣場六座於今年落成，而太古坊重建計劃的最新一期工程亦將於今年竣工。零售物業方面，旗下位於香港及內地的零售商場表現回升。隨著旅遊復甦，太古酒店的營業業績大幅改善。雖然辦公樓市場疲弱，但從旗下物業租用率高企可見，仍穩居香港高級辦公樓市場的領先地位。他又稱，會在香港、內地及東南亞尋找合適地皮，發展豪華及高質素的住宅項目。

發展計劃方面，白德利表示，集團 2022 年曾宣布未來十年投資 1,000 億元的發展計劃，當中一半投資於內地，包括西安及三亞的新項目。同時，集團旗下的國泰航空也會增加往返內地各城市的新航線及航班密度。

太古地產基本溢利增 33%

另一方面，太古地產去年基本溢利為 115.7 億元，按年增加 33%，派第二次中期股息 0.72 元，按年增加 6%。

「撤辣」帶旺 拍賣行推 15 銀主盤

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市全面「撤辣」，買家四處「尋寶」，入市明顯加快。市況向好下，盈置地產將於下周四(21日)舉行的拍賣會上推拍 15 伙大型屋苑銀主盤，包括鯉魚涌太古城高山台 684 呎單位，開價 900 萬元，較上月銀主售價下調 70 萬元。

太古城 684 呎 900 萬起拍

盈置地產商務總監黃海霆表示，隨着市場環境的改變，投資者要更積極搜尋各類投資盤，看準入市。今次拍賣會主打投資者一向鍾情的藍籌屋苑，包括：太古城高山台恒山閣 8 樓 B 室，面積 684 方呎，拍賣開價 900 萬元，較上月銀主售價少 70 萬元；黃埔新邨安榮樓 4 樓(3/F) 2 號室，銀主以 440 萬元起拍，面積 401 方呎，較上月銀主售價少 58 萬元；馬鞍山中心 2 座 21 樓 D 室，面積 522 方呎，銀主盤比上月劈價 100 萬元，以 590 萬元起拍。

荃灣中心搶高近三成售出

全面「撤辣」後，拍賣場上的銀主盤迅即成為搶購目標，早前周二(12日)環亞拍賣行一場拍賣會，環亞拍賣行董事總經理區蘊聰表示，當日拍賣會出席人數達 140 人，「好耐無見過」。當日原定推出 61 項物業，但拍賣前已有 10 個銀主盤率先獲承接，而成功拍賣售出的 7 個物業中，共有 5 個為銀主盤，即合共售出 17 項物業，佔推出拍賣物業約 30%，佔比為近年拍賣會上罕見。

據介紹，拍賣會成功售出的 5 伙單位，大部分以低市價售出，幅度約 3% 至 20% 不等。當中，競爭最激烈為荃灣中心單位，屬銀主盤，面積 324 方呎，以 190 萬元開拍，獲 3 至 4 組客爭相競投，最終由一名投資者以 245 萬元承接，較底價高出近 30%，呎價 7,562 元，成交價更比市價逾 20%。

長實海灣軒變住宅 城規會料通過

香港文匯報訊(記者 黎梓田)長實近年頻頻為旗下酒店申請改建為住宅，在去年 6 月就紅磡海灣軒海景酒店向城規會申請改建約 1,665 伙住宅，規劃署表示不反對申請。市場預計今日申請經城規會審議後，大機會獲得通過。

供應 1665 伙 規劃署不反對

海灣軒位於紅磡紅鸞道 8 號，屬長實旗下家庭式酒店，用地現劃為「商業(2)」用途，地盤面積約 21.9 萬方呎，提供 1,662 個房間。根據長實方案，改建後的建築物高度及體積均與現時相同，以總地積比約 5 倍計算，改建後總樓面約 109.4 萬方呎，涉及 5 幢樓高 20 層大樓，提供約 1,665 伙住宅，最低樓層將設零售及餐飲設施。

規劃署最新文件指，改建後項目的高度及體積與現時的一樣，不會對周邊景觀產生負面影響，亦不對通風產生額外影響，而且交通影響評估顯示項目不會對周邊道路網絡構成負面的交通影響。同時，即便項目改為住宅後，尖沙咀合共仍有逾 1.5 萬個酒店房間。



◆紅磡海灣軒海景酒店現時提供 1,662 個房間。資料圖片

黃竹坑 Blue Coast 首批呎價或見 3 萬



◆恒基地產新(右)表示，利奧坊、首隅引入日本花藝家東信及羅馬尼亞視覺藝術家 Andreea Braescu 的作品展示。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實夥港鐵合作黃竹坑站港島南岸第 3B 期 Blue Coast 部署月內登場，長實營業部首席經理郭子威表示，參考同區三房物業最近成交價達 3.2 萬元，考慮調高首批單位合理市場呎價至約 3 萬元。另外，恒基物業代理營業(二)部副總經理倫國新表示，旺角利奧坊、首隅計劃本周末公布首張價單至少 50 伙及對外開放示範單位。

長實：已接獲超過 500 個查詢

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，自從 Blue Coast 公布戶型分布後，已接獲超過 500 個查詢，大部分集中 900 餘呎的三房戶，並強調逾 938 方呎的大三房單位只會於 3B 期提供，3C 期不設該戶型單位。

一手成交方面，嘉里建設旗下九龍半山綫外招標出售第 2 座 3 樓 A 室分層大宅，面積 4,557 方呎，成交價 2.25 億元，呎價 49,375 元，包括 2 個停車位。華懋旗下海扶林碧麗軒則以招標形式獲同一組內地客以逾 9,000 萬元購入 2 伙複式連花園單位，當中單位 5 面積 1,818 方呎，成交價 5,220 萬元；單位 6 面積 1,545 平方呎，成交價 3,800 萬元。

至於太古地產灣仔 EIGHT STAR



◆長實郭子威(右)指，Blue Coast 部署月內登場，並考慮調高首批單位合理市場呎價至約 3 萬元。

STREET 以 4,193 萬元售出 18 樓 A 室，面積 913 方呎，呎價 45,926 元。太古地產住宅業務董事杜偉業表示，項目尚餘兩伙頂層複式戶將於下周一(18日)起招標，分別為 23 樓 A 室及 B 室，前者面積 1,198 方呎，連 660 方呎天台，指引價 7,450 萬元；後者面積 980 方呎，指引價 5,370 萬元。

Baker Circle 獲內地客連購 5 伙

恒基地產旗下紅磡 Baker Circle 錄得一客五食個案，涉資約 2,500 萬元。據香港置業袁世昌表示，買家為內地客，睇樓 5 日後入市，5 伙單位面積 222 至 264 方呎，售價約 465 萬元至 550 萬元。而路勁地產夥港鐵合作的黃竹坑站晉環錄大手客以逾 2,242 萬購入 2 伙開放式及 1 伙一房單位，包括 2B 座 16 樓 D 室、25 樓 B 室及 25 樓 D 室。

此外，曾為樂風集團旺角 Elize PARK 拍攝廣告及微电影的歌手方皓玟，斥資 560 萬元購入該盤 1 伙一房單位作收租。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，今次助方皓玟入市，完全是「無心插柳」，因較早前巧遇方皓玟，席間提及該盤新春後推出優惠，才知道她一直好喜愛花墟附近地段，且看好該區前景，結果造就交易。