

長沙灣海珀536.7萬入場

發展商八成一按 按息8.8厘另加0.5%安排費

正當新地天水圍 Wetland Seasons Park 第3期及恒地西營盤藝里坊・2號兩個新盤首輪單位於明日開售前夕，德祥地產夥市建局合作的長沙灣海壇街海珀加入搶客，昨公布首張價單50伙，扣除最高4%折扣後，折實平均呎價20,201元，283方呎開放式折實入場536.7萬元，首批單位折實價均低於1,000萬元。該盤於今起收票及開放示範單位，有機會下周六開售。

■香港文匯報記者 梁悅琴



■張漢傑形容海珀價錢屬「底價」，定價較去年樓市高峰期低10%。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

長沙灣海珀位置圖



海珀首張價單資料

單位數目	50伙
實用面積	283至474方呎
售價	559萬至1,013.1萬元
平均呎價	21,043元
最高折扣	4%
折實價	536.7萬至972.6萬元
折實平均呎價	20,201元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

海珀樓花期只有3個月，德祥地產主席張漢傑表示，定價參考同區新盤價錢，形容屬「底價」，定價較去年樓市高峰期低10%，開價屬克制，強調不會在新盤空檔期進取推盤，希望滿足用家需求。海珀總投資額約4億元，首輪銷售將於下周進行。他認為疫情會影響銷售，惟近日放寬限聚令下，街上氣氛已改善。

翻查資料，海珀的折實平均呎價20,201元相比今年1月鄰近WEST PARK首批折實平均呎價18,646元，仍貴約8.4%。

首張價單50伙 呎價1.8萬起

張漢傑稱，美聯儲不加息有利本港樓價，加上預計環球央行量化寬鬆政策將持續一段時間，資產價格「起碼一定會定住，但飆升就唔會」，主要因為現時麵粉貴過麵包，又稱集團會持續物色合適地皮發展機會，目前亦有透過舊樓併購增加土儲，以住宅為主。

海珀首張價單50伙，實用面積283至474方呎，包括開放式至兩房戶，價單定價559萬至1,013.1萬元，最高4%折扣後，折實價536.7萬至972.6萬元，折實呎價17,975至22,542元。發展商提供八成一按，最長20年，惟按息高達8.8厘起，買家還須就該申請支付相等於貸款額之0.5%予介紹之第一承按人作為一次性不可退還的貸款安排費。海珀為單幢樓，提供76伙，包括開放式至兩房戶，實用面積262至474方呎，關鍵日期為今年底。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市場對市區新樓需求殷切，海珀首批50伙，折實售價536.7萬元起，折實平均呎價17,975元起，較鄰近新盤有一成折讓，料吸引不少上車及投資客捧場。他預計，海珀入伙後呎租可達約50元，回報率約3厘，料吸引不少投資收租客，佔比可達20%至30%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，海珀開價相當克制，市區上車盤供應一向罕有，加上項目快入伙，上車剛性需求高企，預期用家入市比率佔約70%至80%，相信首批單位可「一Q清枱」。

兩新盤收票均錄超額

新地天水圍 Wetland Seasons Park 第3期首輪133伙昨日截票，消息指累收逾3,000票，超額登記21.5倍；恒地西營盤藝里坊・2號首輪80伙於今日截票，消息指累收逾680票，超額登記7.5倍。

新盤成交方面，中國恒大為屯門恒大・珺瓏灣(I)及恒大・珺瓏灣(II)代繳印花稅擴至建期付款後，昨日兩期合共沽15伙，當中第一期2A座22樓D室連天台特色戶，屬2房開隔，實用面積383方呎，連310方呎天台，以830.4萬元成交，呎價21,681元，創項目呎價新高。

新世界發展北角柏蔚山以4,283.6萬元沽出高層四房戶，單位為2座33樓F室，實用面積1,048方呎，呎價40,874元。龍湖夥合景泰富合作的啟德尚・珽濶沽1伙。

康城第13期招意向 估值90億

香港文匯報訊 港鐵今起就「日出康城」第13期物業發展項目招意向，截止日期為9月24日。日出康城第13期物業發展項目連接「The LOHAS康城」商場，其住宅樓面面積上限為154.67萬方呎，可提供約2,550伙。這項目亦是過去各期項目中規模最大的一期，市場估值約90億元，每呎樓價地價約6,000元。

第13期物業發展項目為日出康城的最後一期，也意味著整個日出康城住宅項目已全數完成。日出康城項目由2009年第一期首部落成，到第13期項目預計於2025年完成，整個項目發展花時達16年。

美聯測量師行董事林子彬表示，由於區內發展已見成熟，受惠鐵路及基建效應，區內新盤銷情及租務反應亦見理想，加上是次為日出康城最後一期項目，料會獲到不少大型發展商提交發展意向書及其後參與入標，而項目規模大，不排除合組財團或內地發展商與港資合資參與爭奪項目。他估計項目將吸引不少發展商提交意向，每呎樓面地價約6,000元水平，總值約92.8億元。

炒機聖地沒落 先達舖勁蝕離場

香港文匯報訊 曾經以炒賣iPhone熱門聖地的旺角先達廣場，不敵疫情重創，消費市道疲弱，加上iPhone炒賣熱潮消退，商場內十室九空，舖頭更出現連環蝕讓。據土地註冊處資料顯示，旺角先達廣場1樓單號舖，於上月僅以110萬元成交，舖位面積56方呎，呎價約19,643元，原業主於2012年以625萬元購入，持貨8年勁蝕515萬元離場，其間貶值約82%。

另一宗蝕讓舖位是該層單號舖，於本月以150萬元沽出，以面積62方呎計，呎價約24,194元，原業主於2014年以682萬元入市，持貨6年眼面蝕讓532萬元，其間蝕幅78%。

龍駒道3號建巨宅 嘉里朱葉培盼挑戰新高價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年以來疫情反覆，惟香港低息環境持續，利好樓市氣氛。嘉里發展執行董事朱葉培接受訪問時表示，今年以來集團於香港的賣樓銷售金額達50億元，單是筆架山緹山沽出的10間分層住宅、洋房及別墅已吸金17億元，明年集團計劃推售兩個新盤，當中鄰近九龍樓王緹山的龍駒道3號豪宅項目將包括3間巨宅，佔總樓面約一成（約3.7萬方呎，即每伙平均實用面積約1萬方呎），他坦言龍駒道3號豪宅項目售價不會平，希望再挑戰新高價。

筆架山緹山一伙特色戶於去年5月以呎價10.18萬元問鼎九龍樓王後，銷情開始轉慢。朱葉培坦言，去年本港面對中美貿易關係緊張、下半年本港又有社會運動，令不少企業經營困難，買家心情亦受影響，緹山銷情亦變為慢熱。

通關有助帶旺豪宅市場

然而，今年樓市開始有起色，「最近兩個多月緹山睇樓量倍升，由2、3月每日只有1至2台客，到5月以來每日有4至5台客，對於伙伙億元豪宅來說已好好，7、8月成交量不錯，足見市場購買力逐步釋放。」事實上，緹山自5月以來沽出10伙，成交呎價達5萬至6.8萬元。朱葉培更稱：「近期亦有內地客對緹山表達興趣，惟因未通關難以來港參觀樓作決定，相信若能通關，對本港豪宅市道有一定好處。由於未來兩至三年本港獨立屋新供應量不夠100伙，所以並不擔心緹山的洋房及別墅銷情。」

緹山銷情理想 或再加價

緹山自去年4月開售至今售出13伙，其中8套為別墅或洋房，最貴成交價為3號別墅的

3.5億元，另外5伙為分層單位。他指出，當中60%為本地客，40%為公司客或非本地居民，反映疫情令不少本地富豪都伺機改善生活環境，並稱集團對緹山現時的售價感滿意，不排除再沽數伙後會加價。

位於筆架山龍駒道9號的緹山屬市區低密度豪宅，地積比率僅1.02倍，共有45伙，包括5間別墅，實用面積由5,128至7,071方呎；14間洋房，實用面積由2,846至2,876方呎；兩座大樓共26個分層單位，當中包括24個標準單位，實用面積由1,656至1,760方呎及2個頂層特色戶，實用面積由3,017方呎。

緹山由DLN Architects Limited負責設計，以「Nature, Contemporary & Modern」為建築主題，強調「山和住宅的融合」，戶戶坐北向南，又可眺望九龍以至港島景觀，綠化覆蓋率達50%，以英式園林設計，洋房配置升降機由車庫至睡房層，車庫配雙車位，且配備電力充電器。別墅採3層設計，當中Villa 1更設獨立車道，及逾5,000方呎花園。

年內香港賣樓吸金50億

嘉里今年在香港主力推售筆架山緹山、屯門滿名山及何文田皓畋，連同之前售出的非核心資產，今年以來嘉里在香港的賣樓銷售金額已達50億元。朱葉培表示，今年餘下時間仍會主力推售上述三個住宅樓盤，三盤尚可發售單位市值約41億元，惟集團採惜售策略，不急於沽清。

展望本港樓市前景，他認為中美關係緊張、疫情等負面因素已被市場消化，加上未來一段時間低息環境持續，資金充裕，供不應求下，買磚頭保值仍是穩陣之選，料未來樓市會平穩發展，尤其對豪宅市道感樂觀。



■朱葉培表示，今年嘉里單是緹山已吸金近17億元。

▲圖為緹山附設500萬元裝修費的分層示範單位。

►圖為緹山16號示範洋房，並附1,500萬元裝修費用。



圖：香港文匯報記者 梁悅琴

嘉里今年以來香港賣樓收入來源

樓盤	銷售金額
筆架山緹山、屯門滿名山、何文田皓畋、非核心資產	50億元

嘉里計劃明年推售新盤

樓盤	單位數目	推售時間
黃竹坑站第2期	600伙	明年第二季
筆架山龍駒道3號	64伙	明年第三季

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

黃竹坑站2期部署明年推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）談到明年推盤大計，朱葉培指出，明年部署推售兩個新盤，合共提供664伙。當中集團夥信置及港鐵合作的黃竹坑站第2期爭取明年第二季推售，項目共有600個住宅單位，主打兩房及三房戶，亦有少量一房及四房戶。他指出，由於黃竹坑正處於轉型中的地區，不少工業大廈轉作商業，於區內工作人士固然有居住需求，加上區內已久無新供應，未來5年只有5,000伙新盤單位，亦有一批換樓需求。

另一個計劃明年推售的新盤為鄰近緹山的龍駒道3號豪宅項目，朱葉培表示，龍駒道3號的可建樓面面積達

37萬方呎，比緹山大一倍，提供64伙，包括有3間巨宅，樓面已佔總樓面一成，換言之，每間大宅實用面積約1萬方呎，分層單位實用面積4,000方呎起步，項目預計明年年中入伙，計劃於明年第三季以現樓形式推售。他認為，龍駒道3號豪宅項目與緹山可以相輔相成，有協同效應，坦言龍駒道3號豪宅項目售價不會平，希望再挑戰新高價。

他表示，集團目前的土地儲備足夠未來5年發展，惟集團仍會主力物色住宅地皮，市區或者交通方便的新界區優質住宅地皮都會考慮，尤其鍾意可建樓面約50萬至60萬方呎的地皮。

千呎豪宅不應納空置稅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府為免發展商囤積住宅單位抬高價，去年中提出一手樓空置稅，最終被立法會今年6月中止審議，惟政府可於10月立法會重開時重新提交推出一手樓空置稅建議。朱葉培認為，若政府再重提，應細心策劃，不要一棍打晒全世界，並指千呎以上豪宅都不應納入空置稅範圍。他指，集團以及地產建

設商會之前已向政府提交意見，認為豪宅一向銷售速度較慢，且目前在政府的多項辣稅下，很少炒家買豪宅來炒賣，對民生的影響小。他覺得，一手樓空置稅推出的作用不大，其實發展商賺少一點不重要，最重要是可以貨如輪轉，所以都不會囤積單位，嘉里的建樓速度亦無因為政府早前推出一手樓空置稅而拖慢。