

THE HENLEY I 呎價 2.64 萬 貴絕啟德

一房入場費 748 萬 90%或 95%一按搶客

5月新盤掀起大混戰，趁伙伙逾千萬元的黃竹坑站港島南岸晉環於明日開售前夕，恒基地產旗下樓花期約1年的啟德 THE HENLEY I 昨日公布首張價單共96伙，平均呎價27,840元，扣除最高5%折扣，折實平均呎價26,448元，貴絕啟德開盤呎價，比年初同區 MONACO 首批折實平均呎價23,795元貴11%，299方呎一房折實入場748.8萬元。發展商更為指定兩房或三房戶提供100天付款90%一按或建築期95%一按，擺明截擊晉環。

●香港文匯報記者 梁悅琴

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民形容，THE HENLEY I 首批單位開價相當克制，而項目是啟德首個正面望向啟德體育園及維港景致的新盤，故難以與同業於區內已推售新盤直接相比。該盤最快明日加推單位，海景戶及頂層特色戶將推出招標，示範單位將於今日起開放予公眾參觀及開始收票，最快下周開售。

首批96伙 今起開放參觀

首張價單共有96伙，價單售價788.3萬至2,917.6萬元，價單呎價由25,665元至35,901元，扣除最高5%優惠後，折實價748.88萬至2,771.72萬元，折實呎價24,382至34,106元。當中，一房戶佔79伙、兩房戶佔14伙、三房戶佔3伙。一房入場單位為低座D座1樓F室，299方呎，折實售748.8萬元，折實呎價25,046元；呎價最低一伙為2座6樓H室，379方呎，屬一房連衣帽間，折實售924.065萬元，折實呎價24,382元。發展商更為9伙面積分別為505及546方呎兩房戶提供90%一按，另外亦為9伙面積546方呎兩房戶及889方呎三房戶提供建築

期付款的95%一按。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，項目首張價單開價克制，比目前同區一手貨尾盤呎價2.7萬至3.5萬元低約5%至10%，望維港海景的三房折實呎價約3.1萬元則屬市價。由於同區一房戶已缺盤，相信有一定吸引力，加上發展商為部分單位提供90%以至95%一按，相信會吸走部分負擔不起晉環的準買家。

代理料投資客佔40%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目首批呎價較同區市價低約5%至10%，加上景觀及用料佳，料用家比例佔約60%，投資客佔約40%。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料，按已知買家姓名作分析，今年首季一手私樓註冊量計算，以買家姓名拼音辨別，內地買家或新來港人士購入啟德區新盤比例近3成，為各區之冠，預計項目受此類買家歡迎。

隨著多個大盤登場，他預期，5月一手成交量料可超越2,000宗，甚至達約2,500宗水平，有望成為今年以來單月最旺月份。



●恒基林達民形容，THE HENLEY I 首批單位開價相當克制。



啟德區二手屋苑最新呎價



THE HENLEY I 首張價單資料

單位	96伙
面積	274至889方呎
售價	788.3萬至2,917.6萬元
平均呎價	27,840元
最高折扣	5%
折實價	748.9萬至2,772萬元

製表：記者 梁悅琴

晉環收逾5500票 今年新票王

前身為海航啟德王國版圖

恒地啟德 THE HENLEY I 昨日開價，惟其實地皮有段故。海航於2016年11月至2017年3月豪斥272億元在啟德掃入4幅住宅地，但後來被指財困須要賣地撙水，4地接連於2018年至2019年間沽售，由恒地及會德豐接貨，THE HENLEY I 就是恒地當時購入的2地之一，每呎樓面地價15,163元。恒地買入地皮後亦改變海航原來規劃，改成現在適合市場需要之中小型單位。

海航4個月奪4地推高地價

海航集團自2016年11月以來，4個月時間以272億元橫掃4幅啟德地皮，風頭一時無兩，每幅地皮購入每呎樓面地價達1.3萬至1.36萬元，推高整個啟德區「麵粉」價。不過，豪氣過後，集團不時傳出資金周轉問題，最終2018至2019年間陸續出售4地，總成交價288.89億元，賬面賺16.89億元，海航啟德王國亦正式落幕。

恒地為最早接手海航啟德地的發展商，於2018年初以近159.6億元買入第1K區3號地盤及第1L區3號地盤，為4幅海航啟德地中位置較優質，位處單邊而且望向啟德體育園景。

翻查資料，上述兩地合共可建樓面近105.3萬方呎，原是海航在2016年底先後以約88.37億元及54.12億元投得，樓面呎價分別為1.35萬元及1.36萬元，曾兩度刷新區內

新高。至於恒地接手價錢為159.6億元，較海航的投地價142.49億元再高約12%，每呎樓面地價升至15,163元，一度再創區內紀錄。

修訂原圖則增建中小單位

恒地購入地皮後，隨即向屋宇署修訂早前海航呈交的建築圖則，由原本設計高座的3幢35層高分層大廈，改成4幢35層高分層大廈；而低座的4幢5層高住宅大樓則會加高至6層高，住宅樓面面積約630,620方呎，與原設計相若，但非住宅樓面則減少兩成至24,251方呎。

發展商作出這種大刀闊斧改動，其實有其原因。根據政府一開始對地皮的規劃資料，第1K區3號地盤原本是預計可建約980伙單位，不過海航曾將4幅地皮的規劃大部分改為大單位，令單位減少約40%，估計第1K區3號地盤單位數量亦同樣大幅削減，單位面積亦加大，這還未計發展商管理層曾指部分單位會作為員工宿舍等因素。

雖然恒地並無言明，但相信其買入後所作出的圖則改動，是回到政府原有的規劃上，即大部分屬中小型單位。屋宇署於2018年7月批出該修訂建築圖則，項目將分為三期發展，合共提供1,182伙單位。除THE HENLEY I 外，恒地亦以合資形式，與其他發展商合作持有約4幅啟德地皮，為啟德區主要發展商之一。

●香港文匯報記者 顏倫樂

●路勁地產封海倫指，晉環入票人士當中，港島區客人佔70%。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤再度火熱，港鐵黃竹坑站港島南岸第1期晉環昨日下午6時截票，6日累收逾5,500票，以明日首輪以價單發售的240伙計，超額登記22倍，成為今年新盤收票王，反應勁過年初南豐夥港鐵推售的康城站日出康城LP10首輪收5,160票。

封海倫：大手買家佔近3成

路勁地產銷售及市場推廣總監封海

倫指，晉環入票人士當中，若以地區分布計，港島區客人佔70%、九龍區佔20%，其餘為新界區。當中不乏大手買家，佔整體接近3成，料是看好

港島南鐵路盤的優厚潛力，打算購買多個單位用作長線投資或自住用途。

晉環明日推售的240伙，涵蓋一房至三房戶，包括42伙一房戶、108伙兩房戶及90伙三房戶，面積383至937方呎，折實價1,146.1萬至3,243.2萬元，折實呎價27,005至38,155元。首兩張價單折實平均呎價為29,689元及31,652元。明日亦會推出10伙招標，為四房雙套(連工作間及洗手間)大單位，位於第1座(1A) 28樓至29樓A

近期推出新盤價單資料

樓盤	單位(伙)	面積(方呎)	折實價(元)	推售日期
黃竹坑站港島南岸晉環	240	383-937	1,146萬-3,243萬	本周六(另有10伙招標)
旺角ONE SOHO	168	265-374	550萬至819萬	本周六
屯門御海灣II	74	299-449	567萬至869萬	本周六(另有8伙招標)
旺角千望	30	172-318	397萬至713萬	收票中

製表：記者 梁悅琴

鄭志剛：千禧代更看重非物質體驗

香港文匯報訊（記者 黎梓田）藝術文化配合銷售成為全新零售模式，並開始受到市場重視。新世界發展(0017)執行副主席兼行政總裁鄭志剛昨日表示，年輕一代追求精神等非物質體驗，而文化與商業之間並不排斥，將藝術文化融入商業的成本非想像中貴，亦平過起樓。此外，他又透露，旗下商場K11 Musea在1、2月銷售按年增逾40%，3月更增逾1.5倍。集團計劃在內地及香港再開設24個K11商場，包括大灣區及長三角等，屆時將擁有38個K11商場。

3月K11 Musea銷售增逾倍半

鄭志剛出席團結香港基金舉辦的「團結卓爾論壇」時認為，文化藝術是一種語言媒介，近年本港社會風氣改變，年輕一代追求精神等非物質體驗，而保育可將文化傳承到下一代。而且，文化與商業之間並不排斥，而將藝術文化融入商業的成本非想像中貴，亦平過起樓，並笑指不同年代的人對「文化藝術」有不同看法，較年長的或對傳統商業較看重，更自爆「我阿

爺（新世界創辦人鄭裕彤）不明白（K11）做咩，『唔明唔緊要，畀條數你睇』、『哦咁你繼續啦』。

他表示，旗下公司未來會大力推動有關表演藝術的教育，認為是未來趨勢。他解釋，以內地的例子去看，千禧世代佔內地人口約四成，佔消費貢獻多達八成，香港情況亦差不多。而這批「目標顧客」對文化藝術越來越重視，K11品牌的主要顧客群亦正是千禧世代。在疫情下，他又指，商場營運亦要向線上化發展，目前線上銷售佔整體大約10%至15%。

對於集團早前以47.7億元投得位於北角的一級歷史建築皇都戲院。鄭志剛表示，皇都戲院是港人集體回憶，可代表香港在文化藝術方面的「軟實力」，其最具代表性的屋頂「飛拱」形混凝土桁架會獲保留，並會申請及希望成為聯合國教科文組織項目。

鄭志剛指，香港在保育方面，其中一個大問題是沒有文獻記錄，因此難以傳承，以及建立歸屬感及身份認同，而在團隊的努力下，已成功找回逾500個與皇

都相關的文獻。

陳智思盼「軟件」助建文創

行政會議成員陳智思昨在同一論壇上表示，香港以前或許是「文化沙漠」，但隨著時代轉變，現時絕非如此。陳智思又指，「十四五」規劃提到支持香港發展中外文化藝術交流中心，特區政府表明會全力配合，而政府過去亦有投放資源興建「硬件」，但未見「軟件」配合。他認為政府可投放更多資源，推廣文化藝術，讓商業活動與藝術共融發展，相信未來年輕一代在文化創意產業的路路一定會更多。

鄭志剛亦認同香港軟實力好強，指外國人可輕易講出香港上世紀八十年代出色的演員及歌手，惟近年缺乏知名的藝術家及表演者，若然好好發展，亦有能力與其他國家及地區進行交流。而近年香港因政治等文化變得分化，亦越來越多人考慮移民，鄭志剛認為，文化藝術是大家見證的歷史，其共同價值可有助團結。



●新世界鄭志剛表示，皇都戲院將會申請及希望成為聯合國教科文組織項目，並已找回逾500個相關文獻。