KENNEDY38

新鴻基地產
Sun Hung Kai Properties

WHEELOCK
PROPERTIES
會德豐地產

恒基兆業
HENDERSON DEVELOPMENT

只供內部培訓
For Internal Use

項目名稱:	KENNEDY 38
發展商:	新鴻基, 會德豐,恒基
地址:	卑路乍街38號
年期:	999
伙數:	341
單位間隔:	開放式 / 1房 / 2房
住戶樓層:	28(17樓為隔火層)
樓層高度:	3.5米(11.5呎)
會所設施:	24小時健身室, 工作共享空間, 宴會廳, 燒烤場, 戶外花園等
物業管理公司:	超卓管理服務有限公司(啟勝全資擁有)
校網:	小學11校網　中學中西區
律師樓:	孖士打律師行
預計關鍵日期:	2023年2月26日



只供內部培訓
For Internal Use

強 強 強 聯手打造地標式名廈

新鴻基地產 Sun Hung Kai Properties

WHEELOCK PROPERTIES 會德豐地產

恒基兆業 HENDERSON DEVELOPMENT



TWELVE PEAKS



MOUNT NICHOLSON 聶歌信山



天匯



海璇



77/79 PEAK ROAD



富滙豪庭



凱旋門



GRAND AUSTIN



帝滙豪庭

只供內部培訓
For Internal Use

新鴻基惜售精品豪宅

同類型長租公寓 回報高 上市公司會撥入做「經常性收益」

TOWNPLACE 本舍

SOHO | KENNEDY TOWN



TOWNPLACE SOHO
堅道



海璇第6座(海璇匯)
北角



TOWNPLACE KENNEDY
堅尼地城

新盤動態 ｜ 新地堅尼地城項目 KENNEDY 38 即將開售

更新: 2021-10-20 15:00

以新地作風，一般這些地段好的細單位物業因租金回報高且容易租出，

新地一般會作收租長綫投資用途，但這次因有會德豐和恒地的參與發展，

所以只能放售，故此 KENNEDY 38 為新地旗下罕有放售的細單位。

多圖｜新地兩租賃項目主攻Y世代　月租2.5萬起　疫下出租率逾九成

撰文：黃語琳

出版：2020-11-16 09:00　更新：2020-11-16 09:00

TOWNPLACE SOHO的第1、2期，共提供150個單位，截至11月中已全數租出，而第3期的143個單位，現正招租，月租由2.5萬至5.8萬元，呎租約80元起，較上一批單位的租金，調升約2%至5%。如計及TOWNPLACE KENNEDY TOWN，現時兩個項目的出租率達九成或以上。如全數租出，每年為集團帶來近2億元收入。

罕有新鴻基精品豪宅出售

只供內部培訓
For Internal Use

新鴻基物業- 比同區物業更具價值



天璽

單位	成交價	實用呎數	實用呎價
天鑽 80A	123,960,000	1,451	@85,436
皇鑽 79C	100,000,000	1,580	@82,741
天鑽 79A	116,840,000	1,451	@80,527

擎天半島

單位	成交價	實用呎數	實用呎價
T1-52D	44,000,000	1,367	@32,187
T1-79D	45,000,000	1,403	@32,074
T6-53F	27,300,000	853	@32,005

凱旋門

單位	成交價	實用呎數	實用呎價
T1-55A	230,000,000	1,955	@117,647
T2A-80A	423,800,000	4,263	@99,414
T1-35A	150,000,000	1,955	@76,726

漾日居

單位	成交價	實用呎數	實用呎價
T5-21B	36,000,000	1,212	@29,703
T5-15C	26,880,000	930	@28,903
T5-42D	57,000,000	1,966	@28,557

項目位置圖



只供內部培訓
For Internal Use

交通圖

2分鐘內落到月台
享受10分鐘大中環生活圈



KENNEDY38

廣深港高速鐵路*

九龍站#

東涌綫#

荃灣綫#

東鐵綫過海段(興建中)*

港澳碼頭*

機場快綫#

南港島綫#

堅尼地城站#

K TOWN

上環站#

3站

中環/香港站#

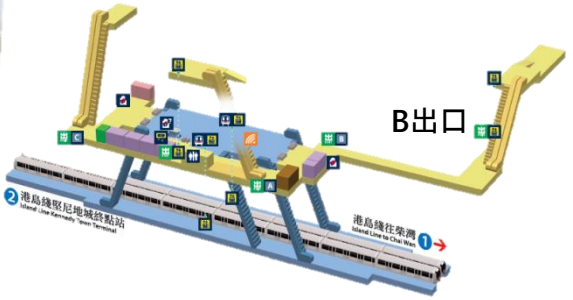
4站

金鐘站#

5站

超級轉車站





B出口

港島綫往柴灣

港島綫堅尼地城終點站

堅城站位置圖

只供內部培訓
For Internal Use

CHILL生活

傳統特色美食, 時尚餐廳, 型格咖啡館遍佈區內











只供內部培訓
For Internal Use

CHILL生活

休閑設施, 休憩用地, 優質生活

戲院, 公園, 海濱長廊, 游泳池, 打卡熱點, 郊野公園, 購物中心

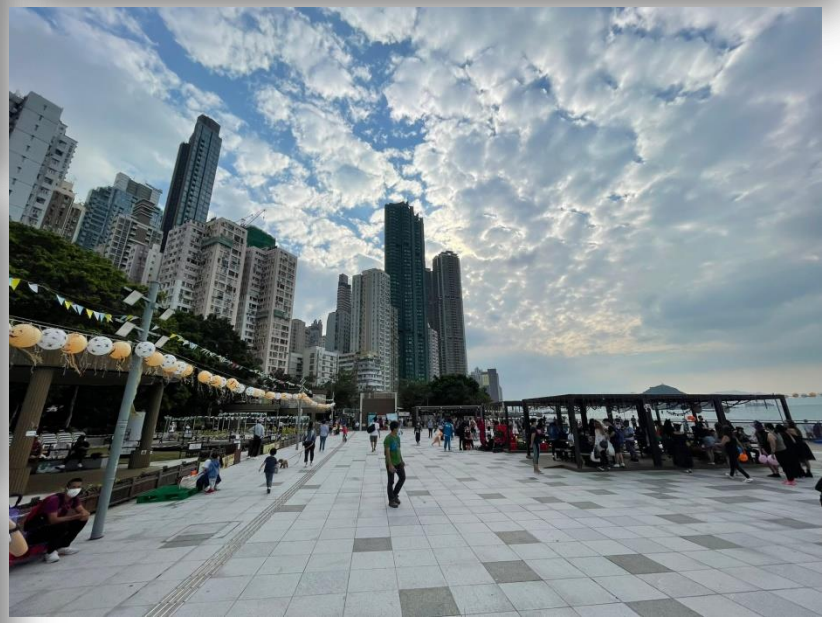
一應俱全















只供內部培訓
For Internal Use

精英社區

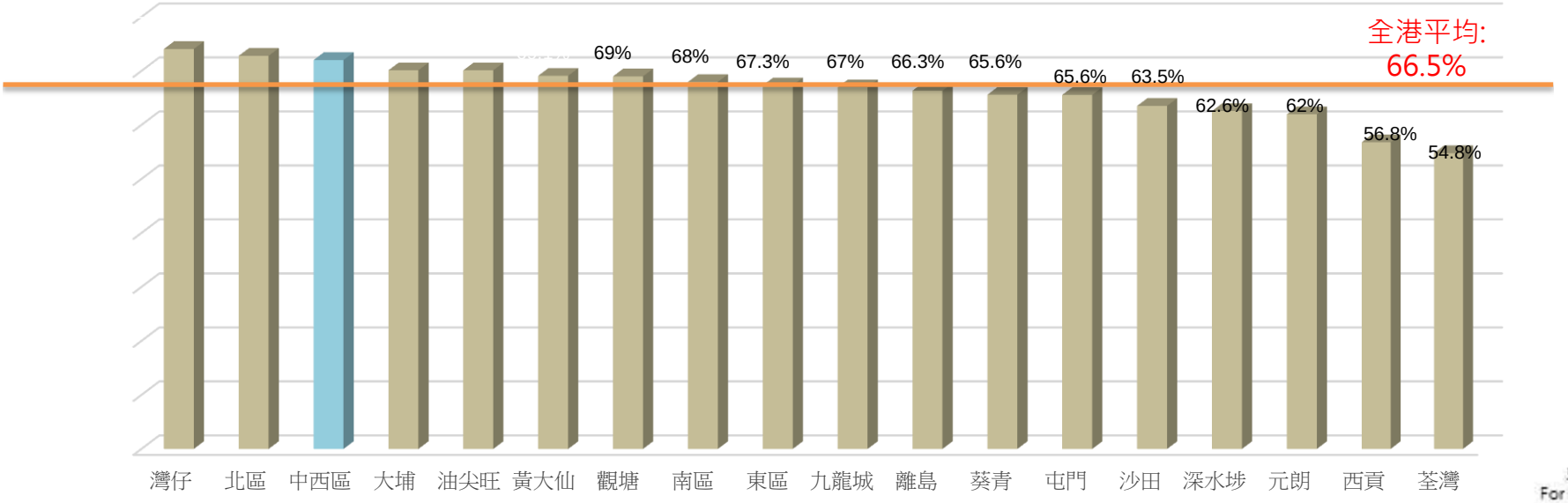


2. 統計數字摘要
2. Summary Statistics
（甲）按統計指標分類
(A) Categorised by statistical indicator

摘要統計表 1 家庭住戶特徵
Summary Table 1 Domestic household characteristics

區議會分區 District Council district	住戶平均人數 Average household size	居於整個單位/全層樓宇/整間洋房的住戶百分比 Percentage of households occupying a whole flat/floor/house (%)	居於自置居所的住戶百分比 Percentage of owner-occupier households (%)	住戶每月入息中位數（港元）Median monthly household income (HK$) 所有住戶 All households	住戶每月入息中位數（港元）Median monthly household income (HK$) 從事經濟活動的家庭住戶 Economically active households
中西區 Central & Western	2.5	99.3	58.8	40,900	53,000
灣仔 Wan Chai	2.5	99.5	52.4	40,000	52,600
東區 Eastern	2.8	99.9	60.0	32,000	41,400
南區 Southern	3.0	100.0	51.5	31,500	39,900
油尖旺 Yau Tsim Mong	2.5	99.4	59.4	28,000	38,000
深水埗 Sham Shui Po	2.7	99.6	41.6	23,000	30,000
九龍城 Kowloon City	2.7	100.0	51.6	30,000	38,600
黃大仙 Wong Tai Sin	2.8	99.9	43.3	24,000	30,300

資料來源：政府統計處



只供內部培訓
For Internal Use

精英社區





noble group

AIG

Morgan Stanley

Deutsche Bank

Goldman Sachs

COMMERZBANK

PRUDENTIAL 英國保誠

Simmons & Simmons

RBS 苏格兰皇家银行

STATE STREET

J.P.Morgan

CREDIT SUISSE

華潤

AIA THE REAL LIFE COMPANY

DEACONS 的近律師行

WSJ

Merrill Lynch

雲集世界500強企業 租務需求龐大



只供內部培訓

中西區名校林立

國際學校及大學

- 香港大學
- 港島中學ESF
- 香港加拿大國際學校
- 德瑞國際學校
- 法國國際學校
- 山頂小學ESF
- 香港國際學校
- 己連拿小學ESF
- 漢基國際學校

中西區中學

- 聖士提反女子中學
- 聖若瑟英文書院
- 英華女學校
- 英皇書院
- 聖保羅書院
- 高主教書院
- 聖類斯中學
- 聖嘉勒女書院
- 聖保羅男女中學
- 聖士提反堂中學

小學校網11

- 嘉諾撒聖心學校
- 聖士提反女子中學附屬小學
- 英皇書院同學會小學第二校
- 聖公會基恩小學
- 聖安多尼學校
- 聖公會聖馬太小學
- 聖公會呂明才紀念小學
- 般咸道官立小學
- 聖公會聖彼得小學
- 英皇書院同學會小學
- 李陞小學

全港宿位總數 : 35,243
全港宿位申請總數 : 52,800
-本地生申請總數 : 33,046
成功率 : 59%
-非本地生申請總數 : 19,754
成功率 : 77%

平均 **1.5人**爭一個宿位
≥2.6萬人 未得獲得宿位



只供內部培訓
For Internal Use

會所設施

CLUB ON THE ROCK~

型格私人會所
締造你想生活

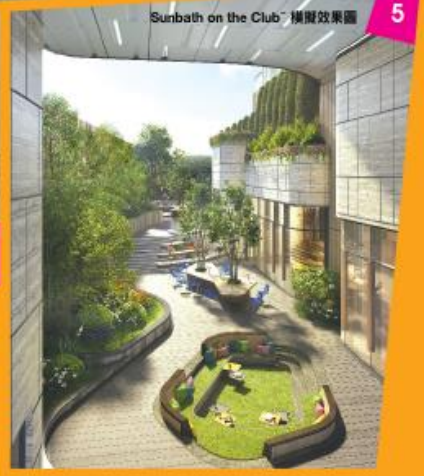
CLUB ON THE ROCK~ 是發展項目團隊為 KENNEDY 38 精心設計的住客會所，務求為住客打造一個工作、生活、消閒的延伸，隨時隨地辦公模式自由自在，室內共享空間 Work from Club~ 提供辦公室外的新嶄工作地點；完成公務後，全日開放的 Gym 24~ 隨時為住客放鬆身心；與親友相聚一刻，無論在宴會室 Dine & Wine~ 開餐暢飲，在 Grill Club~ 舉行燒烤派對，或在戶外空間 Sunbath on the Club~ 的日光下喝杯咖啡，CLUB ON THE ROCK~ 均一應俱全，各適其適。



4 Work from Club~ 模擬效果圖



Dine & Wine~ 模擬效果圖 3



Sunbath on the Club~ 模擬效果圖 5

共享工作空間

1 Gym 24~

2 Grill Club~

3 Dine & Wine~

4 Work from Club~

5 Sunbath on the Club~



發展項目住客會所
電腦模擬影片

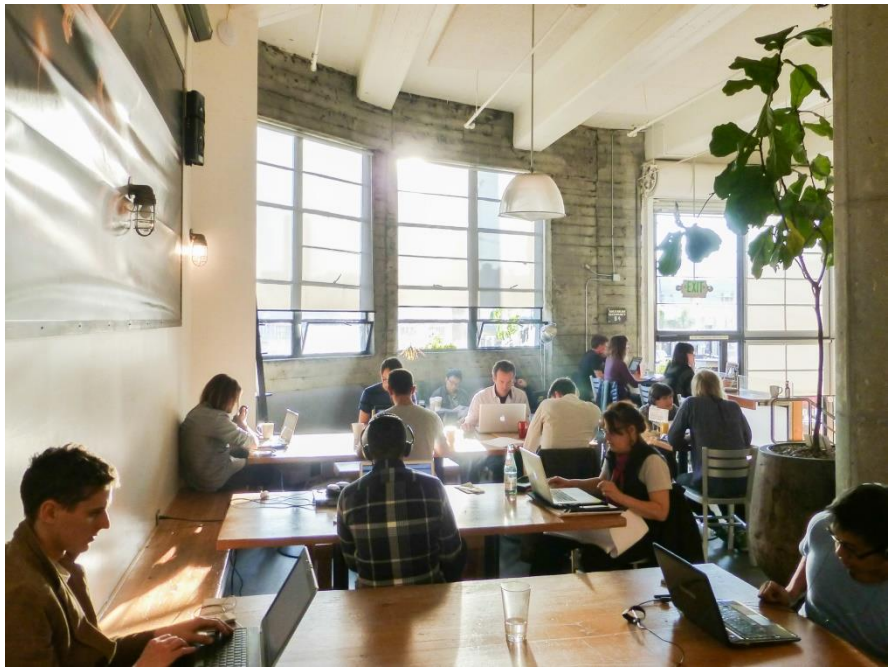
發展項目的界線

共享工作空間概念

Work from Club~

- 疫情過後逐漸習慣work from club
- 高收入Freelancer不斷增加
- 共享工作空間成爲大趨勢
- 隨時工作，與世界接軌
- 共享辦公空間節省持續高企的租金







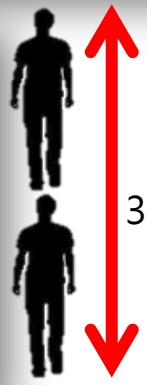
只供內部培訓
For Internal Use

單位特高3.5米(11.5呎)樓底可做中空複式









3.5米高

港人平均身高173-177CM

只供內部培訓
For Internal Use

單位特高3.5米(11.5呎)樓底

舉例單位實用面積250呎
增加約100呎閣樓

單位可用面積增加40%



其他發展商樓盤示範單位圖片

只供內部培訓
For Internal Use

7大貼心設計



1. 手機無線充電裝置



2. SAMSUNG 電子鎖

7. 單位大門及房門均採用防煙隔聲條



3. 全屋遮光窗簾



4. TP-LINK Wi-Fi 6 路由器



5. 隱藏式磁石特色牆



6. USB Type C 插座

多功能廚房 華麗實用兼備



升降籃，調味架，
多用途廚櫃



所有標準單位均配置
Siemens 雙門雪櫃





摺枱展開後 可用作
處理食材/進餐

只供內部培訓
For Internal Use

優質物業管理 全方位照顧住客

*超卓管理*為新鴻基啟勝全資擁有物業管理公司
旗下物業包括:

Supreme 超卓管理服務有限公司 Supreme Management Services Limited



Imperial Kennedy



天鑄



Shouson Peak



Twelve Peaks



Central Peak

一站式管理服務

家・點
提供鐘點彈性服務，自由選擇每星期1-3次

家・置
為住戶提供租賃轉介服務

家・享
超過30項家居物品免費借用，例如氣炸鍋、多功能電熱鍋、智能抹窗機械人、紅外線無煙燒烤爐等

禮賓服務
包括家居維修、代收包裹等

只供內部培訓
For Internal Use

項目平面圖



發展項目住客入口模擬效果圖

標準樓層平面圖

2房單位

1房單位

開放式單位

456平方呎 C

287平方呎 B

332平方呎 D

260平方呎 A

301平方呎 M

292平方呎 N

E 262平方呎

F 264平方呎

302平方呎 L

K

J

H

G 292平方呎

299平方呎

288平方呎

229平方呎

發展項目售樓說明書

Scale 比例: 0 2 4M(米)

發展項目布局圖



只供內部培訓
For Internal Use

港島價值

MOUNT NICHOLSON 車位造價及買家曝光 車位貴過一個細單位

車位號碼	成交價(萬元)	買家名稱
73	1188.8	德永佳執行董事潘浩德
75	1188.8	
76	1188.8	
1	1011	內地富豪邱明靜
78	983	大鴻燁興業主席梁紹鴻及妻子曹文晶
79	983	
80	983	
77	983	
59	950.1	雲鋒基金創辦人及主席盧鋒
60	950.1	
61	950.1	
92	930	內地仁東控股董事長霍東及趙佳
95	920	德永佳前執行副主席潘機澤及妻子香美娟
62	916	內地發展商頤安集團董事長林忠敏
63	916	
65	916	
8	900	內地富豪倪鶴桐

21 BORRETT ROAD呎價13.6萬 亞洲分層新高

頂層5房2廳特色戶4.59億售 買家毋須付辣稅

新聞重點
- 21 BORRETT ROAD第1期實用呎價13.6萬元，創亞洲分層式住宅呎價新高
- 呎價紀錄維持3年3個月終被打破，呎價推高近3%
- 山頂全新盤77/79 PEAK ROAD，短期內可公布項目招標或續

農曆新年假期無阻樓市升溫，超級豪宅再創天價，半山區西部21 BORRETT ROAD第1期實用呎價13.6萬元，創亞洲分層式住宅呎價新高，較2017年山頂新盤售紀錄貴近3%。■本報記者 梁子謙

農曆年假期前山頂地王誕生後，今續市況上加溫。長實（01113）旗下半山區西部豪宅新盤21 BORRETT ROAD第1期23樓1號單位，昨日公布成功售出，單位實用面積3,378平方呎，連3個住宅車位，成交價約4.59億元，實用呎價約13.6萬元，屬項目首宗成交，創亞洲分層式住宅呎價新紀錄。市場消息指，是次買家毋須支付30%住宅辣稅。

對上一個亞洲分層式住宅呎價新高紀錄，為山頂MOUNT NICHOLSON第3期C座12樓C室，於2017年11月以5.6億元售，呎價13.2萬元，紀錄維持3年3個月終被打破，呎價推高近3%。

設私人升降機大堂 天台備泳池

資料顯示，是次成交的21 BORRETT ROAD第1期23樓1號單位住戶大樓「1號及2號」頂層特色戶，亦是第1期面積最大單位，附連2,131平方呎天台，88平方呎梯屋及717平方呎前庭，單位開揚屬5房2廳（連5套房）間隔，備電立私人升降機大堂，內置樓梯連接樓上天台，天台設有私人泳池。

亞洲分層式住宅呎價排名

名次	區域	項目	成交價(元)
1	半山區西部	21 BORRETT ROAD第1期23樓1號	4.59億
2	山頂	MOUNT NICHOLSON第3期C座12樓C室	5.60億
3	山頂	MOUNT NICHOLSON第3期C座12樓D室	6.05億
4	山頂	MOUNT NICHOLSON第3期C座11樓C室	5.90億
5	山頂	MOUNT NICHOLSON第3期C座11樓C室	5.47億

地價高+股市旺 豪宅

春節期過去，豪宅市場隨即出現大價成交，受惠於山頂地價接連創新高，再加上股市觸及歷史高位，推動富豪入市，今年豪宅有機會成樓市升市火車頭。近期樓市交投氣氛不錯，一、二手市場買賣活躍，而近期焦點更明顯有利於超級豪宅市場。

文輝道地價 接連破頂

山頂MOUNT NICHOLSON便以逾4.9元沽出1伙分層戶，呎價逾11.49萬元，除了地王效應帶動之外，疫情股市熱絡旺，令到富豪、富有階層的財富有無減，按照《福布斯》所統計，過去一年全球億萬富豪的財富增長2成，其中中國億萬富豪的財富增長更高達6成。

事實上，近期股市的熱絡，料網民上市催生了大量的新晉富豪，繼而帶動

九倉財團72.5億 奪文輝道地王

樓面呎價5萬 破全港住宅官地新高

新聞重點
- 九倉財團72.5億元奪山頂文輝道地王
- 首下一城刷新地皇全區同放價
- 整幅預成後呎價逾9萬至10萬元

恒地508億奪中環商地 港歷來最貴

李家誠：總投資額630億 打造世界級地標

新聞重點
- 恒地508億元奪中環新海濱商業地王，創香港紀錄
- 總樓面逾70萬方呎，樓面價逾7,100萬元，將興建兩座甲級寫字樓
- 李家誠：投資額630億元，將提升該地在中環地位

中環新海濱3號 商地王資料

位置	批租年期及樓面
地盤面積	61,446平方呎
用途	非工業（不包括住宅，會籍及加油站）
樓面面積	約738萬平方呎
最低公營房屋樓面	約85萬平方呎
樓面：樓層數	約84萬平方呎
最高可建樓面	823萬平方呎
批租方式	雙信封制
批租年期	50年
地價（港元）	508億元（約1,463元/平方呎）
最低投標金額	630億元
投標方式	「標」（作為售價最高者得標）
預期落成日期	第1期：2027年；第2期：2032年
買家	恒地

*不設2.25萬平方呎的最低發展量要求

中環各財團勢力分布

財團	項目	樓面面積（萬平方呎）
新鴻基地產	新鴻基地王	124.0
	其他項目	46.5
	H Code	13.6
	Queen's	12.0
	總值	358.0
恒地	置地廣場（包括國金1期、2期、四季酒店及四季酒）	162.6
	交通廣場1及3座	149.6
	數碼港、公爵大廈、忠誠七巨大廈	118.4
	告羅士打大廈	67.8
	大新大廈	54.9
	康莊大廈	46.3
	康利大廈	37.7
	新泰大廈	10.8
	總值	485.5
長實	長江中心	126.0
	和記大廈連廣場	69.0
	華人行	26.0
	總值	201.0
會德丰	會德丰利通店	32.5
	會德丰大廈	21.5
	會德丰大廈	18.9
	總值	72.9
新世界	新世界大廈	64.0
	萬年大廈	11.0
	總值	75.0

100分中標設計 「橋」作概念

恒地（00012）獲得100分的中標設計，採用「橋」作為整個發展的設計概念，希連3座建築物，外觀旨在突顯橋作為亞洲國際城市的象徵，建設一個世界級地標。

該項連3座建築群，當中，最低海濱平台將與香港島及九龍，形成一個行人網絡，由內陸一直連接中環海旁及九龍填地方，並提供一個行人連通向中環

設計方案亦連通中環現有的行人網絡，由內陸一直連接中環海旁及九龍填地方，並提供一個行人連通向中環

連通設施配合發展項目，並於項目將興建連接至天星小輪及港鐵中環站，形成一個集購物、餐飲、娛樂、文化和觀光於一身，其核心為一個全屬商的永旗艦，旗艦位於地下至3樓，並連接天星小輪碼頭及港鐵中環站，方便市民及遊客。

恒地中環勢力 逼近傳統地主

中環新海濱地王，可說是舊商一兵的大型商業地，將改變中環商業區的力版圖，當中樓地（00012）在投得地皮後，在中環區內擁有的商業樓面總值，至近360萬平方呎，逼近傳統中環地王的勢力，進一步鞏固地位。

中環商業版圖擴至358萬呎

傳統中環商業區，過往主要受制於地王主導，特別是香港地王的商業王國，屬其中多棟商廈，合共樓面多達485.5萬平方呎，約為2大類出租呎。

至於過往所拍在中環的商業項目，

最具規模發展數地（00016）等合作發展的香港站項目，即屬全1期，2期及商場等的商業部分，按照年報所指，所佔權益達124.2萬平方呎。

不過即使在短短4年間，以740億元建築商幅中環地王，收納逾200萬平方呎商業樓面，即其地皮總量及日後成功在中環的商業樓面版圖擴大至358萬平方呎，確立於區域，屬於中環地主前列，其中4成樓面是來自今次的新海濱地王，正如恒地所言，「3號用地將顯著提升恒地在中環區商業舖中心的地位」。

可望首批入市，在布局方面，由東區的柴灣The Henderson，到中環的中環3號商業地王，以至園圃交易中心項目，實際上是由中環新海濱地段連成一線，進一步擴大恒地在中環區的版圖，該區集中優勢力形成出擊。

新海濱3及11號地皮資料

編號	新海濱地段第1222號
用途	住宅
地盤面積	54,541平方呎
樓面	約7萬
樓面面積	約144,970平方呎
樓面	約155,467平方呎
最高樓層	九座樓高45層，最低樓高，「甘比」舞廊、黃志祥家族等部署
地積比率	5倍
地段	長實、新地、恒地及嘉華
投標金額	72.5億元（約50,010元/平方呎）
樓面價	約15,288元（約7萬元/平方呎）
樓面面積	約55,438元（約155,435元/平方呎）
建築成本	約90,522元
實際成本	約53,152.5元
付款期	必數簽署後兩個月內繳付樓價10%，餘款於一年內繳清

地標高價搶？

星街8號成交記錄

日期	成交單位	實用面積	成交價錢	成交呎價
2021	20A	913	$48,500,000	@53,122
021	19A	913	$42,500,000	@46,550
2021	18A	913	$41,930,000	@45,926
021	10A	913	$38,972,000	@42,686
2021	17B	437	$16,966,000	@38,824
24/4/2021	16B	437	$16,765,000	@38,364
5/3/2021	6B	497	$19,020,000	@38,270
27/3/2021	17A	502	$19,031,000	@37,910
29/4/2021	6A	539	$20,259,000	@37,586
27/3/2021	16A	502	$18,805,000	@37,460
27/3/2021	2A	572	$20,768,000	@36,308

山頂Mount Nicholson 誕亞洲分層新樓王

首置富豪12億購2伙 呎價高達14.1萬

超級豪宅龍頭受市場追捧，山頂超級豪宅 Mount Nicholson 最新以12億元沽出兩伙分層單位，其中一間面積最細單位，實用呎價高達14.08萬元，再次打破亞洲分層新高的「樓王」紀錄。■本報記者 余敏欣

由九倉（00004）及周懋鐊旗下的 Mount Nicholson，多年來誕生不少「樓王」紀錄。據 Mount Nicholson 第三期成交紀錄顯示，單日同日沽出6伙，當中以C座16樓C室，D座16樓D室單位，合共售價逾12億元，據悉由同一組買家購入。

山頂豪宅稀有 難覓替代品

當中D座16樓D室單位，實用面積4,544平方呎，連3個住宅車位售出，成交價錢近6.4億元，以此計算實用呎價達14.08萬元，將打破今年初21 BORRETT ROAD第1期23樓1號室，以每呎13.6萬元售出紀錄，高出3.5%，再次重奪「亞洲樓王」稱號。

至於另一個一房成交的C座16樓C室單位，實用面積4,186平方呎，以售價5.6億元計算，實用呎價13.4萬元，同樣跌身樓王排名第三名，只是略低上述的兩宗成交。

中大經濟學系副教授兼副伙總全球經濟及金融研究所常務所長杜大昌稱，這個數數的超級豪宅並不是一般人買買，銷情予反映對後市跌市，特別是山頂豪宅稀有，無論把錢好或差都會有富豪有興趣購買，特別是內地富豪眾多，在亞洲其他地方未必物色到替代品。

亞洲樓王排名

名次	區域	項目	成交價(呎位)	實用面積(平方呎)	實用呎價(元)	成交日期
1	山頂	Mount Nicholson 3期D座16樓D室	6.4	4,544	140,800	2021年11月
2	半山區西部	21 BORRETT ROAD 1期23樓1號	4.59	3,378	136,000	2021年2月
3	山頂	Mount Nicholson 3期C座16樓C室	5.6	4,186	134,000	2021年11月
4	山頂	Mount Nicholson 3期C座12樓C室	5.6	4,242	132,060	2017年11月
5	山頂	Mount Nicholson 3期D座12樓D室	6.05	4,579	132,059	2017年11月

據了解，新買家以首置身份入市，毋須繳交買家印花稅，15%住宅印花稅等「錢扭」，換句話說，預計將屬於本地身份的人市的神秘富豪。

逸龍灣套現55億 僅餘7伙

至於同系由會德豐發展的旗鑽 OASIS KAI TAK，昨日亦售出1A座36樓A室相連，售價5,500萬元，以單位實用面積1,499平方呎，另設888平方呎平台，實用呎價約3.67萬元。

同時，恒基（00083）旗下大埔白石角逸龍灣81座高層B單位，實用面積1,506平方呎，連1,217呎台，屬4房2套總工人房間隔，開放4,039.3萬元售出，呎價26,822元，呎價創項目新高。

逸龍灣累售521伙，套現逾55億元，僅餘7伙待售，大部分為特色戶。■

貝沙灣6期4500萬易手 呎價3.3萬 持貨13年倍升

【本報訊】豪宅交投仍穩定，消息指，貝沙灣6期單位以4,500萬易手，呎價近3.3萬元。

貝沙灣6期錄成交，涉及8B座高層A室，面積約1,364平方呎，以約4,500萬元易手，呎價約3.29萬元，樓齊，原業主於2008年，以約2,219萬元購入單位，持貨13年轉手，獲利約2,281萬元，升值1倍。

女歌手2968萬 沽立德台別墅

另西半山寶翠園8座高層A室，實積約900平方呎，以2,510萬元成交，呎價約2.8萬元。

土地註冊處資料顯示，西貢白沙灣立德台E段雙號別墅易手，實用面積約1,500平方呎，另設有天台及花園等，物業以2,968萬元成交，呎價約1.97萬元，購內代理商，原業主為本港女歌手，於2017年以2,550萬元購入單位，持貨4年轉手，獲利約418萬元離場，升值約16%。

餐飲業地契限制放寬 惟投資者料舖市影響微

3.7億沽 呎價12.6萬

...大額豪宅成交，長實...半山西部波老道新盤...ROAD第1期再以招...成交價逾3.77億元。

樓盤早前已售出另一個特色單位，為23樓1號室，實用面積3,378平呎，成交價逾4.594億元，呎價逾13.6萬元，創下亞洲分層式住宅呎價新高。項目至今累售兩伙，套現約8.4億元。

元朗尚悅 • 天城沽1洋房

今年豪宅一手市況非常暢旺，例如山頂77 / 79 PEAK ROAD便連環售出3幢洋房，成交價介乎5.51億至5.98億元。例如77A號屋，實用面積7,388平方呎，以5.98億元售出，實用面積呎價80,942元。

今年大額一手成交

區域	項目	成交價(元)	面積(平方呎)	呎價(元)
半山區西部	21 BORRETT ROAD第1期23樓6號室	約3.77億	2,995	126,000
	21 BORRETT ROAD第1期23樓1號室	4.59億	3,378	136,000
山頂	77 / 79 PEAK ROAD 77A號屋	5.98億	7,388	80,942

另外，恒地（00012）元朗崗忧 • 天城昨沽出一幢洋房，為10號屋，成交價2,397.6萬元，洋房面積1,776平方呎，另設431呎天台及183呎花園，成交呎價1.35萬元。

長實半山西部21 BORRETT ROAD第1期再以招標售出一個單位，成交價逾3.77億元。（資料圖片）

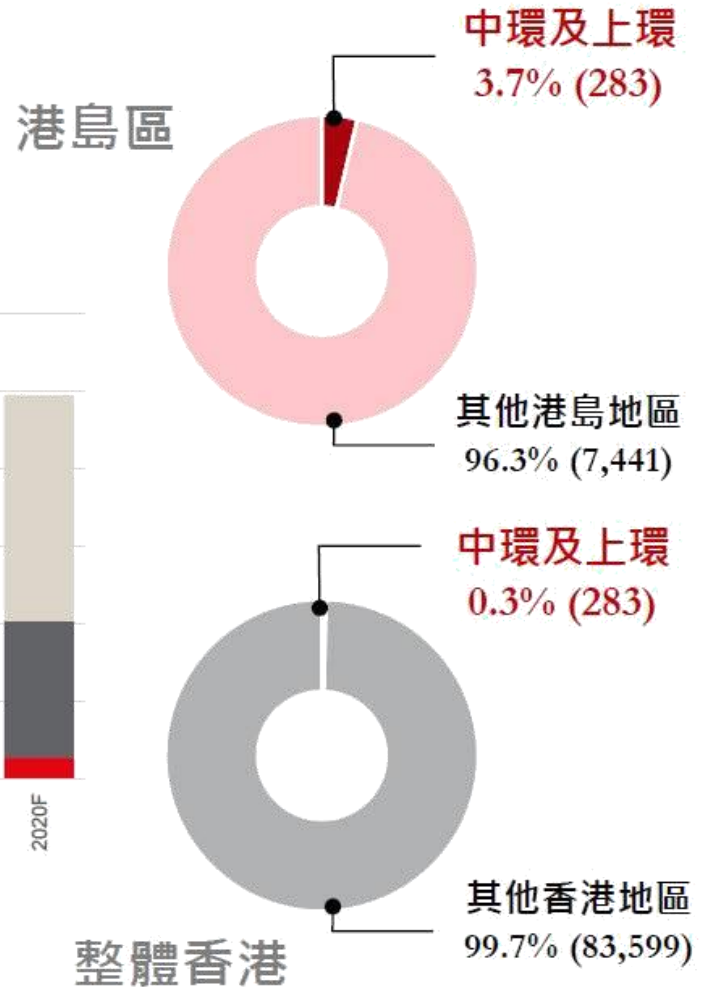
只供內部培訓
For Internal Use

未來港島一手住宅供應有限

整體市場供應增長



未來4年 (2017-2020)
一手住宅供應



The contents of this slide are for reference only and no representation or warranty in any form is provided as to the rental level of the Development or any part thereof.
此幻燈片的內容僅供參考，賣方概不就發展項目或其任何部分的租金水平作出任何形式的陳述或保證。

資料來源: 屋宇署, 市場資訊, 仲量聯行

For Internal Use

大中環何價？

每呎$2.4萬　市建局破紀錄價收購皇后大道西發展計劃舊樓

2019年08月02日(五) 17:05　推介 12　分享　Tweet　分享



市建局以破紀錄呎價收購中西區皇后大道西/賢居里舊樓。

市區重建局提出以實用面積每平方呎24,051港元，收購中西區皇后大道西/賢居里發展計劃下的舊樓，是歷來最高收購價，較去年5月提出以近每平方呎23,568港元，收購西營盤崇慶里及桂香街等海味街一帶重建項目的價格更高。

宏安逾9億 收購西半山舊樓

涉薄扶林道樸園8成業權 料日後重建住宅

九建柯氏家族 5180萬購港島舊樓4伙

【本報訊】舊樓收購活躍，九建(00034)柯氏家族以5,180萬元購入4伙舊樓單位，當中西半山卑利街舊樓連購2伙，呎價約4.4萬元，料為收購行動。

卑利街舊樓2伙 呎價4.4萬

財經地產　2017年08月23　中環地舖8,

中環地舖8,000萬易手 呎價貴鄰舖逾七成

讚 4

樓市快訊　工商舖單位　商廈

中環閣麟街全幢 4.6億易手 樓面逾3.1萬呎 料重建銀座商廈

恒地7.1億 購西半山尖

【本報訊】恒地（00012）積極併購舊樓，近日斥約7.1億元購入西半山羅便臣道98及100號全幢，及尖沙咀香檳大廈多個地舖，當中香檳大廈9個舖位收購達1.15億元。

羅便臣道全幢 5.9億購入

曾於去年9月招標放售的西半山羅便臣道98及100號全幢，據EPRC經濟地產資料顯示，剛以5.93億元由安勇有限公司購入，接近業主意向價，以項目可建樓面2.8萬平方呎計算，樓面地價約2.1萬元。

hket | 地產新聞　Property　2018年1月5日　星期五

恒地逾4億 統一西環工廈業權

7200萬購7樓全層 貴3年前1.6倍

hket 地產 Property News　2018年1月16日　星期二

A3 準買家春節前加快入市 細價樓提早小陽春

A3 青衣長安邨呎價1.6萬 全港公屋王

D1

資策20億 沽中環地予盈大

作重建住宅用途 將來可獲分一半利潤

即時新聞　2017年07月27日　請選擇

【舊樓收購】中環結志街地舖1億售出

5,457

讚 1

恒地強拍堅道芬芳大廈 底價10.5億

料合併比鄰項目 地盤擴至8.4萬呎

只供內部培訓
For Internal Use

投資者大手購入單位作長綫投資

聖公會今年購入物業(部分)

成交日期	區域	物業	成交價(萬元)
3月	西營盤	63 Pokfulam 7伙	9,089.6
2月	西半山	寶林閣高層戶	3,180.0
2月	中環	翠怡閣低層戶	1,485.0
1月	西半山	璟環 3伙	3,395.0
1月	西營盤	翰林峰 4伙	4,831.3

hket 香港經濟日報 | 地產 Property News
2018年3月30日 星期五

地產提要 A3 二手樓價指數再破頂 首季升6%

聖公會9090萬 掃63 Pokfulam七伙

【本報訊】教會聖公會最近頻頻入市，近日以9,089.6萬元大手掃入西營盤新盤63 Pokfulam 7個單位，單計住宅物業，聖公會近約1.18億元。

資料顯示，聖公會近月頻頻出手購入住宅物業，除了上述63 Pokfulam外，還包括新盤西營盤翰林峰4伙、二手屋苑西半山璟環3伙、西半山寶林閣等等，大部分均屬逾千萬元的

大手成交 本地投資者擲逾億 連掃28 Aberdeen St. 6伙

15%住宅印花稅早前正式通過落實，惟大手投資者仍長駐一手市場，周內連錄多宗大手成交，當中上環28 Aberdeen St.獲本地投資者一連購入6伙1房，涉及17至19樓全層，成交價$1,521.7萬至$1,631.1萬，呎價$37,388至$40,076，買家擬作收租用途，並須付15%辣稅，涉及稅款約$1,425.24萬，總購樓成本變相逾$1.09

即時新聞 2018年03月30日 請選擇 7,023

【名人入市】「大劉」舊愛呂麗君斥逾1.4億 掃黃竹坑站晉環4伙高層3房

hket 名人愛港島鐵路新盤 「大劉」舊愛呂麗君斥逾1.4億 掃黃竹坑站晉環4伙高層3房

黃竹坑站港島南岸第1期晉環，連環錄得名人入市個案。市場消息指，「大劉」劉鑾雄的舊愛呂麗君（現名為呂穎霖），於本月中大手購入項目4個3房高層單位，涉資逾1.4億元，惟當中只有2伙在土地註冊處登記。

A2 2017年12月2日-3日 星期六、日

今晨參時 美股早段拉鋸 觀望稅改闖關

投資者重現 2.1億掃

近3年一手最大宗 繳辣

市場再現大手掃貨，西營盤新盤疑有投資者以公司名義，斥資2.1億元掃入25伙，包括開放式、1房及2房單位，屬近3年最大宗掃貨個案，買家須繳6,430萬辣印稅。 ■本報記者 梁振鋒

自從政府實施加辣後，增加投資者的入市成本，掃貨情況已大為收斂，不過最近一手市旺，投資者亦復出大舉入市。

平均每伙作價857萬元

新世界（00017）旗下西營盤單幢新盤連嘯，昨日推出40伙招標，並於同日截標，發展商公布成功標售出25伙，當中包括開放式、1房及2房戶，涉資

投資者掃貨個案

大手客購入單位	25伙
總成交額	2.1433億元
成交呎價	2.33萬至2.65萬元
購入單位戶型	開放式、1房及2房
須繳印花稅	買家印花稅(10%) 從價印花稅(15%) 總稅項(30%)
總樓價	6,430萬元

680萬 購

近日新盤市場大額成交有所增加，愉景灣

位，共斥資6,680萬元購入全層5伙。

三及四房戶去貨速 短期加推應市

晉環慢熱即日沽120伙 頻錄大手客掃貨

只供內部培訓 For Internal Use

細單位租金升幅大

類別	面積	2009年指數	2019年指數	升幅
A	***<431呎***	102.7	215.3	110%
B	431-752呎	97.8	193.3	97%
C	753-1,075呎	98.1	167.1	70%
D	1,076-1,721呎	105.7	159.4	51%
E	>1,722呎	114.2	148.3	30%

資料來源：差餉物業估價署

只供內部培訓
For Internal Use

強 強 強 聯手打造

名牌發展商
品質有保證
轉售價值高

恒基
港灣豪庭

註冊日期	地址					樓齡	成交價($)	面積(呎)		呎價($)		上手持有		升跌(%)
	期數	座數	樓層	單位	座向			實用(呎)	建築(呎)	實用(呎)	建築(呎)	成交日期	時期(日)	
09/07/2021	2期	7座	19樓	F室		18年	745萬	418呎	601呎	$17,823/呎	$12,396/呎	11/06/2003	6,586日	↑ 415%
13/08/2020	2期	9座	30樓	G室		17年	920萬	507呎	700呎	$18,146/呎	$13,143/呎	31/03/2003	6,332日	↑ 397%
05/02/2021	2期	7座	20樓	B室		18年	710萬	415呎	595呎	$17,108/呎	$11,933/呎	12/02/2003	6,561日	↑ 384%

會德豐
碧堤半島

註冊日期	地址					樓齡	成交價($)	面積(呎)		呎價($)		上手持有		升跌(%)
	期數	座數	樓層	單位	座向			實用(呎)	建築(呎)	實用(呎)	建築(呎)	成交日期	時期(日)	
23/09/2020	1期	6座	13樓	E室		17年	643萬	517呎	690呎	$12,437/呎	$9,319/呎	02/10/2002	6,554日	↑ 399%
09/07/2021	1期	9座	17樓	H室		18年	690萬	517呎	690呎	$13,346/呎	$10,000/呎	16/10/2002	6,813日	↑ 397%
26/08/2020	1期	8座	15樓	G室		17年	670萬	524呎	703呎	$12,786/呎	$9,531/呎	08/10/2002	6,516日	↑ 386%

新鴻基
凱旋門

註冊日期	地址				樓齡	成交價($)	面積(呎)		呎價($)		上手持有		升跌(%)
	座數	樓層	單位	座向			實用(呎)	建築(呎)	實用(呎)	建築(呎)	成交日期	時期(日)	
11/02/2020	摩天閣 (1座)	57樓	D室		15年	3268萬	846呎	1,156呎	$38,629/呎	$28,270/呎	20/04/2005	5,404日	↑ 214%
01/02/2021	觀星閣 (2座)	9樓	E室		16年	1850萬	533呎	722呎	$34,709/呎	$25,623/呎	20/04/2005	5,756日	↑ 208%
06/08/2020	觀星閣 (2座)	50樓	G室		15年	1550萬	420呎	558呎	$36,905/呎	$27,778/呎	18/04/2005	5,572日	↑ 186%

只供內部培訓
For Internal Use

同類物業租金參考

物業	樓層	單位	租金	呎租	實用面積
璞藝 Artisan House	27	F	27,000	@125	216
璞藝 Artisan House	33	D	22,200	@104	213
加冕臺 The Pierre	27	B	33,000	@108	305
28 Aberdeen St	20	N	36,800	@90	407
璞環 Gramercy	16	E	50,000	@111	449
明德山 The King's Hill	31	C	39,000	@95	410
南里一號 One South Lane	27	01	20,000	@95	210
Soho 38	35	B	24,000	@89	271

此單位自製LOFT



同類1房空置率

*數據截止至11/9/2020

璞璈 Bohemian House	星鑽 The Nova	明德山 The King's Hill	翰林峰 Novum West	璞藝 Artisan House	璞環 Gramercy
0%	0%	1.8%	2.3%	3.6%	3.6%



只供內部培訓
For Internal Use

同類物業售價參考

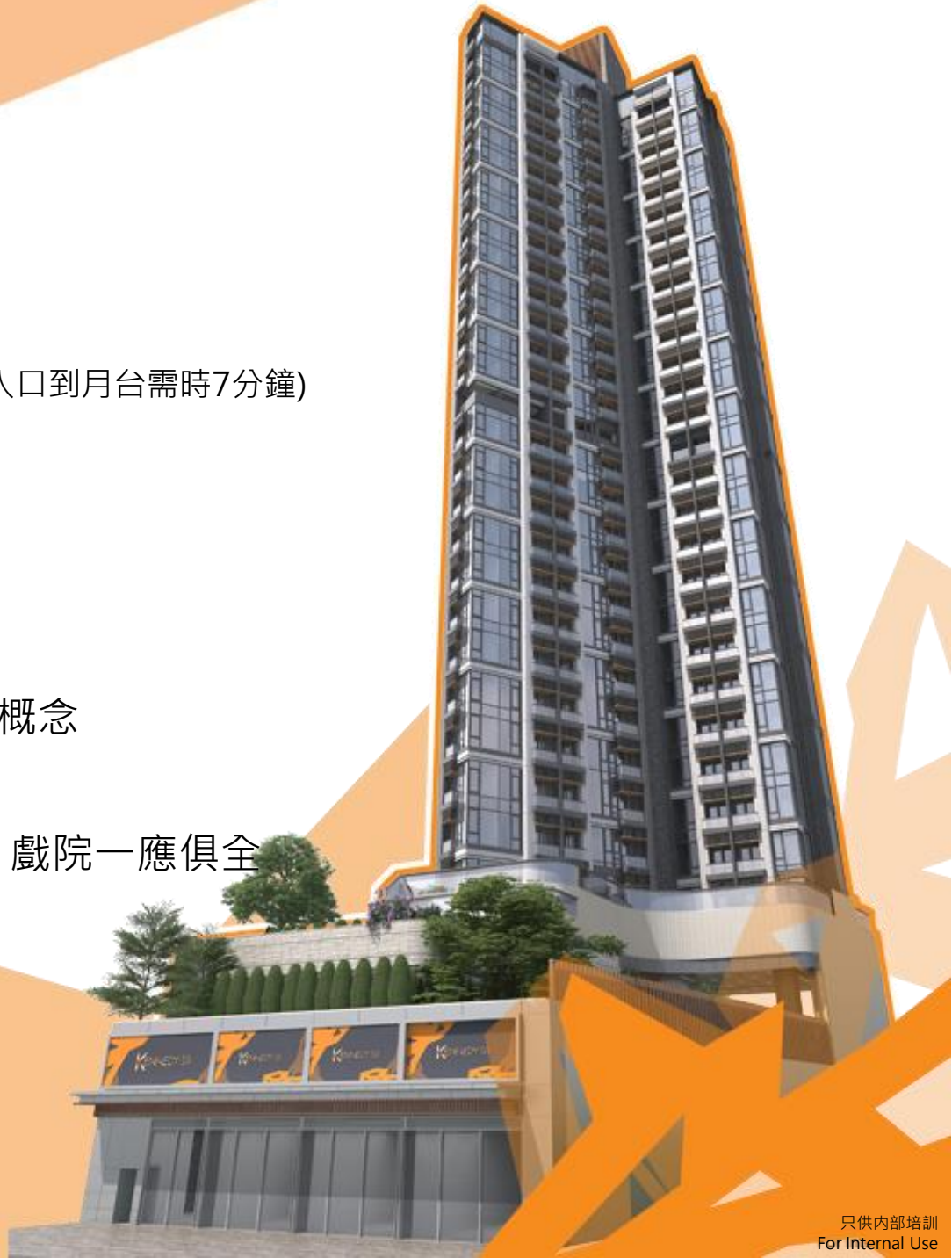
物業	單位	售價	呎價	實用面積
EIGHT STAR STREET	16B	17.647M	@40,382	437呎
尚瓏 The Queen	5B	9.433M	@41555	227呎
The Richmond	28A	18.385M	@39,284	468呎
璟藝 Artisan House	33D	10.224M	@48,000	213呎
28 Aberdeen St	23N	18.952M	@46,565	407呎
加冕台 The Pierre	30B	11.424M	@37,212	307呎
敦皓 The Morgan	5-S2	19.267M	@39,890	483呎
翰林峰 Novum West	T2-38E	8.393M	@37,637	223呎
63 Pokfulam	T1-31A	10.5M	@34,426	305呎

只供內部培訓
For Internal Use

KENNEDY38

十大優勢

- 2分鐘內直達堅城站月台(西營盤站由入口到月台需時7分鐘)
- 10分鐘大中環生活圈
- 新鴻基牽頭，聯手會德豐,恒基
- 新鴻基港島精品豪宅罕有出售
- 3.5米(11.5呎)樓底, 買一層送半層
- WORK FROM CLUB共享工作空間概念
- 舊區蛻變, SOHO WEST 美食林立
- **K TOWN** CHILL生活, 休閒設施, 公園, 戲院一應俱全
- 999年期, 世代相傳
- 頂級名牌校網



只供內部培訓
For Internal Use