



## 天晉穗滙路演

## 月底開售



■新地代理執行董事雷霆(左)及助理總經理陳漢麟昨介紹天晉空中花園至尊特色單位圖則。香港文匯報記者周穎攝

香港文匯報訊(記者周穎)新地旗下將軍澳天晉趕月底前開售，發展商部署先推出特色單位，當中空中花園至尊特色單位，意向呎價2.3萬元，意向價逾3,800萬元。本周及下周將於廣州及上海進行路演。

## 空中花園特色戶 意向3800萬

新地旗下新地代理執行董事雷霆昨日於記者會時表示，旗下天晉整個項目只有兩個空中花園至尊特色單位，分別位於第1座天鑽海及第8座皇鑽海31樓A單位，面積約1,668平方呎(實用面積約1,319平方呎)，花園平臺則為398平方呎，意向呎價2.3萬元，售價逾3,800萬元，暫定只售第8座單位。

空中花園至尊為四房雙套房及工作間連廁設計，樓面至樓底高度約3.5米，擁長達逾21米的遼闊景觀，由主人房、兩間睡房至客飯廳均為闊銀幕式玻璃窗，再連接兩個面積合共逾390平方呎私人空中花園。當中客飯廳面積廣逾440平方呎，主人套房屋面積逾290平方呎，並設有轉角觀景落地窗；另一個套房則連接私人空中花園。

雷霆又表示，樓盤位於廣州珠江新城的展銷廳於明日(本周四)開幕，而下週三(10月19日)於上海國際金融中心進行路演，之後部署開放示範單位及開售，項目首批將先推出特色單位，早前公佈天鑽泳池屋資料後，現時已有逾10個查詢。

另外，他指出，集團於今年第4季尚有不少項目推出，當中以天晉為重點。同系沙田頂峰別墅已經派出13個洋房價單，目前有一組買家(中港商人)洽購15、16號屋，呎價逾5,000元，項目示範單位已經有不少人士睇樓，以(中港商人)為主。

## 天巒買家提早完成回贈1%

雷氏稱，旗下大角咀瓏璽累售98%，餘下10餘伙貨尾，套現約140億元；上水天巒已經累售90%，餘下20餘間貨尾，面積介乎4,500至6,500平方呎，而發展商日前為提早完成交易，向買家提供樓價1%回贈，涉及有約40%，約130名買家；而香港仔南灣累售99%，餘下8個單位待售。

對於政府有意立例規管一手樓花買賣，雷霆認為，集團一直遵守重視賣樓情況及程序，以提高透明度及公佈準確資訊，讓買家於開售前可掌握準確細節。其餘意見由地產商會一致公佈。

至於今日公佈的施政報告，他建議，房屋政策或將來推地政府應有高透明度，而增加土地供應是好事，亦是社會訴求，對樓市起穩定作用，對後市作用大，目前二手樓市吹淡風，業主叫價克制，有利買家更易入市。



山頂獨立屋		貝沙灣南岸	貝沙灣	貝沙灣二期	貝沙灣	擁抱自然	罕有放盤
3,500呎	真草花園清幽方便	1,621呎 大房景優 2,300萬 2989 9233	1,947呎 自家必選 3,200萬 2989 9233	1,688呎 海天一色 2,450萬 1億800萬 2828 3434	4,091呎 雙連三車 1億800萬 2812 1177	2,000呎 罕連天台 3,980萬 2812 7983	1,750呎 無敵維港 7,100萬 2812 7983
匯文樓		南灣御苑	陽明山莊	嘉雲臺	樂景園	禮頓山	跑馬地精品
1,094呎 達1,900方呎大平台 可塑性甚高	2,540呎 名師設計 4,826萬 2812 7983	2,787呎 四房雙套 4,300萬 2838 6993	1,907呎 罕有無比 4,000萬 2838 6993	3,134呎 罕有無比 7,300萬 2838 6993	1,618呎 高息連約 4,200萬 2838 6993	800呎 連高息回報 750萬 2838 6993	800呎 連高息回報 750萬 2838 6993
Mayfair		峰景花園	地利根德閣	地利根德閣	寶圓	威景台	寶馬山花園
2,918呎 高層雅海四房雙套 9,500萬 2899 0010	3,833呎 璀璨維海 9,500萬 2519 3838	3,052呎 四房雙套 3,950萬 2921 8228	3,001呎 割價求售 5,600萬 2922 6666	4,000萬 2922 1818	2,600呎 艾美連車 4,000萬 2922 3131	795呎 合和名慶 840萬 2922 3322	740呎 六間會所 800萬 2922 6666
承德莊莊		雅景台	地利根德閣	地利根德閣	寶圓	威景台	寶馬山花園
1,200呎 新地名 著裝 1,500萬 2921 6868	1,277呎 豪裝煙海 1,500萬 2922 3288	1,539呎 天后新貴 1,400萬 2571 2999	1,106呎 山景雅居連車 3,250萬 2921 7100	2,600呎 四房雙套罕有 3,250萬 2921 7100	1,108呎 三房位置方便 3,160萬 2526 8999	795呎 合和名慶 840萬 2525 8262	740呎 六間會所 800萬 2922 3322

又一村花園		賀賢居	帝景峰	畢架山峰	畢架山一號	畢架山二號	加多利山	半山壹號
956呎 靚裝向東 嘉賞車位 1,168萬 2381 1889	1,088呎 樓新開揚 校網之選 960萬 2926 4688	1,680萬 高層四房 2,160萬 2928 8788	1,632呎 高層四房 1,680萬 2918 1889	2,500萬 東南露台 1,650萬 2381 1889	1,527呎 半山靚景 1,650萬 2381 1889	1,326呎 半山靚景 1,650萬 2381 1889	3,000呎 隱世寶藏 3,680萬 2926 7388	2,069呎 低水壓 2,300萬 2926 7288
君臨天下		凱旋門	畢架山一號	君頤峰	半山一號	君頤峰	帝庭園	帝庭園
1,457呎 煙花海景 投資一流 2,900萬 2927 8833	1,479呎 高層開揚 離黃龍魚門海 1,650萬 2926 5222	1,925呎 維港全海 5,500萬 2926 3833	1,116呎 三房兩廳 1,360萬 2926 3222	1,326呎 頂級配套 1,300萬 2928 3313	1,309呎 東南開揚 1,580萬 2926 4477	1,170呎 兩房兩廳 720萬 2928 3313	1,101呎 華會所 1,480萬 2928 8188	1,391呎 減價快走 1,500萬 2714 4882
海逸豪園		海逸豪園	畢架山二號	君頤峰	君頤峰	君頤峰	帝柏海璇	帝柏海璇
1,479呎 高層開揚 離黃龍魚門海 1,980萬 2927 8833	1,488呎 和黃龍園 1,920萬 2926 5222	1,925呎 維港全海 5,500萬 2926 3833	1,384呎 單邊全海 1,420萬 2764 0933	1,228呎 清濱海園 1,100萬 2926 5522	1,366呎 開揚巨廳 1,250萬 2764 0933	1,033呎 東南全海 900萬 2764 0933	898呎 方廳難求 768萬 2334 9678	1,019呎 東南大宅 1,300萬 2715 6313

新界		九肚大屋	曉翠山莊	駿景園	嘉御山	倚龍山莊	嘉豐花園
康樂園	1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	2,210呎 花園天台 1,200萬 2929 6030	2,100呎 花園天台 1,200萬 2693 9338	1,969呎 複式平台 2,000萬 2602 2588	1,620呎 馬場河景 1,080萬 2693 9338	2,039呎 巨廳複式 938萬 2992 0022	1,611呎 四房全海 828萬 2929 0022
蔚麗莊		淺月灣	鹿茵山莊	帝濤灣	曼克頓山	萬景峰	影岸紅
蔚麗莊	2,200呎 超級低水 2,000萬 2929 6030	3,593呎 星月觀景 1,980萬 2662 3626	1,349呎 星月觀景 970萬 2656 6366	2,816呎 複式大宅 2,000萬 2920 6633	891呎 東南海景 810萬 2370 3456	1,083呎 四房靚景 890萬 2920 3300	1,029呎 海景相連 1,500萬 2923 6228
蒙地卡羅		東堤灣畔	御凱	美孚新邨	海珀名邸	加州豪園	加州花園
蒙地卡羅	2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337	1,529呎 君臨天下 980萬 2923 6228	1,529呎 汀九海港 970萬 2920 3300	1,780呎 領南之巔 1,450萬 2331 8234	3,197呎 全新洋房 2,400萬 2923 6228	2,471呎 加州則皇 1,328萬 2920 4488	2,021呎 搶貨要快 850萬 2482 9903
御林府		翠逸雅園	St. Andrew's Place	葡萄園	錦繡花園	邁爾豪園	邁爾豪園
御林府	5,628呎 獨立別墅 6,000萬 2482 4993	2,170呎 星光灘景 930萬 2482 9903	4,848呎 罕有放盤 5,600萬 2471 0600	4,173呎 歐陸風情 3,900萬 2471 0228	1,100呎 錦繡則皇 780萬 2471 0228	2,693呎 花園洋房 1,500萬 2668 1808	2,693呎 花園洋房 1,500萬 2668 1808

以上資料僅供參考用途，請勿以此資料作為買賣的依據。本公司不保證此資料的完整性或準確性。本公司不就任何人因使用或依賴以上資料而導致的任何損失或損害負責。本公司可能在沒有事先通知的情況下隨時對上述資料作出修改或變更。

美聯物業 MIDLAND PROPERTY CONSULTANTS LTD.

招聘熱線: 2316 8866 | 網址: www.midland.com.hk

美聯729 TV

# 潘永祥：實用面積不影響樓價

按近期新盤計 呃價上調3成

香港文匯報訊(記者顏倫樂)政府即將立例規管一手銷售，其中規定以後價單等用實用面積表述，香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥昨表示，實用面積只是換算樓面的計算方式，不會影響樓價，相信市場會自行調節。不過，有評論指對於買家心理將造成很大影響，因為物業呎價將大幅飆升，部分近期開售的新盤，實用面積較建築面積呎價就高出26%至32%。

規管一手住宅物業銷售督導委員會倡議，所有價單、售樓書、廣告及任何宣傳資料上只可提及實用面積，而不可列出建築面積。潘永祥表示，這只是清晰樓宇買賣資料，換算計算方法不會對樓價及管理費等造成影響。談及二手物業應否跟隨一採用實用面積，學會曾考慮有關觀點，但相信市場逐漸接受實用面積計，並自然調節。

他補充，現時差餉物業估價署亦有二手物業的實用面積資料，市民索取需繳付的費用不多，相信物業代理亦可協助。

領凱實用面積計呎價叩7千

事實上，若換算實用面積計算，部分新盤的呎價相當「驚人」，例如最近開售由嘉華等發展的香港仔深灣9號，建築面積介乎1,669至2,155呎的單位，實用面積為1,335至

1,703呎，建築呎價22,229元，實用呎價就達28,033元，增幅超過26%；又例如長實牽頭的將軍澳領凱，早前以一口價出售的第10座18至51樓的RB室，建築面積903呎，實用面積僅683呎，建築呎價5,277元，實用呎價6,977元，增幅32.2%。

爭議性小細節可先規管

香港測量師學會支持立法規管一手住宅物業銷售，對於外界質疑冷靜期過短及罰金過重，潘永祥解釋，取消交易會對