

樂融軒最平649萬 市民紛縮沙

呎價萬3先推售60伙 主打中產月供2萬

香港文匯報訊(記者 羅繼盛)香港房屋協會昨日公布首個混合式私人住宅項目「樂融軒」第一批價單及銷售安排,首批推售60個單位,平均實用面積呎價為13,838元;最貴單位售價1,017.6萬元,最平單位售649萬元。低層長者出租單位月租則介乎11,300元至18,300元。有市民指售價及租金太貴,一般打工仔根本無法負擔;有帶同父母前往參觀的市民則表示,欣賞長幼共融的概念,但因售價高故不會考慮購買。有地產界人士指,以售價約600萬元計算,每月供款約2萬元,認為「樂融軒」主要面對中產或以上的市場。

房協推出首個結合出售及出租單位的混合發展住宅項目「樂融軒」,為推廣「長幼共融」理念,準業主若為長者租住長者單位,可優先購入私人住宅單位。房協昨日公開第一批價單和銷售安排,首推低中層共60個單位,實用面積由501平方呎到671平方呎的兩房和三房單位,平均呎價約13,838元。

即供計劃減8% 最平樓省逾50萬

房協亦提供建築期付款計劃,即供付款計劃及由房協提供的第二按揭付款計劃供認購人士選擇,其中即供付款計劃提供8%樓價折扣,二按揭計劃亦可照價減4%。

根據昨日公布的價單,最便宜單位為12樓G室,實用面積508平方呎的兩房單位,呎價12,776元,售價為649萬元。而計算即供付款計劃折扣後,呎價低至11,754元,售價為597萬元。而最貴單位29樓A室,實用面積671平方呎的三房單位,呎價15,165元,售價為1,017.6萬元。房協昨日亦公布60個出租長者單位的租金,月租介乎11,300元至18,300元,租金包括管理費和地租但不包括差餉。

只限港人申請 一人一伙

「樂融軒」屬於私人發展項目,故地契並無任何轉售限制。但為協助真正用家置業和遏止炒賣,「樂融軒」只接受持有香港身份證之香港居民申請,每人只限認購一個單位,同時不接受公司名義申請。申請者需於本月30日下午8時或之前親身到「樂融軒」位於長沙灣售樓處遞交申請表,12月3日進行抽籤,12月7日出售。

售價等同私樓 靠長者設施競爭

「樂融軒」示範單位昨日繼續吸引市民到場參觀。有市民指售價太貴,一般打工仔根本無法負擔;有帶同父母前往參觀的市民說,欣賞長幼共融的概念,但單位售價高到等同私樓,因此不會考慮購買。亦有市民認為售價合理,但要視乎裝修等再決定是否購買。

有地產界人士指,「樂融軒」所處的港島東屬舊區,未有新樓可作比較。新鴻基地產於2011年推出的樓盤I-uniQ(譽都),現時實用面積呎價達18,000元至20,000元,太古城、康怡花園呎價也有13,000元。他認為「樂融軒」開價與區內二手樓宇相若,甚至更為低,加上出租單位有針對長者需要的設施和服務,售價和租金均具競爭力。不過,該地產界人士亦指,以售價約600萬元計算,以一半金額做按揭,每月供款約2萬元,認為「樂融軒」主要面對中產或以上的市場。

張炳良:新嘗試冀達長幼共融效果

運輸及房屋局局長張炳良表示,「樂融軒」是房協私人住宅物業項目,故定價因應市場的需求、價格水平。他又指,房協今次計劃頗具創新性,不只是賣樓,亦是希望在購買者角度包含與長者共融的元素,希望達到各有空間,又可共同互相照顧的效果。他認為應給房協一個試驗的機會,並相信項目有其好處,有一定的吸引力。



香港房屋協會昨日公布首個混合式私人住宅項目「樂融軒」第一批價單及銷售安排,首批推售60個單位,平均實用面積呎價為13,838元。

價貼區內二手 代理:買舊不如買新

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)由房協發展的筲箕灣樂融軒,昨日上午載及派發第一批價單及銷售安排,實用呎價約13,838元,如以即供付款計劃計算,實用呎價將由11,754元起。有代理認為,港島東區一手供應實在不多,對該區用家有一定吸引力,加上樂融軒呎價比另一新盤北角維峰便宜近四成,貼近區內二手中小型單位價格,買舊不如買新。

價錢吸引 平維峰近四成

世紀21昇黃文龍指,近年來港島東區一手供應實在不多,而且樂融軒交通方便,對該區用家有一定吸引力,最重要的是價錢吸引。黃文龍解釋,由於另一新盤北角維峰呎價計及折扣後仍貼近20,000元水平,但樂融軒如以即供付款計劃計算的話,實用呎價將不足12,000元,便宜近四成,故樂融軒是一個相當

有競爭力的新盤。黃文龍又以同屬港島的北角區二手成交作例子,健威花園B座中層08室,實用面積448方呎,成交價420萬元,平均呎價9,375元,與新樓的樂融軒相差兩成多。但值得注意的是,但目前健威花園議價空間大,成交是比市價低出15%左右,現時同類盤源大部分呎價均過萬元,實際上與樂融軒相差無幾。

另外,美聯周永業指,與樂融軒同區的麗東海景苑苑2座高層戶,實用面積589方呎,日前有投資者以約738萬元沽出,實用呎價12,530元,另有區內代理指,譽都一個低層E室近期以636萬元出售,實用面積467方呎,實用呎價13,619元。同區單幢樓御景軒,樓齡10年,近月錄2宗2房成交,面積368方呎,成交價由455萬元至475萬元,實用呎價約1.25萬元,大部分成交呎價均與樂融軒差不多。

「樂融軒」銷售詳情

項目地址	香港筲箕灣道333號
截止申請時間	11月30日下午8時
抽籤日期	12月3日
售樓日期	12月7日

首批放售單位詳情

放售單位數目	60個
放售單位樓層	12樓、16樓、17樓、18樓、20樓、21樓、27樓、29樓
平均呎價	13,838元

最平單位		最貴單位	
單位	12樓G室	29樓A室	
戶型	兩房	三房	
實用面積	508平方呎	671平方呎	
呎價	12,776元	15,165元	
售價	649萬元	1,017.6萬元	

出租單位詳情

單位數目	60個
樓層	6樓至11樓
戶型	開放式、一房、兩房
月租	11,300元至18,300元

資料來源:房協
製表:香港文匯報記者 羅繼盛



有市民拍攝單位內廚房等細節,以供日後參考。香港文匯報記者劉雅濤攝

業主賣樓長者毋須即搬

香港文匯報訊(記者 文森)筲箕灣「樂融軒」項目規定,每名本港居民只可以買一個單位,不接受公司認購,若買家同時租用長者單位則可會獲優先權。

黃傑龍:自由買賣 轉售房協不插手

對於房協早前指,若高層業主賣出單位,低層同期租住中的長者可能要搬出單位,房協行政總裁黃傑龍昨日在一個電視節目上澄清,業主轉售單位後,房協不會要求有關長者立即離開其租住單位,但若發現有人濫用項

目的優先權利,房協會採取行動。他相信,「樂融軒」較適合換樓或區內老街坊,希望與子女就近居住,又指「樂融軒」項目是自由買賣,房協不會再參與第二手及以後的轉售程序。

除了前置安心項目,現時房協手上已沒有新的公屋或居屋項目。黃傑龍表示,很多舊的房協屋邨,例如漁光村,都未用盡地積比,重建可提供更多公屋單位,但前提是先找到土地安置居民。他沒有透露地皮的具體地點,但承認已經接觸規劃署和地政總署,詳情將於適當時候會公布。



「樂融軒」示範單位吸引市民到場參觀。香港文匯報記者劉雅濤攝

The Austin熱賣 錦豐推12伙搶客

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)踏入11月中,年內僅餘約個半月時間,各發展商為跑數交業績,新盤推售步伐明顯加快,恒隆浪澄灣、恒基維峯、新地Imperial Kennedy及會德豐新世界等牽頭的The Austin等新盤,估計單日售出至少55伙。當中新地西環Imperial Kennedy昨加推兩批共39伙,平均呎價分別18,381元及20,988元。其他發展商不敢怠慢,信置合和等發展商灣仔蘭匯安排代理參觀示範單位,而元朗錦豐花園推出12伙單位搶客,入場費約200萬元。

開售即沽12伙 浪澄灣日現3.1億

恒隆地產集團傳訊部助理董事關則輝指,奧運站的浪澄灣開售半小時沽出約12個單位,銷售反應理想,客源多為分支家庭。單日售出35個單位,套現3.1億元,連同之前三輪推出的單位,累售約225個,共套現逾19億元。

會德豐及新世界合作發展的西九龍的The Austin昨進行第六輪推售,17伙單位全數沽清,套現10.09億元,最高呎價為第二座T2,27B頂層複式連游泳池單位,售價1.379億元,呎價41,721元。由10月26日開售以來,3星期累售575伙單位,套現逾99.3億元。

維峯2伙售東九客

港島新盤方面,據一手住宅物業銷售資訊網顯示,新地西環Imperial Kennedy昨晚最新上載兩批共39伙價單,集中中小型單位,平均呎價分別18,381元及20,988元。此外,恒基北角維峯昨日繼續推售,錄得成交2伙,分別為11B及8B,均為1房設計,折扣優惠後分別約售635餘萬元及564餘萬元,買家分別來自九龍灣及將軍澳。項目連同昨日3天日有成交,共錄得6宗,項目累積售出43伙。

蘭匯安排代理睇樓



關則輝指,奧運站的浪澄灣開售半小時沽出約12個單位,銷售反應理想。面對港島新盤大戰,信置及合和等發展的灣仔蘭匯也不敢怠慢,昨日下午安排地產代理率先參觀設於合和中心的示範單位,現場消息指四大代理行分四時段入內參觀,只容許20多人進入。新界村屋地亦不甘後人,一手住宅物業

銷售資訊網顯示,元朗吉慶圍330號錦豐花園推出更新價單,推售12伙,為C座、F座、G座及H座的單位,定價200萬元起,其中H座以3層一併出售,定價850萬元。入場單位為G座的1樓單位,定價200萬元,實用面積668方呎,呎價2,994元。

四叔捐地建屋 買家擬不限青年

香港文匯報訊(記者 文森)恒基地產主席李兆基早前一口氣捐出7幅地皮,為年輕人提供上車盤,惟政府認為有違一貫政策,故李兆基其後邀請房協合作建屋。房協行政總裁黃傑龍昨日出席電視台節目時,透露雙方未就補地價問題達成共識,但房協及恒基地產均同意,單位將設有轉售限制,售樓對象會由原本的青年改為不限年齡,售予能通過入息審查的合資格買家。

計劃建800個細單位

黃傑龍表示,落成項目將與青衣綠悠雅苑模式相近,粗略估計,項目可提供800個一房至兩房單位,最小每伙約20平方米,售價130萬元至150萬元。他強調,一切未有具體安排,強調房協興建資助房屋時,必須配合政府政策方向,而最終定價則需視乎建築成本及合資格買家的可承擔能力。

版面導讀

要聞 各地擇時實施「單獨二胎」政策
衛生委昨天介紹「單獨二胎」政策實施細則,明確表示全國不設統一的時間表,將由各省市根據實際情況,確定具體時間。衛生委強調不會放鬆計劃生育工作。
詳刊A4

要聞 縣一把手料先行「官邸制」試水
近年「落馬」腐敗官員屢涉「以權謀房」,新發佈的《中共中央關於全面深化改革若干重大問題的決定》提出探索「官邸制」。專家普遍認為,「官邸制」應從縣級一把手開始推行。
詳刊A5

中國 4警員2死2傷 新疆暴力襲擊案
新疆巴楚又再發生惡性暴力襲擊事件,9名暴徒襲擊當地派出所,導致2名協警犧牲,2名民警受傷。而7個月前,當地也發生同類的襲擊事件。
詳刊A9

國際 菲救災工作推轟 偏袒親政府災民
菲律賓風災救災工作屢遭詬病,有救援人員揭露菲官員把物資優先分發給政治上支持他們的民眾,不論中央還是地方政府都沒兩樣,批評政府貪腐嚴重。
詳刊A10

港聞 梁振英強調,推行普選是十分重要的工作,他會進一步推進。他認為香港市民有依法表達意見的權利,但不應以非法途徑表達,特區政府有執法的決心,警方也有執法的能力。
詳刊A15

六合彩 MARK SIX
11月16日(第13/134期) 攪珠結果
1 8 17 32 39 43 48
頭獎:無人中
二獎:無人中
三獎:\$170,740 (28.5注中)
多寶:\$16,609,812
下次攪珠日期:11月19日