

啟德1號1房最平賣491萬

中海外：港人港地無規定合理價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港首個港人港地項目啟德發展區的啟德1號（I）昨日公佈貼市價推出首批110伙，市值逾9億元。發展商中國海外提供最高15.5%折扣，平均折實呎價14,471元，386方呎1房折實入場費491.8萬元。

近年樓價上升令該盤折實平均呎價1.45萬元變得合理化。籌了四年錢，惟首期如果無家人幫助，無可能置業。兩口子加埋（指人工）供樓都佔一半，但都「希望有個家我女朋友」。

準買家心聲

自己心目中該盤的價錢為1.2萬至1.3萬元一呎，並以為會非常優惠。如今開價後，比心目中價錢貴，會參觀及先了解一下樓盤再決定。



曹先生

記者梁悅琴 攝



袁太太

記者梁悅琴 攝

中國海外地產董事總經理游偉光形容，首批單位價錢反映啟德1號物業價值，並認為現時香港住宅物業成交中95%至98%都是香港人購買，不明白為何香港人怕負擔不到。他指，客觀來看，現時馬鞍山區新盤呎價都要1.5萬元，元朗區新盤呎價亦要1.1萬元至1.2萬元，前日成交的屯門地價都要6,800元一呎。而啟德1號位處九龍市中心，首批呎價其實反映市中心物業價值，及參考九龍鐵路物業上蓋。

價格反映市中心價值

游偉光又指，據其印象所知，特首無話「港人港地」要以合理價錢比香港人買到，只不過是要讓香港人優先買物業。對於首批單位與早前參觀示範單位特准買家預期呎價有落差，他認為，這是部分人主觀預期。至於啟德區未來有至少1.1萬伙新供應，他回應指，每一秒都有不同樓盤銷售中。

他重申，啟德1號雖然是港人港地，但買賣程序非常簡單。買家向發展商購買單位時，流程與一般新樓無異，買家只需在律師樓簽署成交

樓契時，同時申請出售、出租及按揭3份同意書。3份同意書只需申請一次，會註冊上土地註冊處，業主只要保管好，日後不需再申請。

提供最多25%二按

啟德1號首批110伙，實用面積由376方呎至833方呎，售價由582萬元至1,466萬元，平均呎價17,122元，最高折扣15.5%，折實價491萬元至1,238萬元，平均折實呎價14,471元。發展商提供120天即供付款及建築期付款方式，並提供20%至25%二按。

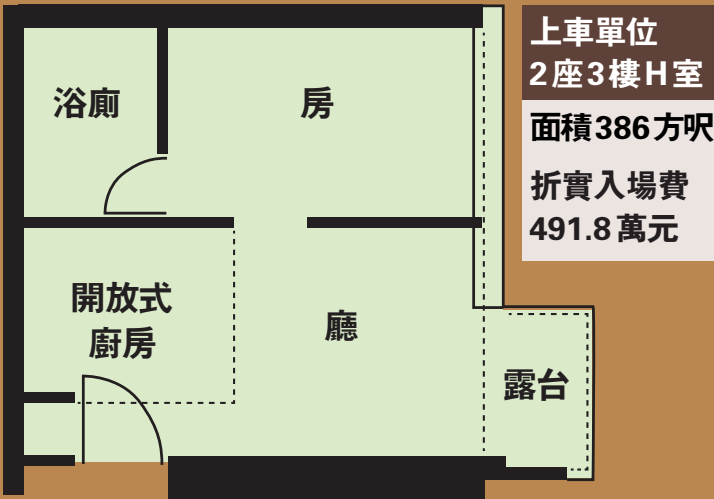
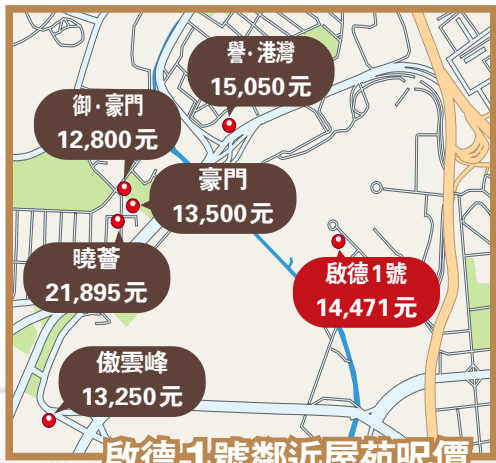
美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，啟德1號(I)首批單位以「低於預期價」推出，料不乏用家及投資客進駐。布少明指出，項目毗連港鐵啟德站，坐擁名校網，其具優勢。是次首批單位開價，較市區指標鐵路盤包括九龍站及奧運站一帶二手物業低約1至2成，比較啟德鄰近的土瓜灣區新晉項目亦低逾10%，雖然受「港人港地」條款限制，但觀乎近期市場反應及睇樓熱潮，料項目仍會受到市場垂青。



中國海外地產董事總經理游偉光 記者梁悅琴 攝



啟德1號(I)首批110伙，市值逾9億元。 資料圖片



「港人港地」置業者注意事項

- 只限香港永久性居民身份證持有人認購，聯名買家中至少有一位持有上述身份，且為近親關係。
- 單位30年內不可轉讓予非香港永久性居民身份證持有人，買家亦不能用公司名義購買。
- 單位放租、轉售及承造按揭前，全需向地政總署申請同意書。
- 單位出租時，租客身份無限制，但租期不可超過5年，業主亦不可預先收取超過12個月的租金。

製表：記者 梁悅琴

海翩滙低市價開售



華懋集團銷售部總監吳崇武指出，海翩滙將視乎收票情況再考慮是否加推。 實習記者盧海濤 攝

香港文匯報訊（實習記者 盧海濤）華懋集團旗下將軍澳海翩滙昨日公佈以低市價約7%至8%推出首批176伙，折實平均呎價11,196元，折實最低呎價9,828元，開放式單位折實入場299.9萬元，最快下周六開售。

海翩滙首批單位共176伙，總值12億元，實用面積由297方呎至1,197方呎，間

將軍澳南二手呎價	
屋苑	呎價
天晉	14,230元
天晉II	13,740元
將軍澳廣場	12,600元
維景灣畔	12,500元
君傲灣	12,380元
將軍澳中心	12,300元
都會駅	11,300元
清水灣半島	10,000元

資料來源：綜合代理訊息

隔有開放式、一房至四房，平均呎價12,781元，折實平均呎價11,196元。

299萬入場 或下周六售

據資料顯示，最低呎價為9,828元的5座2樓F單位（面積522方呎，折實後價值513萬元），最低單位售價為299.98萬元的6座2樓E單位，而全盤共有4伙折實呎價

低於1萬元。另外，首批價單可享基本6%之「120天付款計劃優惠」，折後額外有雙倍印花稅優惠，最高7.5%。

收票方面，華懋集團銷售部總監吳崇武指出，初步計劃A組每人一票，最少2伙最多3伙；B組每人兩票，將會視乎收票情況再考慮是否加推。被提及是否用低價爭客，吳崇武表示，希望價錢建立買家信心，適用於上車和投資，並且各有所需，不擔心爭客情況，最快下周六開售。

美聯物業住宅部行政總裁布少明則表示，比較同區新晉屋苑天晉近日錄得最新成交，兩個實用面積分別為617方呎及872方呎單位以890萬元及1,285萬元易手，折合呎價14,425元及14,736元，海翩滙首批單位價格顯著低於同區二手，甚具競爭力。

另一方面，將軍澳區住屋需求持續，據美聯分行統計資料，本月至今將軍澳區二手私樓買賣成交量錄約136宗，同期租賃成交錄241宗。隨着海翩滙推售，布少明預期，將軍澳區短期焦點集中一手，將大幅搶去市場購買力，二手交投勢顯著下跌。

無牌代理嚴禁推銷新盤

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地監局最新就一手住宅物業銷售秩序發出新執業通告，下周四生效。地監局提醒地產代理公司採取必要措施，確保調派前往一手銷售處的員工遵守有關新指引，尤其是非持牌員工不應從事地產代理工作。這些非持牌員工同時應戴上一個能清晰顯示其姓名、照片、僱主名稱及印有顯著「非持牌員工」字眼的名牌。

此外，代理公司也須委任最少一名持有牌照或最少持有兩年營業員牌照的員工作為「導師」，以監督及監察非持牌員工在銷售點的操守及表現。

地監局行政總裁韓婉萍表示，如持牌人未有遵守通告內的指引，有機會被監管局紀律處分。此外，無有效牌照而從事地產代理工作，或聘用無牌人士從事地產代理工作屬刑事罪行。

元朗凹頭地估值調升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「一人得道，雞犬升天」，這句說話形容時下地價相當適合。屯門青霞里地皮前日以超高價成交後，不少測量師即時調升最近招標地皮的估值。萊坊高級董事林浩文表示，今日截標的元朗凹頭地皮估值調高15%，由9.2億元增至10.6億元，每方呎樓面地價約2,500元至2,900元。

元朗凹頭住宅用地佔地306,311方呎，以最高1.2倍地積比率計算，可建總樓面為367,569方呎。回顧這幅用地，年初曾在收到10份標書的情況下流標收場，今次重推由於未有改動招標條款，業界此前普遍對其招標反應冷淡。然而，最近地價頻頻以高出預期上限價甚多的水平批出，不少測量師開始改變看法。綜合市場資訊，新估值介乎約6.6億至14.7億元，較年初估值平均跌約二成至三成。

測量師料流標機會低

林浩文除調高地皮估值20%外，亦預計凹頭地可望收到約10份標書，再流標機會低。不

過，他重申地皮在西鐵鐵路橋附近，有噪音、架空鐵路及排污管道等問題，而且項目內數部分被劃作不可構設建築物地段，令日後建築物佈局將受到不少限制。他預計中標者未來總發展成本約20億元至25億元，興建中小型單位及上車盤為主，落成後約每呎1萬元起。

至於中原測量師行執行董事張競達表示，凹頭地年初曾經流標，估計政府今次重推會放寬底價，避免再次流標，加上近期市況回勇，發展商投地積極，預計招標反應將會不俗。

筆架山豪宅地下月招標

此外，地政總署昨日公佈，筆架山龍翔道住宅地將於9月2日招標，9月30日截標。項目位處豪宅地段，地盤面積235,183方呎，可建樓面342,769方呎。林浩文指，市區豪宅地皮供應稀少，估計不乏本地及中資發展商追捧，料至少15個發展商入標，估值約62億元至72億元，樓面地價每方呎約1.8萬元至2.1萬元，總發展成本可達100億元。



元朗凹頭住宅用地佔地306,311方呎，可建總樓面為367,569方呎。 資料圖片

Grand YOHO登97後票王

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地貼市價推出元朗Grand YOHO首批308伙昨午截票，消息指，累收約16,700票，超額登記53.2倍，打破去年4月將軍澳緻藍天及2002年馬灣珀麗灣所錄逾1.6萬張收票紀錄，成為1997年10月後近19年來新盤市場新收票王。該盤將於明日推售。

收1.67萬票 超額53倍

項目首張價單推出226伙，價單平均呎價14,640元，折實平均呎價11,968元，略低於同區指標屋苑YOHO MIDTOWN二手市價，折實最低呎價僅9,931元

北角形薈加價加推

另外，新地於北角形薈昨宣佈加價1.6%加推65伙，包括位於1A座及1B座的15伙開放式及50伙2房單位，實用面積由329方呎至494方呎，售價由561.2萬元至1,092.5萬元，平均呎價20,506元，扣除最高折扣後，折實價由496.8萬元至954.8萬元，平均呎價17,959元。

十大新盤收票王			
樓盤	收票	年份	發展商
青衣瀨景灣1期	30,400	1997	長實、新地
將軍澳東港城	27,132	1997	新地
元朗Grand YOHO	16,700	2016	新地
馬灣珀麗灣1期	16,123	2002	新地
將軍澳緻藍天	逾16,000	2015	長實、南豐、港鐵
荃灣環宇海灣	近16,000	2014	長實、南豐、港鐵
紅磡海逸豪園	14,204	1997	長實
東涌東環	近14,000	2015	新地
上環帝后華庭	12,783	2002	長實、市建局
荃灣愉景新城	10,674	1996	新世界、香港興業

製表：記者 梁悅琴