

# 北角迷你盤 166呎賣367萬

## 尚譽均呎價2.39萬 貴和富中心64%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤升溫,發展商開價變進取。由恒基地產主席李兆基私人持有,主打開放式戶的北角「迷你盤」尚譽昨日公佈以高於市價20%推出首批50伙,平均呎價25,248元,最高5%折扣,折實平均呎價23,986元,較同區指標屋苑城市花園及和富中心近月平均成交呎價貴足足90%及64%。首批最平單位折實入場費367.4萬元,面積166方呎。

根據價單顯示,位於月園街1號的尚譽,首批50伙全部為C室及D室,面積163方呎至170方呎,定價由386.7萬元至478.4萬元,呎價23,295元至28,308元,平均呎價25,248元。

### 首批推50伙 折扣5%

發展商提供三種付款辦法,最高照定價減2%,另有「從價印花稅」津貼,買方可獲額外3%折扣,即合共5%折扣,折實平均呎價23,986元。最平單位為6樓D室,實用166方呎,定價386.7萬元,折實367.37萬元,呎價22,130元。而最細面積單位為5樓D室,實用163方呎,另有11方呎平台,折實371.26萬元,呎價22,777元。發展商提供80%一按或30%二按。

### 舖位不排除出售

恒地營業(一)部總經理林達民表示,尚譽首張價單為「貼市價」推出,預計最快下周開售。他稱,由於項目主打細單位,每方呎建築成本其實較一般住宅項目大單位高出逾10%,該盤每方呎實用面積建築成本約6,500元。他又指,該盤地下連一樓舖位,面積約5,000方呎,會考慮出售。同區已有多年未有新盤推出。代理行資料顯示,位於同區和富道、樓齡較新(約13年),且同樣有163方

呎單位的莊士維港軒於7月以328萬元售出1伙低層單位,實用呎價僅2萬元。是次尚譽首批折實均價,足足貴莊士維港軒二手貨20%。而同區春秧街的港逸軒,樓齡同屬13年,平均呎價1.73萬元,新近錄一個200呎單位以346萬元成交,呎價1.7萬元,尚譽折實均價比港逸軒更高出41%。

至於區內同樣有200方呎左右的其他樓盤,樓齡達20年至54年不等,最新成交呎價約11,000元至16,500元。同區兩大指標屋苑城市花園及和富中心,未有提供同類細單位作比較,該兩盤近月平均實用呎價分別約12,600元及14,600元。

### 代理料價細掀搶購

中原地產港島東、灣仔及北角區資深營業董事何偉強表示,北角區多年未有開放式單位供應,尚譽必定能滿足港島東區分支家庭及投資客的需求。近日多個新盤即日沽清,銷售力驚人,尚譽於旺市下推出,入場費300多萬元起,勢必掀起搶購潮。

資料顯示,北角月園街1及3號早於上世紀90年代已由恒地主席李兆基作出併購,至2014年9月透過強拍以1.05億元統一全幢業權,並合併毗鄰月園街5及7號,重建一幢商住物業,當時預計總投資額約3億元。

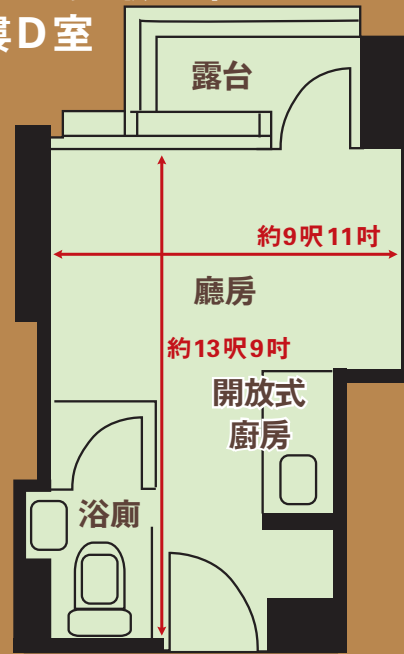
單位數目	50伙
實用面積	163-170方呎
售價	386.7萬-478.4萬元
平均呎價	25,248元
最高折扣	5%
折實價	367.4萬-454.5萬元
折實平均呎價	23,986元

製表:記者 梁悅琴



恒地營業(一)部總經理林達民(左)及建築師鍾振球介紹尚譽的設計。 記者梁悅琴攝

### 尚譽首批最平單位 6樓D室



■面積166方呎  
■折實價367萬元  
■折實呎價22,130元

## 斗室管理費近千元

記者 梁悅琴



兩年樓花期的北角單幢新盤尚譽,全數128伙單位,當中126伙都是開放式單位,最細面積只有163方呎,創一手新例後恒地系內最細面積新盤紀錄,更是港島區最「迷你」新盤。

### 開售不設示範單位

該盤126伙開放式單位,實用面積由163方呎至207方呎,另有2伙位於頂層一房戶,實用面積由234方呎至288方呎,可觀望維港景觀。恒地營業(一)部總經理林達民表示,尚譽不設示範單位,但買家可到售樓處參觀樓盤模型。

樓盤伙數少,管理費自然貴。根據其宣傳小冊子顯示,每個住宅預計每一管理份數的每月管理費約62.33元,以最細163方呎佔15管理份數計算,每月管理費約935元,即每呎逾5.7元,有機會貴絕港島東。

翻查資料顯示,港島東較貴管理費屋苑包括今年入伙的北角柏傲山,每方呎約5.5元;鯉魚涌Mount Parker Residences每呎管理費約5.2元,筲箕灣Island Residence預計每方呎管理費約4.9元。剛開盤的筲箕灣形管管理費預算每呎約4.5元。

如此貴的管理費,究竟住戶可享用什麼設施?尚譽會所分別位於大廈二及三樓。二樓為

康樂設施層,面積約1,442方呎;三樓只有平台花園,約922方呎,整體會所連戶外設施合共有2,364方呎。會所設施只有健身天地,分室內外兩部分,包括有三部健身單車機、兩部跑步機同一部划艇機。還有一間派對房、一個戶外BBQ角同戶外用餐空間。會所的免費設施還有無線上網、安排興趣班、郵件代寄代收、家居維修工具暫借服務。其他安排到會、家居護理、代訂轎車服務,全部都要額外收費。

不過,如果買家是恒地會會員,又透過恒基物業代理購入尚譽的單位,則可於簽契入伙後獲贈18個月管理費,一個163方呎單位於首1年半可免交合共約16,830元管理費。

## 啟德1號再三加價



中國海外地產董事總經理游偉光表示,看到之前啟德1號(1)買家的熱情,故不擔心加價影響銷情。 記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市暢旺,多個發展商趁勢推盤。中海外旗「港人港地」啟德1號(1)繼日前加推100伙後,昨日加碼將第1、2座餘下121伙全數推出,扣除最高折扣15.5%後,折實平均呎價17,055元,合共221伙將於周日發售。發展商指,撇除樓層及景觀等因素,較上一批單位再貴2%。換言之,最後一批單位與首批相比,累積加幅已達6%。

### 加推121伙 周日售221伙

中海外地產董事總經理游偉光表示,啟

德1號昨日加推第4張價單,涉及121伙,由於是次單位全屬中層單位,最低層亦是21樓,撇除這些因素,與第3張價單相比,今次加幅為2%。惟須留意的是,項目累積3次加推,每次加價2%,累積加幅已達6%。問到同期多個新盤發售,加價會否影響銷情時,游偉光表示對銷情有信心,因看到之前買家的熱情。

據價單顯示,昨日加推的121個單位,分佈於1座及2座,包括25個1房、39個兩房、29個三房、27個三房一套連儲物房以及1個特色單位。單位面積由376方呎至

850方呎,售價由722.4萬元至1,948.8萬元,呎價由18,062元至23,090元。加推的優惠條款不變,買家最高折扣可享15.5%,折實售價由610.4萬元至1,646.7萬元,呎價由15,261元至19,511元。

第4張價單中,入場單位為2座26樓H室,面積376方呎,售價722.4萬元,折實售價則610.4萬元;最貴單位為1座36樓H室,面積844方呎,連天台390方呎,售價1,948.8萬元,折實售價則為1,646.7萬元。而121伙的平均呎價為20,185元,折實平均呎價17,055元。

### 低座單位擬招標發售

游偉光指,121伙折實市值約12.2億元,連同第3張價單100伙折實市值約9.5億元,221伙折實市值約21.7億元,將安排周日發售,相關銷售安排昨日已公佈,周五截止登記。項目現尚餘約24個低座單位,則擬以招標方式發售。

### 南區·左岸傳月內推

同系鴨洲南區·左岸,提供114伙,主打大單位。游偉光指,最快月內上樓書及推售,入伙紙已批出,但尚未獲批滿意紙,未來將以現樓形式發售。代理業界昨日已流傳有關該項目的基本資料,包括項目的樓宇座數,涉及的單位數量等,故預計最快下周將有最新銷售部署。

## 華置:豪宅下半年升10%

香港文匯報訊(記者 張美婷)樓市暢旺,發展商看好樓市表現,貨尾盤亦削減優惠,變相加價。華人置業集團銷售經理戴健文昨日於記者會表示,港島西半山干德道琥珀閣開售至今售出25伙,套現約24.8億元。該盤將下調售價優惠約2個百分點,更考慮將項目加價5%至10%,料於短期內作出調整。

### 琥珀閣優惠擬加價

戴健文表示,琥珀閣原先為買家提供的置業折扣約8.5%,將回落約6.5%,下調約2個百分點。項目8月首十日已錄得4伙成交,預期下半年豪宅價格會有5%至10%升幅。項目共35伙,餘下10伙單位中,1伙為特色單位,另9伙為向內園的分層戶。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,該行房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料得出,今年首8個月,全港逾5,000

萬元一手註冊量錄得約190宗,較去年同期約164宗增加約15.9%。美聯物業董事歐詠軒表示,首8個月港島區(包括愉景灣)逾5,000萬元一手註冊量錄得約79宗,較去年同期錄得約65宗,按年上升約21.5%。



左起:美聯物業楊宜貞、布少明、華人置業集團銷售經理戴健文及美聯物業董事歐詠軒。 記者張美婷攝

## 美孚新邨呎價迫新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)指標屋苑樓價節節上升,美聯吳志輝表示,荔枝角美孚新邨本月暫錄得約9宗成交,平均呎價約11,091元,按月上升約4%,距離去年歷史高位之11,500元呎價相差約4%。屋苑最新沽出8期百老匯街108號高層C室,實用面積1,333方呎,作價約1,700萬元,折合呎價約為12,753元。

美聯陳少鴻表示,馬鞍山天宇海5B座高層C室,實用面積約為666方呎,以735萬元成交,折合呎價11,036元,創同類型三房戶逾一年新高,亦較對上7月同座另一同類單位成交約685萬元造價高出約7%。

### 富欣閣蝕稅沽出

不過,西灣河單幢樓蝕稅個案,世紀21滙豐地產林曉怡表示,西灣河富欣閣高層B室,實用面積267方呎,原業主急需套現而減價促銷,成交價425萬元,折合呎價15,918元。原業主於2014年7月以375萬元購入上址,持貨2年多至今將物業沽售,需付10%額外印花稅42.5萬元,再扣除佣金及釐印等使費後,料需蝕逾10萬元。

### 韻濤居天宇海破頂

荃灣韻濤居錄今年新高價,中原呂宗霖表示,涉及A座高層09室,實用面積445方呎,成交價515萬元,折合呎價11,573元,創屋苑兩房單位今年新高,與去年歷史高位523萬元僅少8萬元或1.5%。

## 太子道一籃子遺產物業招標

香港文匯報訊 美聯黎良其昨表示,該行承遺囑執行人命,獨家以招標形式出售九龍廣東道1223號及太子道西13號的地下及閣樓物業,其中地舖實用面積約1,006方呎,另天井面積約177方呎,閣樓可作儲物用途,實用面積約831方呎。

物業位於兩街交界,將於本月27日截標。黎良其指出,上址地舖於早年已分為7個舖位,現由多個租客分別承租,每月收取約58,650元租金,而現行租約由於已多時未有更新,故租金嚴重落後於市價。

## 逸瓏海滙加價加推

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)信置旗下西貢逸瓏海滙有新部署,昨日加推30伙,較上一張價單提價約2%至3%,入場價由445萬元起,並定於周日(11日)發售。

### 30新貨安排周日發售

信置營業部聯席董事田兆源表示,該批價單包括27伙標準戶以及3伙特色戶,實用面積由378方呎至589方呎,折實平均呎價11,893元,整批單位市值約1.8億元。當中,入場單位為3座3樓N室,實用面積396方呎,

折實後售價445.5萬元,折合呎價11,250元。

田兆源補充,旗下西貢逸瓏海滙以及逸瓏園自推出以來,共沽約260伙,套現約23億元。當中,逸瓏園平均的成交價約1,000萬元,平均呎售約1.35萬元;至於逸瓏海滙平均成交價約600萬元,平均呎售約1.25萬元。

另外,系內大埔逸瓏灣I日前添成交,涉及20座頂層戶,實用面積1,710方呎,獲區內業主以約4,090萬元購入,折合呎價23,923元。



信置田兆源(右二)公佈,旗下西貢逸瓏海滙加推30伙。 記者蘇洪鏞攝