

# 啟德嘉匯平「港人港樓」3% 折實呎價1.8萬 一房585萬入場

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)啟德新盤正式埋身對撼。區內首個轉讓不設限的私宅項目嘉匯昨日公佈首批180伙價單,提供最高15.5%折扣,折實平均呎價17,998元,較上月「港人港樓」啟德一號(II)第三批單位折實平均呎價18,545元,平約3%。發展商嘉華形容定價屬「新春驚喜價」,定價貼近市價,折實入場一房戶由585萬餘元起。項目計劃最快下周推售,今起開放示範單位。

啟德新區「港人港樓」啟德一號(II)低座4房戶日前招標創出呎價3萬元的「癲價」,市場關注區內首個「不設限」項目嘉匯的開價會否水漲船高。該項目昨公佈的180伙價單之中,56伙為一房戶、100伙為兩房戶、24伙為三房戶,單位實用面積介乎358方呎至679方呎,項目定價由692.4萬元至1,612.5萬元,呎價由18,436元至23,748元,平均呎價21,299元。

## 首批最高折扣15.5%

發展商提供4種付款方案,另配有其他稅務優惠及折扣,計盡所有優惠後折扣最高達樓價15.5%,折實平均呎價為17,998元。折實後該批180伙呎價由15,580元至20,068元,折實入場一房單位售價低至585.1萬元。

## 今起開放示範單位

嘉匯的折實平均呎價較上月啟德一號(II)第三批單位平約3%。嘉華總經理(香港地產)溫偉明昨形容,項目有參考近期區內樓盤開價,但未有如市傳般進取,屬「新春驚喜價」,項目今起開放示範單位予公眾參觀,最快下周發售,不過未定收票時間表。溫氏又強調,集團一直都有吸納土儲,對今年本地地產前景有信心,未來盼達成貨如輪轉。對於近期啟德區地價高企,他以麵包及麵粉來比喻住宅價及地價,指「買麵包嘅人唔會睇麵粉」。事實上,該盤與同區樓盤定價差幅不大。

區內對上一項樓盤為今年初開價的啟德1號(II)。翻查市場資料,該盤首批125伙的價單,折實平均呎價為17,589元,而今次嘉匯折實平均價則較此僅高出2.3%,不過仍較啟德1號(I)去年暑期推出的首批110伙、均價14,471元仍高出24.4%。

## 貴區內二手逾一成

而觀乎鄰近地區二手屋苑,如新蒲崗譽、港灣、九龍城御、豪門、土瓜灣龍灣及傲雲峰等,近期二手成交呎價介乎1.35萬元至1.6萬元不等,反映今次嘉匯較同區二手有11%至25%不等之溢價;不過比起樓齡較新的九龍城曉蒼,近期呎價約2.14萬元則較低水。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,啟德新發展區將為本港樓市的重要新地標,提供多項大型基建設施,投資潛力受注目,而早前區內新盤項目銷情理想,嘉匯更是啟德首個「不設限」項目,料受不同買家甚至內地客垂青,同時預期東南九龍一帶二手交投量勢進一步被凍結。

據美聯物業資料顯示,現時譽、港灣最平2房放盤為6座中層G室,實用面積525呎,叫價約818萬元;至於1房單位,暫最平放盤為2B座低層A室,實用面積454呎,叫價約680萬元。相比之下,是次嘉匯首批單位開價最平一房戶及兩房戶,折實售價分別約由580餘萬元及不足800萬元起步,相信對於二手具有競爭力。



嘉華溫偉明(左)形容,嘉匯開價屬「新春驚喜價」,項目今起開放示範單位予公眾參觀,但未定收票時間表。記者蘇洪鏘攝

## 今年落成私宅沽近四成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市向好,市場吸納新盤的速度亦見理想。中原地產研究部昨日指出,截至於2016年第4季的統計,預計於2017年落成私人住宅已經售出38%的單位,而2016年落成的私人住宅售出比例則達到84%。

## 待售單位1.14萬伙

該行指出,預計2017年落成的私人住宅有18,704個,其中未推售單位有9,407個,貨尾單位2,089個,合共待售單位11,496個,佔全年落成量的61.5%,售出比例38.5%。至於2016年

落成的私人住宅有14,593個,其中未推售單位有1,529個,貨尾單位687個,合共待售單位2,216個,佔全年落成量的15.2%,售出比例84.8%。

而再推前幾年新盤餘貨方面,2015年落成待售的一手單位880個,佔全年落成量的7.8%,售出比例92.2%。2014年落成待售的一手單位532個,佔全年落成量的3.4%,售出比例96.6%。2013年待售單位139個,佔全年落成量的1.7%,售出比例98.3%。2012年落成待售的一手單位1,342個,佔整體落成量0.5%,售出比例99.5%。

## 嘉匯首張價單資料

伙數()	180伙
實用面積	358-679方呎
價單呎價	18,436-23,748元
價單售價	692-1,612萬元
價單均價	21,299元
折實呎價	15,580-20,068元
折實售價	585-1,362萬元
折實均價	17,998元

製表:記者 蘇洪鏘

## 嘉匯入場單位優惠解碼

單位	2座1樓B室
實用面積	358方呎
定價	692.4萬元
呎價	19,341元
120天現金付款-5%	34.6萬元
置業安居折扣-2%	13.8萬元
印花稅折扣-8.5%	58.9萬元
合共折扣	107.3萬元
折實售價	585.1萬元
首期	234萬元*
每月供款	18,603元*

註:以首期40%、年息2.5厘、20年按揭計  
製表:記者 蘇洪鏘

# 興業今年擬推3新盤



香港興業史慕蘭(右)及陳秀珍介紹屯門雙富最新銷售情況。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)踏入雞年,多個發展商部署今年大展拳腳。香港興業年內計劃發售3個住宅項目,該公司銷售及市務總監史慕蘭昨日表示,公司上半年會先推出與南豐合作發展的沙田九肚尚珩,下半年則推出毗鄰愉景灣津堤的N1d項目。至於西貢甲邊圍豪宅已取得滿意紙,由於項目僅1座,有機會年內招標發售。

## 愉景灣項目待批預售

史慕蘭透露,愉景灣N1d區項目正待批預售樓花,項目提供196伙,實用面積約350方呎起,當中約15%屬於開放式單位,屬於該區近30年再度提供開放式單位。至於尚珩正與合作夥伴商討推售部署,計劃上半年推售,正驗收現樓情況,有機會以現樓形式推出。資料顯示,項目提供61伙,包括47伙分層及14幢洋房,實用面積約1,500方呎至3,300方呎。

至於系內屯門新盤雙富,香港興業銷售及市務助理總經理陳秀珍表示,項目已累售168



會德豐黃光耀(右)指KENSINGTON HILL或將加價。旁為陳慧慈。記者顏倫樂攝

伙,佔單位數目逾七成半,套現7.78億元,平均實用呎價13,205元。現只餘下約54伙待售,預計5月取得入伙紙,並會隨即開放現樓示範單位供參觀。

## 雙富擬月內增付款優惠

由於餘貨以兩房居多,發展商擬在一個月內就雙富推出更靈活的付款辦法,讓換樓客於支付首期時更輕鬆,一按的條件亦會更優惠,暫未計劃調整售價。另外,史慕蘭對今年樓市審慎樂觀,而外圍環境如歐洲各地大選等不明朗因素亦要留意。希望政府適時審視辣招,尤其按揭成數方面,因為現時不少有意換樓人士都因為辣招而卻步。

## 意花園單日200人參觀

另一邊廂,長實助理首席經理(營業)何家欣表示,元朗牛潭尾意花園最快本周末公佈銷售安排,將視乎市場反應決定開售伙數,並指項目有提價空間。她續指,屋苑單



長實何家欣(左)表示,元朗牛潭尾意花園最快本周末公佈銷售安排。記者顏倫樂攝

位昨午正式開放予公眾參觀,已錄得約200名準買家前來參觀。

會德豐地產常務董事黃光耀表示,西營盤KENSINGTON HILL由2014年至今已累沽70伙,只餘5伙特色戶待售,折實呎價由3.2萬元至4.2萬元。項目已經落成,本月會分批交樓,他預計交樓後有5%至10%加價空間。

## 信置西貢盤修改優惠

此外,信置兩個西貢新樓盤逸瓏園、逸瓏海匯昨日載修訂版價單,兩盤原先分別向買家提供的代繳3.75%和3%稅項優惠,更改為直減樓價。

至於新地於元朗Grand YOHO二期昨日公布於下周一發售26伙,包括一房至四房單位。恒基地產負責銷售的粉嶺逸峯昨修訂價單,將第3座3樓A單位價單售價調升9.9%至1,929萬元,該單位已兩度加價,累積加價29.9%。單位面積1,152方呎,加價後呎價16,746元,於下周一發售。

## 海航行善同樣豪氣



海航冠名贊助奧比斯慈善跑活動。

短短3個月內以近200億元蝕吞3幅啟德地,令早前仍是在本港地產市場中名不見經傳的中資公司海航,迅速躍升成為市場焦點,其海量銀彈攻勢無疑是公司成名因素之一。然而該公司最近冠名贊助由奧比斯舉辦的慈

善賽跑活動,賽事在其地盤附近的啟德跑道公園舉行。其銀彈似乎不僅限於「攻城略地」,如今還尋求普羅大眾的認識。

資料顯示,將於4月8日晚上舉行的「海航·奧比斯跑向光明」慈善跑,今次獲海航集團贊助,活動所有參加者的報名費及籌得的善款將不扣除任何成本,直接全數捐贈予活動受惠機構奧比斯,資助全球各地的救盲行動。消息人士指,今次海航希望藉此加深港人對集團認識。至於集團高層會否於活動當天亮相?雖然據稱暫未有定案,但相信市場對於這藉押股融資迅速擴張、八足咁多爪的神秘集團,會相當感興趣。 ■記者 蘇洪鏘

## 中原大將急需換肝



吳國偉於facebook上的生活照。資料圖片

中原地產昨日罕有發出緊急呼籲,為任職25年的資深區域營業董事吳國偉尋找合適的肝臟作移植。據悉,吳氏上周三(1日)求醫,初時以為只是普通感冒發燒,但短短幾日病情急速惡化,本周一確診急性肝衰竭。他同事林偉文表示:「佢平日身體幾好,唔煙唔酒,應酬都少,啱家一手新例下又少咗捱夜,真係好突然。」他擔心地說:「佢啱家同緊時間競賽,急需2日內進行移植屍肝或活肝!」

## 急需2日內進行移植

林偉文表示,與吳國偉在中原已經共事廿多年,為人容易相處。據了解,吳在上周三因發燒向私家醫生求醫,原本以為只是普通感冒,但病情未有好轉,吳國偉於是在本周一到仁安醫院檢查身體,發現肝臟有問題,轉介至威爾斯醫院,但因病情嚴重,再轉介至瑪麗醫院留院,現於瑪麗醫院深切治療部留醫,已陷入昏迷,失去知覺。中原公關發言人表示,吳國偉現年51歲,育有一個女兒,與太太一家三口,女兒剛剛大學畢業,平日工作勤力。她說:「佢成日講笑,好玩得,對同事亦無架子」。他去年是公司的高級區域營業董事,並為公司完成1億元的生意額,故今年1月獲中原躍升資深區域營業董事,目前旗下夥計有100人。中原昨日除於WhatsApp群組內廣傳呼籲訊息,其同事李先生亦在社交網站facebook發文請求有心人捐肝,短短數小時已有過百人分享。據了解,醫生確診吳氏患急性肝衰竭後,已即時為其家人檢驗,但所有親人均不合適,醫院亦不斷為吳尋求活肝移植,但未有合適肝臟。醫生指,目前當事人情況危急,屍肝和活肝都接受,A、B、AB或O型均可。(編者按:瑪麗醫院肝臟移植中心電話:2255 3838) ■記者 顏倫樂

# 屯門居屋連環破頂



屯門居屋富健花園創出屋苑兩房戶綠表新高價。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)各區居屋相繼出現新高,今次輪到屯門發圍。祥益黃慶德表示,龍門居16座低層B室,實用面積484方呎,在自由市場作價395萬元成交,成交價創屋苑兩房戶新高,折合呎價8,161元,則創屋苑新高紀錄。至於原業主於2008年在自由場已以133.8萬元買入,今賬面獲利261.2萬元離場。

## 富健兩房綠表價迫300萬

至於同區居屋富健花園則創屋苑兩房戶綠表價新高價。9座高層B室,面積484方呎,獲綠表客以295萬元(免補價)承接,折合呎價6,095元。原業主於2011年斥123萬元(免補價)購入,如今獲利172萬元離場。

中原彭少忠表示,青衣長安邨安清樓中層1

室,實用面積496方呎,新近於綠表市場以295萬元沽出,折合呎價5,948元。上手業主於2014年以198萬元綠表價買入單位,迄今轉手賬面獲利97萬元,單位升值49%。

二手私宅亦錄新高個案,富誠地產曾遠東表示,牛池灣曉暉花園5座高層F室,實用面積485方呎,單位為2房間隔連天台,日前以708萬元成交,折合呎價14,597元,創屋苑呎價新高。原業主於2004年以238萬元購入,持貨13年,升值197%。

## 新港城細單位反價沽出

中原黃家樂表示,馬鞍山新港城1期A座高層07室易手,實用面積348方呎,原業主1月放盤時叫價約480萬元,日前反價5萬元,以485萬元易手,折合呎價13,937元。