# 長沙灣悅雅低於「4球」入場

## 首批推50伙 折實呎價1.8萬起

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、岑健樂）九龍誕新地王兼夾港股創新高，發展商群起開盤。雅仕圖遠東置業牽頭發展於長沙灣悅雅昨日上載售樓書，並隨即公佈首批50伙價單，包括開放式至兩房，折實呎價18,107元至23,273元，173方呎單位折實入場333.6萬元。雅仕圖遠東置業董事總經理羅永輝昨表示，其中約16多伙為折實價400萬元以下的「上車盤」，面積介乎173方呎至202方呎，最快下周末發售。

### 各區新盤部署

| 樓盤 | 部署 |
|---|---|
| 長沙灣悅雅 | 昨公佈首張價單共50伙，折實呎價18,107元至23,273元，折實價333.6萬至777.9萬元。 |
| 啟德GRAND OASIS KAI TAK | 今日開價，本月推150伙。 |
| 西半山巴丙頓山 | 今日開價，首批至少30伙。 |
| 北角君譽峰 | 明日開價，首批至少57伙。 |

製表：記者 梁悅琴

■悅雅238方呎一房示範單位。

■雅士圖遠東置業羅永輝(左)和中原地產陳永傑。

■新地雷霆(左)及陳漢麟介紹巴丙頓山單位。項目最快下周發售。

■恒基林達民(右)及渣打王維憲介紹君譽峰定息按計劃。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

對長沙灣悅雅首批單位定價，羅永輝指，定價未有因為早前長沙灣地王誕生而調高，認為價格合理，折實平均呎價約20,000元，其中開放式單位的售價約400萬元、1房約500萬元、2房則約700萬元，管理費為每方呎5元。羅永輝指，由於400萬元以下單位已有按揭保險公司提供高成數按揭，故其無提供高成數一按。

悅雅提供104個單位，面積171方呎至338方呎，包括開放式至2房間隔，另設連平台及連天台特色戶，預計於2019年7月入伙。其中，5樓D室一房戶，面積238方呎，採開房式廚房設計，定價459.9萬元，呎價19,324元。若計算最高4%折扣後，折實價441.5萬元，呎價18,550元。

### 三市區新盤快開價

其他新盤亦爭相出擊。會德豐執行董事黃光耀表示，啟德OASIS KAI TAK二期取名為GRAND OASIS KAI TAK，包括第1及2座，提供308伙，本月首推150伙，日內開價，本周末開放示範單位。項目單位面積由293方呎至797方呎，包括開放式、一房至三房間隔。

至於新地旗下西半山巴丙頓山擬日內開價，最快下周發售，首批至少30伙。新地代理總經理陳漢麟說，定價將參考西半山干德道附近新盤。

### 曉珀．御縮減折扣

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民亦表示，北角君譽峰於日內公佈首張價單，首批至少57伙，最快一至兩周內開售。同系旺角曉珀．御昨則縮減折扣，變相提價3%，價單售價由2,434.7萬元至2,802.9萬元，買家可享最高達售價15%折扣，並於周日重推9伙發售。此外，由恒地負責銷售的尖沙咀凱譽尚餘14伙亦加價約4%。

長實地產投資董事郭子威表示，因應九龍誕新地王、高鐵將開通及人民幣升值等因素，紅磡維港．星岸9座洋房目標售價估計有20%升幅，即目標價由9億元上調至10.8億元，稍後招標或不只限於香港，亦包括其他地方。他重申，整批洋房傾向出售予同一組買家，本周開始接受預約睇樓，下周末將分批開始參觀。

### 津匯上載售樓書

寶聲集團、其士國際及市建局合作發展的九龍城道8號津匯昨已上載售樓書至該盤網站，單位面積由221至1,551方呎，其中兩個為複式單位，分別連483方呎與588方呎天台。

成交方面，美聯物業代理銷售資深投資者盧華旗下的長沙灣AVA 61沽出最後1伙單位，為3樓A室，面積232方呎，連1,415呎平台，成交價688萬元，呎價29,655元。AVA 61項目經理蔡仁輝稱，同系深水埗大南街222-226號項目預計快將登場。

# 「港人港地」1房租1.6萬

■啓德1號目前約有10個單位獲批出租同意書。 資料圖片

**香港文匯報訊** 位處啟德發展區的啟德1號（I）及啟德1號（II）皆設「港人港地」限制條款，地契列明業主分租或出售單位，須獲地政總署署長發出的同意書。據悉，項目至今收到近兩百宗同意書申請，相關租務成交出現，一房單位月租約1.65萬元。

### 啟德1號呎租44元

美聯物業歐仲為表示，啟德區發展前景優越，區內住宅獲不少客戶垂青，啟德1號(II)有1房單位業主近日獲得出租同意書，並迅速透過該行租出，月租約1.65萬元。

租出單位為啟德1號(II) 5座中低層H室，實用面積375方呎，屬1房間隔，望內園，單位內籠企理，吸引在九龍灣一帶工作的跨國企業職員承租，據悉單位原叫租約1.8萬，經商議後調整至1.65萬元租出，折合實用呎租約44元。

### 業主回報率3厘

據悉，業主於2017年8月以約656萬元購得單位，按現水平租金計，回報率約3厘。他補充，暫項目獲出租同意書之租盤約有10個，集中2房戶型，2房一般月租約2.2萬元起，3房叫租約3萬元起，1房則約1.75萬元起。

# 安達臣道地估值上調25%

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**因應九龍塘龍翔道現新地王，加上市況理想，有測量界將明日截標的觀塘安達臣道對出住宅地皮估值大幅上調25%至26億元，地皮樓面呎價約1萬元。會德豐已表示會參與競投此地。

### 樓面呎價料1萬

該幅位於九龍觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1068號的用地，將於明日截標。地盤面積57,630方呎，可建最高樓面為259,337方呎。普縉控股企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示，由於市況理想，發展商積極買地補充土儲，加上此地皮項目總投資額約50億元，相對入場門檻較低，適合中、大型發展商及合組財團競投，有利地價造好。因而將地皮估值大幅上調25%至26億元，地皮樓面呎價約1萬元。

另一方面，中原測量師行執行董事張競達表示，安達臣道地皮位處半山上，鄰近寶達邨、安達邨等，地皮規模龐大，可享景致開揚，相信可吸引中大型發展商入標競投。不過因屬新發展地區，交通及發展並未完善，加上同區有政府提出的首置上車盤，預計發展商出價不會過份進取，估計地皮樓面呎價約7,000元，總值約18.2億元。

■會德豐黃光耀(右)指，會參與競投安達臣道住宅地皮。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

會德豐執行董事黃光耀表示，會德豐地產會參與競投此地皮。他又指，九龍倉剛投得九龍塘龍翔道地皮，交由會德豐地產負責發展，兩間公司並沒有出現業務重疊。由於九龍倉於香港沒有發展策劃及銷售團隊，因此其香港項目都是由會德豐地產負責，例子有山頂MOUNT NICHOLSON。

# 荃威釘契盤搶至破頂價

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**樓價節節攀升，就連釘契盤都被搶至破頂成交。消息指，荃灣荃威花園N座頂層連天台戶，單位實用面積468方呎，原開價550萬元，及後反價15萬元以565萬元成交，折合呎價12,073元，呎價創出屋苑新高。

據土地註冊處資料顯示，物業料因僭建狀況被屋宇署釘契。原業主於2004年以115萬元購入，物業期內賬面升值450萬元或3.9倍。

### 東涌單日4私宅成交

東涌單日錄得4宗私宅成交，美聯吳惠斌表示，個案包括東涌東堤灣畔1座低層D室，屬於市唯一放盤的兩房落地玻璃特色戶，面積581方呎，作價690萬元，折合呎價11,876元。原業主於2014年底以530萬元購入，持貨滿3年物業升值160萬元或三成。

同時同區東環3B座中低層08室，面積379方呎，作價538萬元成交，折合呎價14,195元。原業主於2015年1月以414萬元購入，持貨至今剛滿3年，迄今轉手物業升值三成。

### 鳳德邨中層5年升77%

公屋價格隨大市水漲船高，世紀21富山劉倩彤表示，黃大仙鳳德邨紫鳳樓中層15室，實用面積445方呎，以327萬元(未補價)易手，折合呎價7,348元。原業主於2013年購入上述物業，當時作價185萬元(未補價)，持貨5年升值約77%。

另外，昨天單日新增5宗銀主放盤，叫價均千萬元起跳，當中4項為住宅。據世紀21網站顯示，西貢溱喬單號屋，面積939方呎，銀主開價2,780萬元。同時，九龍塘雅麗園高層F室連車位，實用面積665方呎，叫價1,030萬港元。而沙田華翠園及將軍澳蔚南灣畔均現銀主盤。

■荃威花園最新創出12,073元新高呎價。 香港文匯報記者劉理建 攝

# 第一集團6億購荃灣工地

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**市場消息指，第一集團購入荃灣大涌道18至20號地盤，作價約6億元。

資料顯示，地盤面積18,182方呎，城市規劃屬其他指定用途(商業)，地積比率為9.5倍，最高可建樓面達17.27萬方呎，以成交價計，每呎樓面地價3,474元。

消息又指，項目擬重建為甲級寫字樓。

# 居屋二手均價年升20%

**香港文匯報訊** 利嘉閣地產研究部昨日指出，去年每宗居屋二手平均成交額440.8萬元，較2016年勁升20.1%。面對政府擬將「白居二」計劃恒常化，該行料刺激居屋第二市場價格。

利嘉閣地產研究部表示，去年二手居屋僅錄4,486宗買賣登記，是自1996年有紀錄以來第三低，並較2016年減少10%。不過，去年居屋成交總值按年上升8%至約197.75億元，創22年歷史新高。當中，大角咀富榮花園9座高層G室的881.8萬元成交最為矚目，按單位面積592方呎計，呎價14,895元，並為歷來二手居屋最高價登記成交。

### 中高價個案漸成主流

從各樓價分類得出，居屋最活躍成交組別由2016年的價值300萬至399萬元，上移至去年400萬至499萬元組別，該組別去年共錄得1,849宗登記，按年大增50%；此外，價值500萬元至599萬元及600萬元或以上的樓價組別更急增1.32倍及3.94倍，至822宗及341宗，反映中、高價居屋逐漸成為主流。

從屋苑分析，2017年十大活躍成交屋苑中，有8個屋苑登記量報跌。其中，屯門錦豐苑錄69宗登記，年跌32%，最為顯著。至於最熱賣屋苑為沙田穗禾苑，錄109宗。

利嘉閣地產研究部認為，「白居二」計劃恒常化，配額定為每年2,500個，預刺激居屋交投，但基於申請、審批以至正式入市需時，料下半年或較後時間始反映有關影響。

# 屯門市廣場租金雙位數增

■信和陳欽玲(中)指，屯門市廣場與《Where's Wally?》舉辦「新春尋寶之旅」。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**本港經濟整體向好，信和集團租務部總經理陳欽玲昨表示，對本港零售市道感到樂觀，加上元朗及屯門區內未來有近2,000伙住宅入伙，料屯門市廣場今年生意額突破100億元，按年升8%至10%。去年該商場生意額及人流均升10%，分別為逾96億元及1.28億人次。

她指，該商場今年將有約25萬呎樓面租約到期，相當於商場四分之一樓面，目前正與商戶洽淡續租，預計75%至80%租戶會續租，續租租金升幅普遍達雙位數，現時該商場呎租介乎50元至380元。

屯門市廣場新春期間與《Where's Wally?》合作舉辦「新春尋寶之旅」，特設多個Wally主題裝置及AR互動遊戲。目前，廣場人流中約16%為內地旅客，陳欽玲料農曆新年期間將有更多內地旅客前來。