

# 無懼息魔 油塘海傲灣吊高賣 折實呎價逼2萬 貴3年前同區新盤1倍

香港文匯報訊（記者 殷考玲）隨着本港跟隨美國加息而結束超低息環境，有發展商無懼加息衝擊樓市，繼續以高價賣樓。九龍建業（0034）旗下位於油塘的新盤海傲灣，昨日公佈首張價單，為加息後首個開價新盤，首份價單涉及130伙，發展商以「市區樓、車位價」口號作招徠，惟該盤折實平均呎價高達19,913元，逼近2萬元，與區內3年前的新盤比較呎價貴逾一倍。且景觀有保證。



**海傲灣**為加息後首個公佈開價的新盤，首批130伙中，佔全盤總供應兩成，包括10個開放式、114個1房、6個2房，實用面積由201平方呎至374平方呎，分佈於1A座、1B座及2座，定價由440.9萬元至864.6萬元，實用面積呎價由20,422元至23,255元，首批平均呎價22,312元。

**入場單位201呎折實393.5萬**

當中以入場開放式單位最平，為2座7樓F室，實用面積201平方呎，定價440.9萬元，買家可選擇付款方法包括120天現金計劃，最高可享10.75%折扣優惠，折實價393.5萬元，折實呎價19,577元。至於最貴則為2座12樓E室，實用面積374平方呎，折實售價771.7萬元，折實呎價20,634元，而海傲灣的樓花期約一年。

今次海傲灣折實平均呎價高達19,913元，對比區內對上一個新盤，3年前開售的會德豐（0020）旗下Peninsula East，當時首批60伙折實呎價僅售9,849元，海傲灣貴近逾一倍。此外，至於鄰近的私人屋苑鯉灣天下、嘉賢居及Ocean One近期的二手平均呎價也是由1.5萬元至1.7萬元不等，海傲灣與同區二手樓比較，售價貴一成半至逾三成不等。雖然海傲灣呎價折實後仍逼近2萬元，但由於項目的單位偏小，以至總價水平較低，首批單位中，有10個單位折實價低於400萬元。

**發展商稱「市區樓 車位價」**

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永昨日形容海傲灣是「市區樓、車位價」，他更表明稍後加推的單位有5%

至10%的加價空間。被問及該盤是否貴絕油塘，楊聰永稱不能直接比較，他認為該盤的景觀有保證。

**無高成數按揭 周六可睇樓**

至於是次不設高成數按揭，楊聰永相信於坊間銀行已經可承造高成數按揭，所以今次決定不提供發展商按揭。另一方面，楊聰永稱海傲灣將於本周六開放項目的示範單位予公眾參觀及收票，會視乎周六、日的收票情況作出開售安排。

另一方面，萬科置業（香港）位於屯門新盤上源，將於本周六進行次輪310伙銷售，萬科香港業務部副總裁（市場營銷）周鎧禧昨日表示，該項目暫收逾3,500票，超額認購逾10倍。他續

## 油塘「海傲灣」首張價單資料

總單位數目	130伙
單位分佈	10(開放式)、114(1房)、6(2房)
實用面積	201至374呎
實用面積呎價	20,422元至23,255元
實用面積呎價(折實)	18,225元至20,755元
售價	440.9萬至864.6萬元
售價(折實)	393.5萬至771.7萬元
平均呎價	22,312元
平均呎價(折實)	19,913元
平均售價	610.9萬元
平均售價(折實)	545.3萬元
120天即供最高折扣	10.75%
總市值	7.942億元(照售價)

製表：記者 殷考玲

## 油塘區私樓平均呎價

屋苑名稱	近期成交呎價(元)
海傲灣	19,913*
嘉賢居	15,404
OCEAN ONE	15,206
PENINSULA EAST	15,692
鯉灣天下	17,146

註：\*首批單位平均呎價

製表：記者 顏倫樂

稱若次輪銷情理想，將續加推應市。此外，經絡按揭為上源買家提供全期息率低至最優惠利率(P減2.75厘(P為5.125厘)優惠，按揭成數可高達八成，現金回贈最高可達2%。

## 城市規劃條例(第131章)

### 西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/31的修訂項目

行政長官會同行政會議已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1)(b)(ii)條所賦予的權力，於2018年6月8日將《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/31》發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/32》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂項目的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/32》，會根據上述條例第5條，由2018年9月21日至2018年11月21日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓港島規劃處；及
- (v) 香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓地下中西區民政事務處民政諮詢中心。

按照條例第6(1)條，任何人可就有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2018年11月21日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第9條就有關的草圖作出決定為止。任何打算作出申述的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tbp/>)下載。

由《市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃圖編號S/H3/URA3/1》的展示首次在憲報公布的日期開始，即2018年9月21日，該圖即取代《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/31》中，與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/32》上就該發展計劃圖所劃定及描述的地區所作的註明及劃定，僅供參考之用。

收納了有關修訂項目的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/32》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

### 個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書處及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 處理有關申述，包括公布申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書處／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會

2018年9月21日

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第131章)  
對西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/31  
所作修訂項目附表

### I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A項 - 把位於賢居里的一塊土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「行人專區／街道」的地方。

城市規劃委員會

2018年9月21日

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市缺乏支持，近期市場出現多宗減價交易，新近更錄得有單位劈價達兩成賣樓。利嘉閣地產郭建民表示，大幅減價單位為沙田銀禧花園8座高層H室，實用面積506方呎，兩房間隔，單位於兩個月前以820萬放售，惟近期樓市欠缺利好消息，加上業主急需資金周轉，遂連劈價5次以663.8萬成交，減價金額逾156萬元，減幅接近20%，折合實用面積呎價約13,119元。

據了解，原業主於2012年2月，以約318萬元購入上述單位，持貨6年，現易手賬面獲利約345.8萬元離場，單位升值約1.1倍。翻查資料，同屋苑5座高層NC室，面積同樣506方呎，上月賣718萬元，但相隔短短一個月，同類單位已跌價7.5%。

### 名城三期1828萬沽較同類跌8.6%

另外，世紀21奇豐物業周淑萍謂，大圍名城三期盛世3座高層NC室，面積958方呎，四房間隔，剛以1,828萬元易手，實用呎價19,081元。資料顯示，位於成交單位高6層的NC室，面積相同，今年6月以2,000萬元成交，換言之，同類貨價現回落172萬元或8.6%。

美聯物業梁浩文透露，屯門華都花園2座高層D室，實用面積533方呎，三房間隔，之前叫價650萬元，剛剛減價50萬元至600萬元易手，實用呎價11,257元，為屋苑同類單位近5個月最平成交價。原業主2012年以267萬元買入，持貨5年賬面獲利333萬元或1.2倍。據了解，位於上述單位低一層的同室，面積相同，今年8月以650萬元易手，但樓市經過連串負面消息影響下，短短兩個月已跌價50萬元或7.7%。

這邊廂住宅單位不斷減價，但非住宅物業則仍然錄得破頂成交。土地註冊處資料顯示，屯門滿名山滿庭B層一個雙號單位，8月份登記以315萬元轉售，打破了同區龍門車位創下的236萬元舊紀錄，創同區車位造價新高。

原業主於今年6月以150萬元向發展商嘉里買入有關車位，持貨兩個月賣出，賬面大賺165萬或1.1倍。

### 上季二手均價撲900萬 紀錄新高

香港文匯報訊 二手私宅平均每宗售價直叩900萬元大關，創下1996年有紀錄以來的季度新高。根據土地註冊處最新數據，今年第三季平均每宗二手私宅登記涉資近900萬元(899.68萬元)，創下96年有紀錄以來的歷史季度新高，與次季比較按季升7.45%；至於與特首林鄭月娥去年第三季上任同季比較，則升16.11%，並較1997年高峰第三季的423.10萬元升1.13倍；若與2003年次季(SARS時期)的歷史低位每宗156.37萬元比較，更累升達4.75倍。

### 樓價癲 打工仔「望樓興嘆」

作為二手業主眼見樓價大升自然是欣喜之事，但作為供樓一族則是有苦自己知，普通打工仔要入市更是天方夜譚。以一個售價900萬元單位作例子，供款年期為20年，按揭利率為2.375%計，每月供款逾2.8萬元，家庭入息至少要6.2萬元。值得留意的是，政府統計處數字顯示，本港家庭住戶入息中位數為2.76萬元，普通家庭要入市根本不可能。

按樓價劃分，今年第三季在9個樓價組別當中，除了1億元或以上組別錄得2宗的輕微升幅外，其他8個組別全線回落，跌幅介乎15%至5,700宗，將按季再挫近四成。

### 估值276億 文輝道地料膺地王

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 山頂文輝道地皮下周五截標。天俊測量師行執行董事張楚然表示，山頂一帶鮮有土地供應，是次項目發展具規模，兼且位於傳統頂級豪宅地段，可建樓面面積404,306方呎，勢掀實力雄厚的發展商爭奪，估計亦會有財團組合入標，以分擔發展成本，呎價料創全港新高紀錄。

該行預料地皮估值達275.68億元，每呎樓面地價約68,186元。

### 呎價6.8萬 料建「超級豪宅」

張楚然表示，地皮位於文輝道2、4、6、8、9及11號，佔地面積189,425方呎，屬住宅(丙類)用途，預計可興建13層高的建築物，可打造「超級豪宅」，料入標的發展商或財團出價較為進取。該地前身曾用作高級公務員宿舍，由於附近有多個山坡，發展商或財團須進行勘探、斜坡保養及預防山泥傾瀉等工程。

### 皇第收逾300查詢

香港文匯報訊 (記者 黎梓田 意大利維羅納報道) 尚家生活地產董事總經理方文彬表示，由集團牽頭發展的渣甸山豪宅皇第目前已收到超過300個查詢，大部分為附近的豪宅業主，亦有部分來自九龍站以及內地，並直言「絕對相信」有買家會購買多於一伙。

### 採用意大利製造廚櫃

為介紹項目所使用的廚櫃，發展商昨日率領傳媒到訪意大利廚櫃品牌minotticucine位於意大利的廠房及總部參觀，並向傳媒展示各種廚櫃及部分製造過程，包括介紹廚櫃的設計理念及製作工序等。



皇第已收到超過300個查詢。圖左為尚家生活地產董事總經理方文彬。黎梓田攝

刊登廣告熱線  
28739888/28311781

