

AVA 228 首推特色戶 257 萬人場

最細銀碼「龍床盤」折實呎價近二萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 樓市回暖,發展商加快納米盤推盤步伐。資深投資者盧華家族集團旗下長沙灣大南街AVA 228 昨首推5伙特色戶,當中被喻為「市區龍床盤」的2樓D室及E室,實用面積只有129方呎,另有平台面積28方呎,折實價256.96萬元,折實呎價達19,920元,為繼屯門豐連後,逾兩年來香港最平入場費的一手新盤,惟折實呎價比上月23日公佈對上一層同室151方呎標準戶的折實呎價18,753元貴6.2%。新世界於馬頭角臻尚昨亦上載售樓書,一層14伙,最細單位面積283方呎起。

AVA 228 加推單位資料

單位	實用面積(平台面積)	售價(呎價)	折實價*(折實呎價*)
2B	201方呎(186方呎)	499.4萬元(24,846元)	439.472萬元(21,864元)
2D	129方呎(28方呎)	292萬元(22,636元)	256.96萬元(19,920元)
2E	129方呎(28方呎)	292萬元(22,636元)	256.96萬元(19,919元)
2F	134方呎(18方呎)	319.5萬元(23,843元)	281.16萬元(20,982元)
2H	211方呎(520方呎)	677.3萬元(32,100元)	596.024萬元(28,248元)

*以「90天現金優惠」付款計劃計(照售價減12%) 製表:記者 梁悅琴



右圖為AVA 228 示範單位。左圖為今次推售的129呎特色戶2樓D室平面圖。 資料圖片

單顯示,AVA 228 昨日加推5伙,全部位於2樓,屬平台特色戶,實用面積由129方呎至211方呎,定價由292萬元至677.3萬元,呎價22,636元至32,100元,最高折扣為樓價12%,折實價257萬至596萬元,折實呎價19,920元至28,248元。

其中2樓D室及E室,實用面積同為129方呎,連28方呎平台,折實價257萬元。資料顯示,2016年時南豐旗下屯門豐連一伙253方呎單位折實價197萬元,即是次AVA 228的129方呎單位成為逾兩年來全港最平一手新盤,亦為近年最細的開價新盤。最貴售價為同層H室,實用面積只有211方呎,但連有520方呎平台,價單售價高達677.3萬

元,折實價596萬元,折實呎價達28,247元。該5伙將於下周二發售。

臻尚上樓書 一房戶逾80%

另一邊廂,繼恒地於紅磡啟岸日前公佈價單後,鄰區的新世界馬頭角臻尚昨亦上載售樓書,該盤由1幢大廈再分為A、B兩翼組成,最低住宅樓層為8樓,每層設14個單位,總數提供294伙,實用面積由283方呎至386方呎,全為一房、兩房戶,一房戶佔全盤逾80%,項目預計於2021年3月落成,樓花期約兩年。

此外,南豐夥遠洋及港鐵合作將軍澳日出康城LP6出現單日14宗大訂個案,南豐沒收至少1,086萬元。根據一

手成交記錄冊顯示,將軍澳日出康城LP6於2月28日出現14宗大訂個案,該批買家分別於去年9月8日至25日購入LP6單位,單位成交價由505萬元至1,277.4萬元,採用即供或建築期付款,該批買家需要於簽臨時買賣合約後120天分別付上樓價95%或者加付5%訂金,惟全部撻訂離場,料損失至少5%訂金,涉及金額多達約1,086萬元。

現滙洋房7280萬成交 項目新高

新盤成交方面,會德豐地產旗下將軍澳MONTEREY昨日透過招標售出C號洋房,實用面積1,843方呎,另連1,124方呎花園、686方呎天台,成交價5,215.7萬元,呎價2.83萬元,該盤累

售5幢洋房,套現2.6億元。

華懋集團旗下屯門青山公路琨崙錄得首宗獨立屋成交。單位為海翡翠10號屋,屬項目單邊獨立屋,實用面積2,788方呎,3層高連天台,設有獨立車庫,特大花園面積3,603方呎,連618方呎平台及164方呎天台,洋房以7,280萬元成交,創項目最高價成交紀錄,呎價26,112元。

信置上月賣樓套現逾10億

信置於2月售出84伙,主要來自觀塘凱匯、大埔白石角逸瓏灣8、沙田火炭御龍山及西貢逸瓏園,套現逾10億元。而觀塘凱匯及大埔白石角逸瓏灣8昨日亦已分別錄得3伙成交。



圖為新世界於馬頭角臻尚地盤。

CCL 飆0.61% 升幅35周最大

CCL 較2月低位回升1.15%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓市最近公佈的數據均顯示,樓市正在回穩向上。繼日前差估署公佈今年1月樓價指數按月升0.08%,結束連跌5個月後首度回升。昨日公佈的中原城市領先指數CCL亦同樣回升,最新報171.91點,按周升0.61%,升幅為35周最大,相比2月初低位169.95高1.15%。該行預測CCL目標為去年歷史高位188.64點,預期2019年上半年達到。

1.1%。九龍報169.88點,按周升0.53%。港島報178.45點,按周升0.17%。

美聯樓價指數亦按周回升,最新報159.32點,按周升約0.28%,較四星期前亦升約0.35%;近7星期指數一直徘徊於158點至160點之間窄幅上落,最新指數較今年1月中下旬低位升約0.68%;然而,本年迄今指數仍錄約1.05%跌幅。

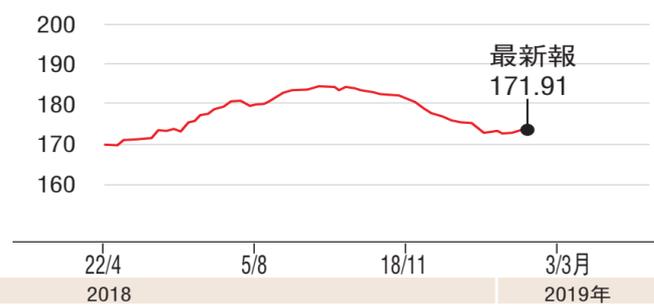
CCL 八大指數齊升

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,本周CCL八大樓價指數齊升,是35周以來首見,即去年中六招房策公佈後再現。他認為,數據反映季節性旺市早於新春前出現,樓價尋底已經完成,並開始轉勢上升。相信新春後樓價繼續向升,CCL目標為去年歷史高位188.64點,預期2019年上半年達到。

此外,中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報173.45點,按周升0.53%。CCL(中小型單位)報171.82點,按周升0.61%。CCL(大型單位)報172.37點,按周升0.59%。至於四區樓價指數齊升,新界東報183.3點,按周升0.36%。新界西報155.9點,按周升

隨著樓市有回穩之趨,準買家即出動揀樓,中原地產十大屋苑本周末睇樓量錄得645組預約,按周升7.9%。自去年1月尾錄得650組預約睇樓量後,再創57周新高。十大屋苑當中,7個屋苑睇樓量均錄得升幅。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,差估署數據顯示1月樓價指數止跌回升,結束連續五個月下跌趨勢。樓價已確定轉勢,加上財政預算案並無加辣或減辣的措施推出,早前觀望的買家紛紛出動睇樓,入市氣氛熾熱。3月多個新盤即將推出,相信會帶動二手市況,樓市旺勢得以延續。

港島區方面,中原地產趙鴻運透露,樓價於12月底,曾較高位跌近2成,差估署數據反映1月份樓價指數止跌回升,近日樓價亦已反彈近1成,買家紛



紛出動入市,二手成交於農曆新年前後暢旺,睇樓人流有所增加,太古城本周預約睇樓量錄得40組,較上周上升5.3%,每呎實用叫價上升至20,500元。

預算案「辣度」不變 後市影響微

九龍區方面,中原地產洪金興表示,新一份財政預算案塵埃落定,對樓市未有加辣亦未有減辣,對後市影響不大。麗港城本周末睇樓量錄得60組預約,按周升2成,每呎實用叫價亦跟隨上

升,最新報13,900元水平。本月多個市區新盤部署出擊,或會帶動區內二手交投氣氛升溫。

新界區方面,中原地產關煜裕表示,市場上無利淡消息,入市氣氛正面,樓價正於低位回升,買家紛紛加快入市步伐,沙田第一城交投氣氛向好,帶動周六日睇樓量,本周六日錄約60組睇樓量,較上星期再升5組或9%,平均實用叫價微升至16,700元水平,現時業主叫價傾向硬淨,議價空間約1%-2%水平。

元朗大旗嶺地規限多 招標料反應淡

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 元朗大旗嶺地皮將於下周五截標,項目佔地約12,045方呎,可建樓面約42,157方呎,天後測量師行執行董事張楚然預測,項目估值約1.75億元,每方呎樓面地價達4,151元,預料日後每方呎售價約1.3萬元。張氏指,項目有不少發展規限,對地皮價值有相當大的影響,個別發展商未必有興趣出價;但周邊有地盤的發展商應有興趣。

建築工程及落成後住戶進出造成相當大的問題。此外,項目賣地條款包括發展商須預留不少於20%的面積作綠化範圍。上述因素將影響發展商出價。

每呎樓面地價料3500元

普華永道會計師及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典亦指,發展商須注意賣地章程中強調地盤沒有車路到達,發展密度可能受其影響而致未能興建地契容許之最高發展樓面。他預料每方呎樓面地價約3,500元,估值約1.5億元,預期項目落成後每平方呎售價分別為約10,000元。

他續說,據賣地章程顯示,中標發展商須負責鋪設地盤北面及東南面部分範圍作未來公共行人通道之用,及按需要

建設相關配套設施,並提供保養直至交還政府。

此外,地盤北面部分位置屬水務工程專用範圍,在獲得水務署書面同意之前,發展商不得在範圍內進行任何發展。

元朗休憩地獲批 涉144伙住宅

昨日城規會亦接到一宗申請,提議將一幅位於元朗港收路約17,761方呎的「休憩用地」改劃為「住宅(甲類)5」用途,興建1幢30層分層住宅,提供144伙。為了增加開闢機會,項目亦提供老人活動中心等,彌補失去的休憩用地面積。

地皮位於元朗朗怡居東北面,申請人是土地業主的委託人,認為擬議發展與

周邊高密度住宅相容,亦可回應社會對土地供應的需求,符合增加發展容量來增加房屋供應數量的政府政策目標。

西貢「綠化帶」地申建洋房

申請文件顯示,地盤計劃以6.753倍地積比率,興建1幢30層高住宅樓宇,另設2個地庫。當中住宅部分佔24層,涉及樓面約83,615方呎,平均每伙面積約581方呎。此外,項目亦提供約36,329方呎樓面非住用樓面,用作2層高商店、1層長者活動中心及停車場等等。項目預計於2023年落成。

另外,西貢下洋新村路一幅位於「綠化帶」的地皮,佔地約46,662方呎,亦收到興建3座3層高洋房的申請,總樓面約16,146方呎。

自殺女歌手香閨「翻拍」低市價34%沽

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 二手交投反彈,不少物業均以貼市價放售,惟個別「另類物業」仍以超低位價放售。女歌手盧凱彤於去年在跑馬地嘉逸軒墜樓身亡,其單位去年10月以1,050萬元叫賣,最終因未到底價收回,近日拍賣翻拍單位,開價1,030萬元,減價約2%,是次開價較市價低34%,單位將於本月19日進行拍賣。

根據環亞物業拍賣行資料顯示,嘉逸軒5樓B室連平台戶,實用面積602方呎,連1,274方呎平台,採2房間隔,現時已經交吉,以開價1,030萬元計,平均呎價17,110元。環亞董事總經理及拍賣師曾傑傑表示,由於單位為事故單位,相較現時市價1,500萬至1,550萬元,是次開價較市價低約34%。

瓊峰園單位減268萬元沽

市況回暖,港島區仍有優質放盤大幅減價出售。利嘉閣地產崔嘉柏透露,新近錄得北角半山瓊峰園B座中層2室的成交,該單位實用面積約1,313方呎,為3房套連工人套間隔,外望為全海景觀。

業主原開價3,100萬元,議價後減價268萬元或8.6%,最終單位以2,832萬元獲買家承接,折合呎價約21,569元。崔嘉柏補充,上述為瓊峰園本月首宗成交個案,而現時屋苑約有6個放盤提供,最低入場費由3,500萬元起。

蔚藍灣畔盤累減92萬易手

另外,利嘉閣地產楊偉權表示,將軍澳蔚藍灣畔錄得5座高層E室單位易手,實用面積約510方呎,單位採2房間隔。單位曾於去年10月高叫910萬元,及後放盤至今,終以818萬元出售單位,累減92萬或約10%,實用呎價約16,039元。

楊偉權補充,蔚藍灣畔於3月份至今暫錄的首宗二手成交,而現時約有31個放盤提供,叫價由780萬至950萬元不等。

居屋市場方面,天水圍居屋一向受歡迎,加上近月價格回落,故吸引「白居二」承接。祥益地產黃肇雲表示,日前天水圍居屋天富苑錄得一宗區內首置客成交個案,所錄成交單位為B座低層4室,實用面積650方呎,屬3房連套廁,日前獲區內首置客垂青。

該買家為「白居二」中籤者,加上原業主增加議幅,累積減價達38萬,買家遂以422萬(居二市場價)購入上址作自住之用,實用呎價為6,492元,屬市場價。