

# 何文田臻樺開放戶 499 萬入場

## 折實均呎價2.43 萬    今年九龍最貴新盤

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市升勢持續，刺激發展商加快推盤步伐，市場有多個主打上車客的新盤部署短期內發售。其中新世界何文田臻樺已搶先開價，昨日公佈首張價單，涉及88伙，折實平均呎價24,308元，42伙折實低於600萬元，其中208呎的開放戶折實約499.2萬元入場。而會德豐將軍澳日出康城MONTARA亦已取得售樓紙，發展商講明會提速部署賣樓，將於一至兩日內開價，兩盤均預備一至兩周內開賣，屆時勢必短兵相接。

新世界牽頭發展的何文田臻樺，昨公佈首張88伙價單，涉及21伙開放式、42伙一房戶及25伙兩房戶，實用面積208至526方呎，定價由594.3至1,663.8萬元，實用呎價24,959至31,631元，平均實用呎價約28,938元。項目預料最快下周開售。

### 發展商形容為「接力價」

如果以即供180天付款方式，最高折扣優惠為16%，折實價由499.2至1,397.5萬元，折實呎價20,963至26,568元，折實平均呎價則為24,308元，貴絕今年九龍區新盤首批呎價。事實上，發展商此前已言明，由於近期樓市上升，一、二手市場均錄創新高價成交，是次開價較為進取，並形容為「接力價」。雖然開價進取，但發展商主打上車客，首張價單中，仍然有42個單位折實價在600萬元，佔首張價單近半數單位，但主要為開放式及一房單位。項目最平的入場單位為3樓B5室開放式戶，面積208方呎，折實售價499.2萬元，折實呎價2.4萬元。值得注意的是，今次項目採用網上認購登記，發展商解釋此舉是希望推動環保及數碼化。

### 部分單位訂金低至樓價8.5%

此外，今次發展商提供低訂金長成交期的付款方式，A單位於簽署臨約後30天內僅需付樓價8.5%，餘款於成交時繳付，以3樓A5單位開放式單位為例，折實價679.8萬元，即臨約訂金僅約57萬元，為近年較少見的付款方式。項目料最快於2021年2月底落成。此外，發展商亦提供備用二按揭貸款，高達樓價的25%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，臻樺開價貼市，加上部分單位訂金僅低至樓價8.5%，相信可協助年輕買家上車，預計首批單位可全數沽清。

面對其他新盤來勢洶洶，會德豐亦未有怠慢，公司地產常務董事黃光耀表示，旗下將軍澳日出康城MONTARA已獲批出預售樓花同意書，即時加快推售步伐，希望一至兩日內公佈樓書以及公佈首張價單，最快本周末起開放予公眾參觀，估計下月初開賣。問到近期有發展商均表示開價會進取，黃光耀表示，後市樂觀，首批開價會有所反映。

樓市向好，除新世界與會德豐動作頻頻，恒基旗下北角君譽峰及鯉魚涌君豪峰都有新價單及銷售安排，君譽峰新價單共有29伙，平均呎價27,368元，部分加價1%至2%。下一會發售30伙，同系鯉魚涌君豪峰新價單則涉及48伙，平均呎價27,313元，亦預備下一發售30伙。



■臻樺288方呎一房戶示範單位客廳。

記者 梁悅琴 攝

### 今年九龍區新盤開價一覽

| 開價月份 | 位置  | 新盤名稱       | 首張價單數量 | 平均呎價    | 發展商    |
|------|-----|------------|--------|---------|--------|
| 1月   | 馬頭角 | Downtown38 | 50伙    | 17,288元 | 新地及市建局 |
| 2月   | 長沙灣 | AVA 228    | 50伙    | 19,227元 | 盧華家族   |
| 2月   | 紅磡  | 啓岸         | 111伙   | 19,977元 | 恒地     |
| 3月   | 土瓜灣 | 臻尚         | 80伙    | 18,301元 | 新世界    |
| 3月   | 油塘  | 曦臺         | 66伙    | 17,577元 | 宏安地產   |
| 3月   | 長沙灣 | 家壹         | 50伙    | 20,807元 | 恒地     |
| 4月   | 何文田 | 臻樺         | 88伙    | 24,308元 | 新世界、恒地 |

### 各發展商最新推盤部署

| 發展商    | 樓盤          | 推售部署                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 新世界、恒地 | 何文田臻樺       | 已公佈首張價單共88伙，面積由208至526方呎，扣除最高16%優惠後，折實售價由499.2至1397.5萬元，折實呎價20,963元至26,568元。折實平均呎價則為24,308元，貴絕今年九龍區新盤首批呎價<br><br>新推3號價單29伙，價單平均呎價27,368元，一按最高為樓價85%。同時加推30伙於下周一發售，實用面積205至365方呎，價單平均呎價27,368元，最低售價606.8萬元，最高折扣4%。樓盤亦更新價單，部分加價1%至2%<br><br>新推價單涉及48伙，價單平均呎價27,313元，最低售價由571.7萬元起，價單呎價介乎23,120至31,055元，最高折扣維持為5%。該盤亦加推30伙於下周一發售<br><br>已獲批出預售樓花同意書，希望一至兩日內公佈樓書以及公佈首張價單，最快本周末起開放予公眾參觀，估計下月初開賣。發展商認為後市樂觀，首批開價會有所反映。 |
| 恒地     | 北角君譽峰       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 恒地     | 鯉魚涌君豪峰      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 會德豐    | 日出康城MONTARA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

■製表：記者顏倫樂

## 招商局置地夥信置嘉華奪康城11期

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵將軍澳日出康城11期昨日開標，港鐵公佈，信置、嘉華及招商局置地合組的財團中標項目。資料顯示，項目位於商場上蓋的北面，由3幢物業組成，可建樓面約95.65萬方呎，消息指補地價金額約30.549億元，日後料提供約1,850個單位。據悉今次為信置首次中標日出康城地皮。

將軍澳日出康城11期在剛過去周三截標，收到11份標書，與日出康城1期首都並列為該區最多入標數量的期數。當時入標財團包括新地、長實、會德豐地產、恒地等大型發展商，亦有不少中資夥港資入標競投，好像遠展夥拍保利、新世界夥華潤置地等，反應相當熱烈。港鐵最後公佈，項目由信置與嘉華及招商局置地所組成的財團中標，屬於「黑馬」。

翻查資料，是次中標的3間發展商都是首次投得日出康城地皮發展。當中信置與嘉華為「老拍檔」，多年來合作發展多個地產項目，招商局置地過去亦曾夥拍港資如新世界等合作競投香港土地，但一直未有進賬，而今次為首次中標鐵路項目。

### 位處商場上蓋 補地價創新高

日出康城11期毗鄰日出康城7期，同樣位於商場上蓋，項目可建樓面約95.65萬方呎，消息指補地價金額約30.549億元，按此計算，每方呎補地價約3,194元。對比2016年3月批出的10期補地價每呎2,044元高出56%，並且創日出康城歷來新高。另市傳項目固定分紅比例為20%，發展商須再出「一口價」競投，價高者得，成為中標與否的關鍵。

業界估計，項目每方呎樓面地價（包括補地價金額）約5,500元至9,000元，估值約52億至86.1億元。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，地鐵站的大型住宅地供應有限，今次項目具備相當優勢，相信發展商對後市信心仍大，而該區配套亦日漸成熟。估計住宅部分落成後每呎賣17,000元起。



■日出康城11期地盤。

資料圖片

## 首兩月僅564伙動工 9年新低

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市重拾升勢，惟發展商嘆慢板。屋宇署昨公佈，2月份全港動工量只得555伙，雖然較1月時的9伙急增，但今年首兩個月累計動工量合共僅564伙，與去年同期的2,634伙比較，則大幅回落逾78%，為九年同期新低。落成量同樣低，2月份只得沙田珀玥一個項目落成，涉及118個單位，比起首月421伙大幅減少約72%，創兩年新低。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，2月份共有2個私宅項目動工，涉及555伙。當中包括鴨脷洲利南道項目，涉及單位291伙；此外，西營盤忠正街1至19號及奇靈里21號亦於2月份展開上蓋建築工序，涉及264伙。雖然首兩個月

動工量少，但陳海潮相信，多個項目可望於今年動工，全年動工量初步估計仍可達約1.5萬伙水平。

### 落成量539伙 年跌35.2%

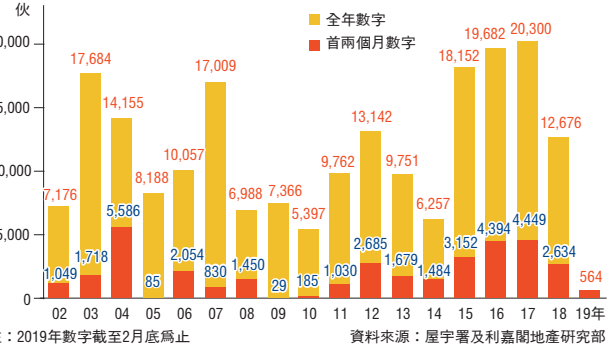
落成量方面，2月份只有118個單位，按月減少約72%，除連跌兩個月，更創自2017年2月後的兩年新低。若以今年首2個月累計，落成單位539伙，較去年同期832伙亦下跌約35.2%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，首2個月落成量與差估署預測2019年全年的20,420伙相比，只佔約2.6%。但今年才剛開始，預期年內有不少大型項目落成，情況將會改善。

此外，屋宇署亦公佈，2月份共批出

27份建築圖則，包括信置、莊士機構及市建局合作的旺角新填地街/山東街重建項目，批建1幢26層高商住樓宇，設兩層地庫，提供約11.22萬方呎住宅樓面，另約2.24萬方呎商業樓面。另外，英皇國際西環麥核士街24至26A號，亦准建1幢22層高商住物業，總樓面約2.19萬方呎。

此外，深圳鴻榮源集團董事長賴海民的山頂施勳道3號，獲批建1幢3層高分層住

### 首兩個月私樓動工量



宅，另設低層地下及地庫各1層，可建樓面約8,556方呎。資料顯示，業主於2016年收購項目最後一伙，成交實用呎價達約22萬元，創全球分層戶呎價新高紀錄。

### 比華利中港酒店

集團管理 · 自置物業

牌照號碼：H/0277 H/0278

**尖沙咀 · 中港酒店**  
**日租450元起**

**灣仔 · 比華利酒店**  
**日租750元起**

**訂房專線：9509 5818**

**中港酒店：**九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話：2730 1113    傳真：2723 5398

**比華利酒店：**香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話：2507 2026    傳真：2877 9277

**網址：www.bchkhotel.hk**

國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生

預約電話：27305518 中午11時至7時會客

寓九龍彌敦道227號④字近新樂酒店佐敦站C出口

指點前程、接批中外命書、判斷婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、料事如神。

儒家秘學、擅論終身事業、婚姻、名師秘授、相掌命家風水姓名運

擅批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝

## 名震中外 相命最準

### 申請酒牌續期公告 安栢娃泰國菜館

現特通告：梁錦達其地址為香港仔舊大街108號26樓E座，現向酒牌局申請位於九龍油麻地文明里2號地下安栢娃泰國菜館的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月26日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Amphawa Thai Restaurant

Notice is hereby given that Leong Kam Kuai of Flat E, 26/F., 108 Aberdeen Old Main Street, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Amphawa Thai Restaurant situated at G/F., 2 Man Ming Lane, Yaumatei, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 26th April 2019

### 申請酒牌續期公告 翠湖軒餐廳

現特通告：歐陽英其地址為香港西灣河筲箕灣道57-87號太安樓963室，現向酒牌局申請位於香港西灣河西灣河街100及104號安業大廈地下B1及B2號舖翠湖軒餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月26日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TSUI WOO INN RESTAURANT

Notice is hereby given that Au-Yeung, Ying of Room 963, Tai On Building, No. 57-87 Shau Kei Wan Road, Sai Wan Ho, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Tsui Woo Inn Restaurant situated at Shop B1 & B2, G/F., On Yip Building, 100 & 104 Sai Wan Ho Street, Sai Wan Ho, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 26th April 2019

### 申請酒牌續期公告 翠湖海鮮飯店

現特通告：余錦輝其地址為香港西灣河筲箕灣道57-87號太安樓963室，現向酒牌局申請位於香港西灣河西灣河街82-84號及海寧街1-5號海寧大廈地下2及3號舖翠湖海鮮飯店的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月26日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 翠湖海鮮飯店

Notice is hereby given that SHEA Kam-fai of Room 963, Tai On Building, No.57-87 Shau Kei Wan Road, Sai Wan Ho, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 翠湖海鮮飯店 situated at Shop 2 & Shop 3, G/F., Hoi Ning Building, 1-5 Hoi Ning Street, 82-84 Sai Wan Ho Street, Sai Wan Ho, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 26th April 2019

### 申請酒牌續期公告 OLALA RESTAURANT LIMITED

現特通告：王焯祺其地址為香港灣仔電氣街1號恆德大廈1樓D1及D2舖，現向酒牌局申請位於香港灣仔電氣街1號恆德大廈1樓D1及D2舖Olala Restaurant Limited的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月26日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE OLALA RESTAURANT LIMITED

Notice is hereby given that WONG Cheuk Ki, Kelvin of Flat D1 & D2, 1/F Hang Tak Building, 1 Electric Street, Wanchai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Olala Restaurant Limited situated at Flat D1 & D2, 1/F Hang Tak Building, 1 Electric Street, Wanchai, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 26th April 2019