

啓德1號四個月賣貴逾21%

二手起哄 星河明居反價9%

發展商無視辣招，一手新盤五日兩高開。今年第二個開價新盤中海外（00688）九龍啓德1號II，備受啓德地王效應推動，首批125伙折實平均呎價17588元，較屋苑I期去年最後一批再加價不足5%，與去年八月首批單位折實14471元貴21.5%，同較二手貴近10%，睇樓客「呻」貴，發展商卻不認同開價進取。項目高開，同區二手起哄反價，鑽石山星河明居一伙狂反價9%。

大公報記者 梁穎賢

辣招無力，啓德又連環爆地王，最後一個港人港地項目啓德1號II，在全城估計會高開下無令市場跌眼鏡。價單顯示首批125伙，面積由375至799方呎，價單售價由751.3萬至2078.4萬元，呎價17414至26013元，平均呎價20572元。發展商提供14.5%樓價折扣額，折實最低消費642萬元，折實呎價14889元起，折實平均呎價17588元。

游偉光：極具加價空間

啓德1號I去年八月背負首個港人港地項目推出，極惹市場關注，首批110伙折實平均呎價14471元，貴當時二手逾10%，當時普遍期望因港人港地之名憧憬開平價，但最終事與願違，被市場嫌貴，中國海外地產董事總經理游偉光更爆金句，「港人港地無話一定會平賣」。I期去年八月首度開賣，雖然被嫌貴但卻熱銷，其後越賣越貴，去年九月最後一批單位平均呎價已加價至折實17055元，開賣一個月累積加價18%，事隔五個月，II期新一批單位加價21.5%，同時較區內指標屋苑譽·港灣現時呎價1.6萬元貴近10%。

游偉光表示，今批單位實際與屋苑I期最後一批相若，略提價不足5%。對於被質開價進取，游偉光繼於I期爆金句後，II期再連環爆金句，反問「你覺得進取？點先唔進取？」「你話開高咗，點解唔可以開低咗？」一輪與傳媒互動式反問後，游強調今批單位是參考九龍站物業、屋苑I期、區內地價等因素決定，認為屬市價，不擔心承接力有問題，反指同區地價逾1.3萬元，將來實價必會高水，該盤加推極具加價空間。游續稱，今批單位價單市值逾14億元，今日起收票，最快下周開售。

鄰旁二手屋苑呎價參考

屋苑	平均實用呎價（元）
曉薈	18634
譽·港灣	16000
翔龍灣	14500
傲雲峰	14260

發展商不認同開價高，但睇樓客普遍「呻」貴。洪太稱，該盤開價偏高，但仍然參觀新盤，睇中一手盤可借高成數按揭，擬買三房自住。對於部分單位有私人垃圾房，洪太稱會睇清楚，盡量避開。睇樓客潘小姐亦覺得該盤太貴，打算先睇睇再決定是否入市，預算買入投資。並認為本港樓價仍有上升空間。

吳小姐坦言有睇過啓德1號I，認為當時樓價貴，估不到II更貴，現正儲錢，暫不考慮置業，現時睇樓純粹比較，數年後再入市。她又估計加息會減慢樓價升勢。

天馬苑業主索性封盤

啓德1號II開高價，同區二手亢奮，起哄反價。富誠地產高級分區經理陳錫金表示，鑽石山星河明居A座中層3室，建築656方呎，實用517方呎，原價780萬元，即反價70萬至850萬元，反幅9%。另金匯地產分行經理梁永基指出，慈雲山單幢慈雲華大廈也反價，中層戶實用311方呎，由330萬加至350萬元，加幅6%；黃大仙居屋富強苑C座高層，實用401方呎，由380萬反至410萬元；另同區天馬苑C座低層1室，實用363方呎，自由市場盤，原叫價380萬元，業主索性封盤，待農曆年後或考慮加價。



游偉光認為啓德1號II開價屬市價 大公報記者 梁穎賢攝

啓德1號II同區反價個案

單位	實用面積（方呎）	原叫價（萬元）	最新叫價（萬元）	反價幅度（%）	備註
鑽石山星河明居A座中層3室	517	780	850	9	
慈雲山慈雲華大廈中層	311	330	350	6	---
黃大仙富強苑C座高層	401	380	410	5.3	---
黃大仙天馬苑C座低層1室	363	380	---	---	封盤

部分單位設有私人垃圾房 中海外：鼓勵住戶垃圾分類

【大公報訊】記者梁穎賢報導：中海外（00688）旗下港人港地住宅項目啓德1號II約40伙低座單位，單位的實用面積包括私人電梯大堂及垃圾房，因而被質疑賺到

啓德1號II小檔案

地址	沐寧街8號
單位伙數	624伙
實用面積	375至2414方呎
戶型	1-4房
首張價單伙數	125伙
定價	751.3萬-2078.4萬元 (折實642.4萬-1777萬元)
呎價	17414元-26013元 (折實14889元-22240元)
平均呎價	20572元 (折實17588元)
樓價總折扣額	即供4%、特別置業折扣額2%、印花稅津貼優惠8.5%
銷售安排	待定 (預計最快下周)
預計關鍵日期	今年10月31日
每呎管理費	3.3元
示範單位地址	九龍灣國際交易中心

盡。發展商解釋，垃圾房屬業主擁有，設計理念是鼓勵住戶垃圾分類，提高環保意識。

中海外董事總經理游偉光表示，垃圾房由業主擁有，外人不可進入，其設計理念是鼓勵住戶垃圾分類，住戶的家備可將家居垃圾帶至垃圾收集站處理，冀望準買家細心參考圖則後再作客觀判斷，至於用戶的接受程度，則見仁見智。

Grand YOHO 2 首日收票近300張

【大公報訊】記者梁穎賢報導：新地（00016）秉承傳統，旗下樓盤均向新地會會員送禮，已公布售價的元朗Grand YOHO 2期，首五名新地會員買家，可獲贈一田現金禮券，價值1.5萬元，等同該盤單位每一方呎售價。新地昨日正式收票，市傳近300張票，以首批166伙計算超額0.8倍。

新地代理總經理胡致遠表示，該盤設於九龍環球貿易廣場的示範單位，首日錄得約3000參觀人次，視乎周末收票情況，再敲定銷售部署。九龍新盤昨日開價，兩盤極有機會撞期開價，胡致遠強調Grand YOHO 2期配套完善，有一定優勢，兩盤單位間隔有別，料不受影響。胡致遠續稱，

系內沙田九肚麗坪路雲端，提供約60伙分層及洋房單位，部署次季現樓開賣。

永泰九肚兩盤名漲潮濶濶

新盤排隊出籠，永泰（00369）沙田九肚兩個項目，分別命名漲潮及濶濶。永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，兩盤正申請預售，可望於上半年獲批，將以現樓發售。漲潮提供69伙，包括29幢洋房及40伙分層，洋房實用約1700至3300方呎，分層實用約1600至2300方呎。濶濶提供158伙，包括68幢洋房及90伙分層戶，洋房實用約1600至4700方呎，分層實用約1600至2300方呎；兩盤均主打四房雙

套大戶。將視乎市況決定推售次序。

ISLAND RESIDENCE加推28伙

此外，會德豐地產筭寶灣ISLAND RESIDENCE加推全新28伙，分布21至31樓，面積約272至543方呎，定價743萬至1429.7萬元，呎價24052至29532元，平均呎價26321元，最高直減樓價折扣額維持19%，折實後均價2.13萬元，折實入場費601.8萬元。如買家居於港島東區，可額外獲1%樓價折扣。信置（00083）將軍澳帝景灣最後一伙沽出，六座低層D室平台戶，實用面積551方呎，剛以1176.5萬元售出，實用呎價20644元，標誌全盤沽清。

觀塘啓德大廈獲寬高限

【大公報訊】記者林志光報導：年前就觀塘啓德大廈土地規劃問題的司法覆核官司，戰勝城規會的王新興集團，該廈的土地規劃限制將有所放寬，規劃署建議將高度限制增至140米，及取消指定的非建築用地，讓發展商在重建設計上更具彈性。

位於觀塘道53至55號A的啓德大廈，佔地約六萬方呎，城規會數年前在有關土地的規劃上，施加多項限制，其中最主要的三項，分別是高度限制為主水平基準之上130米、於東北及東南面地段界線定下兩塊均闊10米的非建築用地、和在地盤中間設下闊20米及只能建主水平基準之上15米高建築物的限制，以紓緩因發展對周邊環境所造成的通風及景觀問題。但有關限制惹來發展商不滿而就此興

訟，最後法庭判發展商勝訴，城規會要重新審視有關限制。因該廈附近有兩層高的一級歷史建築物前皇家空軍職員宿舍、聖若瑟英文小學及三山國王廟等，規劃署考慮該廈地盤的各種限制、周邊環境、整體的建築物高度輪廓、和視覺及通風等因素後，建議城規會容許該廈土地的高限放寬至140米，及撤去非建築用地的限制，而地盤的住宅及總地積比率則維持不變，即分別是7.5倍及9倍。有關修訂稍後會刊憲。

今次放寬限制，在高度上，與王新興要求的仍有一段差距。該公司之前擬重建兩幢商住綜合大廈，樓高53及64層，總樓面約55.3萬方呎，提供532個住宅，及在第二座1至8樓作酒店用途，提供120間酒店房。兩幢大廈高達主水平基準203及219米。

長安邨443萬膺全港公屋王

【大公報訊】記者林惠芳報導：樓市加辣後，二手樓依然亢奮，連公屋也搶至破頂。青衣長安邨一個443方呎單位，以443萬元連地價成交，創全港已補價公屋造價新高，平均呎價達一萬元。據土地註冊處資料，長安邨安江樓中

層07室，實用443方呎，於去年12月以443萬元連地價易手，打破了柴灣峰華秀峰樓中層03室於2015年造出的440.5萬元紀錄，刷新全港自由市場公屋最貴紀錄，實呎一萬元。據資料，原業主於1998年以19.9萬元向房委會購入物業。

值得注意的是，今次以高價沽貨的公屋富戶，早於1998年8月以470.8萬元購入同區

盈翠半島私樓，單位為11座高層E室，實用761方呎，直至2009年再趁低吸納，以278萬元增持盈翠半島8座高層H室，實用518方呎。代理估計，該兩伙盈翠半島單位市值最少2000萬元，物業一直沒有放盤，估計是自住用途。

凱旋門一房造價破頂

私樓單單位同樣破頂。消息指，尖沙咀凱旋門朝日閣1A座中層E室，實用395方呎，一房間隔，望煙花海景，上月底以1300萬元易手，創屋苑一房戶造價新高，實呎32911元。另美聯物業與惠斌表示，東涌水藍天雙號屋，實用1717方呎，連約1500呎花園，連租約，成交價2600萬元，平了屋苑最高造價紀錄，實呎約15143元。原業主於2007年以約1965.2萬元入市，帳面獲利約634.8萬元。

另外，美聯首席分析師劉嘉輝說，去年二手居屋（包括自由市場及第二市場）註冊量共錄5036宗，按年升約18.9%；金額約184.3億元，按年升約15%，比同期整體二手私樓表現理想。



▼青衣長安邨有單位以443萬元連地價賣出，貴絕全港公屋

apm去年生意額40億增一成

【大公報訊】零售消費模式改變，大型商場積極出招催谷生意。新地（00016）旗下12大商場，去年生意額達175億元，其中觀塘apm佔40億元，按年齊升10%。為延續消費力，今年新春12個商場將投放3800萬元推廣，按年升10%，創歷年新高。新鴻基地產（中國）董事馮秀炎表示，旗下12大商場去年生意額共175億元，總人次

共5.5萬，分別按年升10%及12%。其中，觀塘apm全年生意額40億元，租金收入四億元，按年齊升10%，因運動服裝品牌Under Armour租用的一萬方呎樓面，將於新春前開幕，料可進一步帶動消費人流。去年商場透過宣傳攻勢、優化戶戶組合及售價等，刺激消費意欲，剛過去的聖誕節，旗下12大商場生意比預期好，禮品及餐飲業生意增10至20%。

民建聯 DAB
香港年度漢字評選2016 - 抽獎結果

頭獎(1名)
國泰航空贊助 - 亞洲區雙來回機票
鄧焯珈

二獎(1名)
香港攝影器材進口商會贊助
NIKON D3400 18"55 KIT
陳慶群

三獎(1名)
康泰旅行社贊助 - 香港來回北京機票
伍彩璋

安慰獎(10名)
香港青年聯會贊助 - 三百元書券
韋永豪 覃平彩 葉仰前 黃瑞恩 黃安麗 陳敏盈 全俊偉 黃美蘭 周少華 陳柏青

得獎者將獲民建聯另行通知，如有查詢，請致電3582 1111。推廣生意的嚴謹精神，由來已久。

誠聘體育記者

本報誠聘體育記者，申請者須具大學或以上學歷，中英文水平俱佳，熟悉體育運動，熟練電腦操作，須晚間工作，待遇從優。有意者請將履歷電郵至：
whchoy@takungpao.com.hk，請註明「應聘體育記者」。合則約見。

（申請人所提供的資料將予保密及只作招聘有關職位用途）