

三層會所 消閒娛樂設施70項 天寰大碼兩房擁獨立廚房

啟德發展區第五個新盤出籠——建灝地產啟德天寰，與區內其他新盤一樣力推港鐵概念之餘，戶型由開放式至四房，戶型多元化夠殺食，其中大碼兩房具備獨立廚房，是樓盤最大賣點。

靚盤逐區巡

文：大公報記者 梁穎賢

圖：大公報記者 何少權

比較同區多個新盤，天寰住客會所極具特色。頂級奢華會所以海洋為設計概念，藍色主調結合郵輪、海浪及自然等元素。會所分為三層，提供消閒娛樂設施達70項。

總822伙高座佔747伙

為隆重其事，發展商特別在銷售中心內加設以郵輪形象設計的三面環迴影片體驗區，猶如感受真實現場效果，並以多角度投影方式，將項目之室內豪華會所「Club VICTORIA」與戶外園林空間「Club SKYE」之多樣賣點及設施，透過270度環迴影片逐一展現，極富立體感。

天寰總共822伙，高座佔747伙，間隔一至四房，開放式至細碼兩房戶，廚房是開放式。453方呎大碼兩房戶以上，始有獨立廚房。其中經改動示範單位參照天寰三座28樓H室兩房戶，實用474方呎，有獨立廚房，以「品味時尚」為主題。

單位以白色為主調，透過長形圖案作主軸，以不同變化營造視覺層次。其中飯廳以圓形金屬吊燈作焦點，擺放四人飯桌後仍有充裕空間；廚房透過偌大的水晶玻璃作分隔，並採用與大廳一致的仿石紋磚材作地台，將廚房與飯廳的空間融合，令視覺延伸，進一步提升空間感。

客廳則配襯造型新穎、顏色奪目之傢俱擺設及巨型建築壁畫襯托，打造亮麗時尚風格；加上以落地玻璃趟門設計的露台，將天然光線引入室內。

單邊單位坐望獅子山

為提升客廳之通透感，設計師特別以層架連儲物櫃分隔寢區；以粉紅色作主調的兒童睡房，配以精緻裝飾配襯小書板，打造小公主的私人空間。主人睡房採用黑鋼飾面配以米黃絨面地毯，加上床頭以幾



▲飯廳以圓形金屬吊燈作焦點，擺放四人飯桌後仍有充裕空間

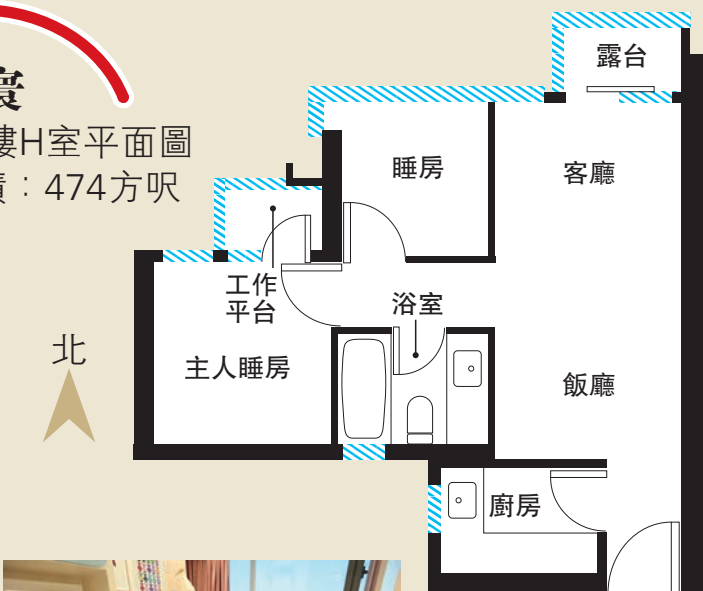
何造型拼砌成門布牆身及玻璃衣櫃，透過強烈對比，營造時尚型格感覺。

至於上述無改動示範單位客廳飯廳實用面積逾135方呎，間隔方正，樓層與樓層之間高度為3.05米。客廳連接22平方呎露台，單位位處單邊，坐望獅子山方向。室內用料矜貴，大門設有Samsung四合一電子門鎖，並採用隱藏式門鉸。

主人睡房特設16方呎工作平台，將自然光線引入室內，房間長8呎3吋，闊7呎10吋，活動空間充裕。另一睡房長、闊同樣有6呎8吋，四正實用，並設有曲尺窗戶，外望廣角景致；房間間隔牆更可靈活處理，滿足不同住戶所需。

獨立廚房設在玄關一旁，可供明火煮食，廚房枱面以實體面材鋪砌。浴室設有玻璃窗，可增強採光及通風度，為增添視覺藝術的時尚元素，浴室牆身特別採用幾何立方體設計。

天寰 第3座28樓H室平面圖 實用面積：474方呎



▲以粉紅色作主調的兒童睡房，配以精緻裝飾配襯小書板，打造小公主的私人空間



▲浴室設計甚具玩味

◀單位以獨立廚房設計，擺脫時下流行的開放式設計，是樓盤一大賣點



▲客廳則配襯造型新穎、顏色奪目之傢俱擺設及巨型建築壁畫襯托



▲主人睡房採用黑鋼飾面配以米黃絨面地毯，加上床頭以幾何造型拼砌成門布牆身及玻璃衣櫃，夠型格

交樓配套及優勢

廚房

- De Dietrich煮食爐、微波爐、抽油煙機、洗衣乾衣機及雪櫃

浴室

- Saint Glas鏡櫃、Panasonic浴室寶、西班牙Roca浴缸同座廁，以及德國Hansgrohe水龍頭

優勢

- 近地鐵 ●兩房戶有獨立廚房 ●戶型多元化

財仔推海之戀免壓測八成按揭

【大公報訊】記者林志光報道：將在本周三作次輪發售的荃灣海之戀，有財務公司針對金管局對銀行實施更嚴謹的信貸風險管理，為該盤推出一項免壓力測試兼一手高達樓價八成的按揭計劃。

該計劃由利嘉閣夥一家財務公司提供，其按揭代理高級按揭銷售經理黃小燕表示，有意申請者可免受壓力測試，貸款額可高達樓價8成，利率低至最優惠利率（P，現為5厘）+1厘，供款期長達25年，首三年更可只供息。而中原按揭同樣有提供此計劃。

長實（01113）投資董事郭子威認為，按息需高達六厘，但仍相對是低息。因金管局早前將此類客源供款與入息比率下調一成，相信有關計劃，是主要為收入來自香

港以外的借款人而設，對此類有能力供樓的買家，不會因壓力測試而影響其入市意欲。海之戀次輪發售346伙，據市場消息称，已錄逾7000票認購登記，超額逾19倍。

此外，永泰地產（00369）現委託中原地产，代理出售紅磡何文田山畔最後十個單位，面積由1002至1857方呎不等，折實售價由3049.4萬元起。永泰銷售及市務總監鍾志霖稱，公司下半年主力推售沙田九肚兩個項目，濃濃及濃濃，至於筲箕灣項目則明年以現樓方式發售。另新世界（00017）西貢傲瀾昨售三伙，其中八座地下A室，實用面積1732方呎，連1085方呎花園，成交價3980.136萬元，呎價22980元。嘉華等發展的香港仔深灣9號，其實用面積2788方呎的18號屋，於本周五招標出售。

屯門元朗環保露台補價加幅六倍

【大公報訊】記者林志光報道：過去兩年樓市經歷起伏，現樓價每月均見新高，政府遂也大幅增加環保設施的補價金額，其中屯門及元朗區單位的環保露台及工作平台補價，加幅最勁，高達六倍。

地政總署日前更新環保露台、工作平台及預製組件的補價金額。去年初因樓價走勢仍在向下調整，該署並無調整上述環保設施的補價水平；然去年第二季開始，樓價開始反彈，且於去年底衝破前年中的歷史高位後，升勢至今未止，所以該署亦要調升該等設施的補價水平。

按2011年新豁免制度下所計算的露台及工作平台補價，該署調升各區各類單位露台補價，加幅由6%至6倍不等，基於近年中小型單位大行其道，特別是近年吃香的「納米樓」，其每呎成交價均超過中大型單位，因此，該署也大幅增加各區中小型單位露台及工作平台的補價。

其中屯門及元朗區，細單位最少可獲豁免計入總樓面的露台面積約10.76方呎（

1平方米），補價由2015年的200元，激增6倍至1400元，其次是離島區，增幅也逾31%，由2900元加至3800元；而港島及九龍區已是較小，也加價20%。相對大單位的路台，最多可獲豁免面積約32.3方呎，補價加幅只約6%至8%不等。而所有單位的工作平台補價加幅最勁，也是屯門、元朗區和離島，加幅與露台相若，屯門及元朗區新補價達1050元，離島則要2850元。

至於按2004年開始的舊豁免制度計算，細單位露台補價的增幅也由20至29%不等，同時是屯門及元朗區，和離島區的加幅最大；各區大單位露台補價則只加6%至8%。而工作平台的補價加幅由20%至29%不等；屯門及元朗、離島區加幅也是最大。

此外，發展商如採用較環保的預製組件起樓，其預製組件的外牆厚度，也可獲計豁免樓面，不過，同樣要補價。無論新舊制下，平均單位面積少於1119方呎的項目，補價加幅由20%至29%不等；超過1119方呎的項目，加幅約6%至8%。

東港城兩房逼700萬 七日賣貴5%

粉嶺雍盛苑呎售萬三更勝私樓

【大公報訊】記者林惠芳報道：儘管多間銀行相繼調高按息，但無減實力買家入市意欲，各區二手樓價持續乾升，將軍澳東港城於過去短短一周，更兩度破紀錄！該屋苑一伙兩房戶獲投資者以698萬元承接，一周升價約5%。同時，居屋迷你戶愈升愈癲，粉嶺雍盛苑一伙211方呎的蚊型戶，以實呎逾1.3萬元沽，貴絕新界北區居屋，比同區私樓還要貴。

美聯物業高級分區營業經理林振聲表示，東港城三座中層H室，實用面積524方呎，兩房間隔，獲外區投資客以698萬元購入，實用呎價13321元，為屋苑兩房單位造價新高。資料顯示，該屋苑對上最貴兩房紀錄於上周錄得，為五座高層F室，實用面積466方呎，成交價666萬元，相隔僅一周，紀錄再推高了32萬元或4.8%。

居屋迷你戶愈升愈瘋狂，消息指出，

粉嶺雍盛苑A座中層21室，實用面積211方呎，以278萬元連地價沽出，實用呎價13175元，為新界北區居屋呎價歷史新高，比同區私人屋苑呎價還要貴。資料顯示，粉嶺中心最高呎價仍未衝破1.3萬元，而同區碧湖花園最高呎價不足1.1萬元，意味居屋比私樓更瘋狂。

雅景臺反價至591萬創新高

馬鞍山區居屋呎價也創新高。世紀21助理區域營業董事黎健豪表示，錦豐苑E座高層07室，實用面積431方呎，兩房間隔，望海景，單位放盤半年，最終零議價以530萬元連地價沽出，實呎12297元，創屋苑呎價歷史新高。

二手造好，業主趁勢反價，而且非破頂不賣。中原地產副分區營業經理黃家樂表示，馬鞍山雅景臺二座中層A室，實用

面積475方呎，兩房間隔，叫價579萬元，日前反價12萬元或2%，以591萬元易手，為屋苑兩房戶造價新高，實呎達12442元，更破盡全屋苑呎價紀錄。據了解，新買家為用家，怕遲買更貴，所以購入自住。

多個屋苑兩房單位齊破紀錄。美聯物業營業經理林雅文表示，奧運站帝峯，皇殿七座低層F室，實用面積531方呎，兩房間隔，獲用家以1158萬元承接，實用呎價約21808元，為屋苑同類分層標準戶造價新高。祥益地產高級區域經理黃慶德表示，屯門居屋龍門居一座中層D室，實用面積484方呎，兩房間隔，獲綠表客以330萬元購入，實用呎價6818元，創同類單位造價歷史新高。

黃埔兩房破頂貨傳賠訂

樓價升不停，業主受市場氣氛感染，即使以破頂價沽出單位，也心雄賠訂希望以更高價出售。

消息透露，本月初以逾1.7萬元呎沽出、一度貴絕黃埔花園的單位，業主決定取消交易，單位是二期九座高層F室，實用面積389方呎，兩房間隔，本月初以668萬元沽，實呎17172元，當時創屋苑呎價歷史新高，有指業主發現同屋苑另一伙相連戶以呎價逾2.1萬元賣出後，擔心賣得太平，所以賠訂取消交易，料損失訂金及佣金共逾33萬元。

此外，中原地產副區域營業經理馬斯力表示，天水圍柏慧豪園一座中高層A室，實用面積597方呎，三房間隔，銀主以620萬元放賣，每呎叫價約10385元。

據大型銀行網上估價顯示，上述單位估值為690萬元，即銀主叫價比估值低70萬元或10%。



◀將軍澳東港城有投資者以破頂價購入兩房單位