

# 居名校網 鄰港鐵站 具智能鏡系統

# 63 Pokfulam迷你戶專攻年輕中產

九建(00034)旗下薄扶林道項目63 Pokfulam,全盤350伙主攻300餘呎以下迷你單位,開放式及1房戶共325伙約佔93%。雖然單位面積細,但價錢不便宜,入場費折實575萬元,明顯針對中產投資。該盤最大賣點乃位處名校林立的中西區校網,且鄰近港鐵站,預期可以吸引一批「孟母」,並相信租務承接力強。

**靚盤逐區巡** >>> 文：大公報記者 梁穎賢 圖：大公報記者 林志光

該盤開放式戶佔100伙(約28.6%),實用面積209至275平方呎;1房佔225伙(約64.3%),屬主打戶型,實用面積269至318平方呎,餘下25伙屬3房,面積清一色494平方呎。

63 Pokfulam主打細單位,其中以1座18樓D室為藍圖的一房單位,實用面積269方呎,提供無改動示範單位及經改動示範單位。單位樓底高3.1米,包含一個22方呎露台。

## 示位設計清新帶溫暖感

經改動示範單位以年輕住戶為設計對象,牆身及層架上飾有精緻的小熊模型收藏品,平添玩味。單位整體以清淡珍珠白及暖色為主題,客廳的珍珠白色布藝造型牆壁,清新帶溫暖感,傢具刻意選用綠色,如梳化採用柔和的橄欖綠色配合流線型設計,模仿貴妃椅外形。

全屋組合櫃延續簡約色調,造型特別,設計師靈感源自中式百子櫃,抽屜與層架虛實相間,可收納雜物及陳列裝飾品。

主人睡房方正實用,放置雙人床及衣櫃後,仍有合理活動空間。一張天然石紋圖案L形書桌,由睡房伸延至客廳變成餐桌,一桌兩用,節省空間。

另開放式廚房配備德國品牌Miele系列入廚電器;浴室配備Kohler潔具及意大利



▲主人睡房方正實用



▲飯廳置放一張天然石紋圖案餐桌

品牌水龍頭,具品味。

## 會所引入單車競賽系統

該盤另一個賣點,為全港首個使用智能鏡Smart Mirror結合智能家居系統的物業項目,Smart Mirror可顯示即時新聞、天氣及財經資訊之外,更可進行免費線上通話及瀏覽社交網站。住戶亦可透過Smart Mirror或手機應用程式,操控全屋燈飾、冷氣、窗簾,更可連接地下大堂的對講系統及與管理處直接聯繫。

住客會所總樓面超過7400方呎,為全港首個住客會所引入VX Race單車競賽系統,住戶可在香港各著名景點及高速公路進行虛擬競賽。此外,會所設有Tyneside Pool、Sun Decks日光曬台、動感健身室、Outdoor Movie Theatre,及Kingston House宴會廳等十項設施,當中室內設施更會24小時全天候開放,切合不同住戶需要。

## 63 Pokfulam小檔案

地址：薄扶林道63號 座數：2座 伙數：350伙

戶型：開放式至3房 首批價單伙數：70伙 實用面積：209-494方呎

定價：639.3萬-1711.2萬元(折實575.4-1540萬元)

呎價：28866-36416元(折實25979-32774元)

平均呎價：32080元(折實28872元)

即供折扣額：10% 銷售安排：周日發售50伙

關鍵日期：2019年第4季 每呎管理費：4.8元

示範單位地址：太子始創中心

公眾開放日期：即日

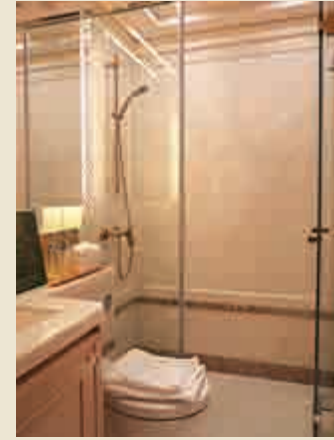
網址：63pokfulam.com.hk

## 63 Pokfulam 第1座18樓D室平面圖 實用面積269呎



北

## 浴室布置簡約



◀客廳牆身及層架上飾有精緻的小熊模型收藏品,增添玩味

▼客廳的梳化流線型設計,模仿貴妃椅外形

## 交樓配套及優勢

### 廚房

- Miele系列電磁煮食爐、抽油煙機、雪櫃及蒸爐、Siemens洗衣乾衣機,及尼尼斯酒櫃等

### 浴室

- Panasonic浴室換氣暖風機、抽氣扇,德國寶電熱水爐

### 優勢

- 位處西營盤及香港大學港鐵站之間,步程約10分鐘
- 位處小學11校網,名校林立,樓盤斜對面就是聖保羅書院



▲百子櫃式櫃桶與層架,置放於開放式廚房隔鄰

# 二手轉弱 CCL連跌兩周

二手顯露疲態,反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL,連續兩周下跌,最新報159.56點,按周下跌0.3%,連跌兩周共0.43%。二手走弱,業主鬥快劈價賣樓,其中天水圍嘉湖山莊有投資者於SSD鬆綁一天內,即把單位低市價出售。

大公報記者 林惠芳

綜觀數字,包括CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)齊跌兩周。當中,反映大型屋苑走勢的CCL Mass報161.31點,按周跌0.23%,連跌兩周共0.47%。CCL(中小型單位)報159.73點,按周回落0.22%,連跌兩周共0.5%。連續五周破頂的CCL(大型單位)升勢終止,報158.73點,按周回落0.72%。

按地區分析,九龍區表現疲弱,該區樓價指數報152.58點,按周急跌1.68%,連跌四周共2.86%。港島區則報172.07點,按周下跌0.35%,連跌兩周共1%。反觀,新界兩區獲上車客力撐下,樓價創歷史新高,新界東報171.91點,按周升0.39%,連升三周共2.26%;新界西則報145.24點,按周升1.61%。

## 嘉湖辣招鬆綁盤劈價沽

樓市疲弱,天水圍嘉湖山莊有業主看淡,趁額外印花稅(SSD)鬆綁即劈價沽樓。中原地產副區域營業經理馬斯力表示,嘉湖山莊樂湖居12座中層E室,實用448方呎,單位於本周四SSD期限屆滿,業主即晚以420萬元放售,翌日即減至405萬元易手,實呎約9040元,低市價3%。據悉,原業主於2014年七月以308萬元購入一直

收租,持貨三年帳面賺97萬元。

中原地產分行經理林世華表示,上環帝后華庭1座中層F室,實用393方呎,叫價780萬元,因業主早前已購入大單位換樓,為趕在退稅最後限期前沽出單位,終於劈價115萬元以665萬元將單位易手,折合實用呎價16921元,略低於市價。林世華指出,原業主於2002年以159萬元一手購入單位,持貨15年帳面獲利506萬元,單位升值3.2倍。

## 領峰三房戶低市價5%賣

此外,將軍澳日出康城領峰有三房單位,放盤七天即以低市價5%沽出。利嘉閣地產聯席董事梁敬嚴透露,日出康城領峰6座低層RC室,實用面積約733方呎,為三房一套連連多房間隔,外望山景。單位原開價780萬元,放售約七日,經議價後減價30萬元,減幅約4%,以750萬元承接,成交價較市價低約5%,折合實用呎價10231元。據了解,原業主於2009年12月,以約419.7萬元購入物業,帳面獲利330.3萬元,升值約79%。

梁敬嚴補充,日出康城二期7月份至今暫錄約有三宗二手成交,平均實用呎價約11000元。



▲嘉湖山莊有業主SSD鬆綁即減價沽

# 傳方逸華逾1.3億掃傲瀧六伙

【大公報訊】記者梁穎賢報導：豪宅旺場,新世界(00017)清水灣傲瀧昨日連沽八伙,其中六伙由一客掃入,涉資逾1.34億元,料是該盤最大宗掃貨。該六伙分布17座A及B室,面積1216至1301方呎,成交價由2164.48萬至2315.78萬元,平均呎價1.78萬元。市傳買家為人稱六孀的邵逸夫妻方逸華。

## 愛炫美今推售205伙

另外,長實地產(01113)旗下荃灣海之戀,愛炫美今日次輪發售205伙,大手客約佔30%。長實地產投資董事郭子威指出,編入S組的向隅客將優先揀樓,該組別上限伙數30%,以入票量計,該組客佔約三

分一。他表示,近日投資者入票比例明顯上升,前日截票當日更佔超過60%入票人士為投資者,粗略估計約佔20%至30%為大手客,預期愛炫美的投資者比例達20%,較海之戀少於10%有所增加。為顧及用家的需求,有意日後加推單位,或限制每人認購不多於一伙。

據發展商公布資料,周六發售的205伙共錄逾4000張入票登記。S組報到時間為上午10時至10時15分,11時或之後抽籤;B組報到時間為上午10時30分至10時45分,11時30分或之後抽籤。

## 世宙兩捷訂戶加價兩成

此外,同系已入伙全盤沽清的元朗世

## 黎姿4400萬買騰皇居

【大公報訊】記者林惠芳報導：最近豪宅市場頻錄名人入市。卓珈控股(08358)主席、息影女星黎姿(現名黎珈而)新近斥資4400萬元,購入半山騰皇居豪宅單位。

據土地註冊處資料,位於半山一線豪宅地段地利根德里的騰皇居,該廈高層C室連一個車位,以4400萬元易手,單位實用面積1282方呎,折合實呎34321元。據資料顯示,原業主於2007年以2330萬元購入上址,持貨10年帳面獲利2070萬元,單位期內升值約89%。登記買家為黎珈而(LAI KA YEE GIGI),為黎姿原名。

另外,美聯物業區域聯席董事方富義表示,南區豪宅大潭陽明山莊本月首14天已錄五宗租賃,直逼六月全月的七宗水平。他稱,陽明山莊最新租賃成交是7座高層49室,實用面積1624方呎,新近以7.4萬元租出,折合實用呎租約45.6元。