

# 財案後首盤開價 536萬進場最快下周賣

# MALIBU呎價14347元平同區8%

狗年新盤戰開鑼！財政預算案後首個開價新盤會德豐地產將軍澳日出康城MALIBU，大旺市爆冷略低市價出擊，首批320伙折實入場536萬元，折實平均呎價14347元，較同區銷售中的新盤平均呎價近1.55萬低近8%，最快下周發售。

大公報記者 梁穎賢

會地務董事黃光耀表示，MALIBU首張價單推出320伙，市值32.11億元。包括38伙一房、223伙兩房及59伙三房，實用面積367至801方呎，定價由3B座7樓E室的682.9萬元，至2B座42樓A室的1587.3萬元，呎價由3A座7樓A室的15931元，至3B座61樓E室的20383元，平均呎價18276元。

## 加推有空間提價一成

發展商提供最高即供折扣額共21.5%，折實價536.1萬至1246.1萬元，折實平均呎價14347元，相對同區現時銷售中的新盤平均呎價1.55萬元有所折讓，黃形容為「衝動入市價」，強調加推單位有8%至10%加價空間。

MALIBU今批平均呎價，相比同區新地（00016）去年十月晉海II首拆批實14598元，稍低2%，其後該盤邊賣邊加推，平均呎價已調高至逾1.5萬元，若兩者相比，MALIBU則低近8%。貼近同系將軍澳南MOTERAY相比，該盤去年三月首批推186伙折實呎價14208元。

黃光耀指出，項目今日對外開放示範

單位及收票，視乎收票情況決定銷售安排，初步最快下周開售，暫定大手客最多可購四伙。

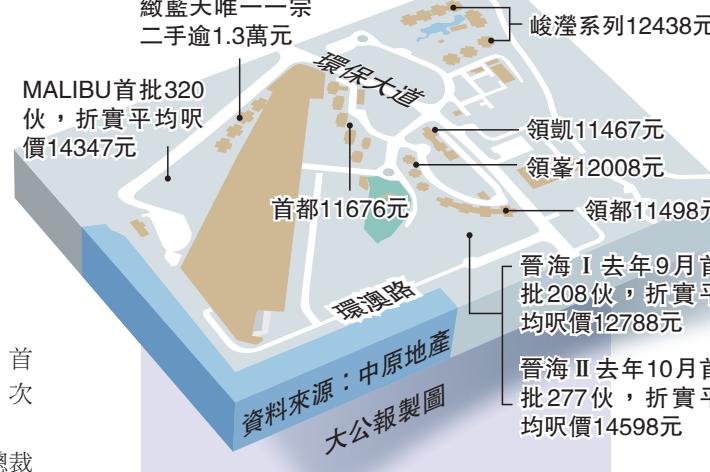
項目提供五項付款方法，包括即供付款120日及首置現金優惠付款計劃等，各可減樓價8%；另提供兩成二按，首年息口為P（優惠利率五厘）減一厘，次年P，其後P加1.5厘。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，MALIBU價格貼近將軍澳南項目，屬市場預期，加上發展商為首批單位提供多種優惠，預料首批單位可錄得熱烈反應。由於將軍澳南項目分層單位已幾近沽清，買家欲找尋將軍澳全新單位，必以一站之隔的日出康城為首選，未來一年該區為供應重鎮，相信年内開售項目將以將軍澳南樓價作指標。

## 三月料重拾一月旺勢

陳永傑又謂，農曆新年氣氛已過，昨日財政預算案亦未有對樓市施加新措施，相信三月份樓市將重拾一月份的旺勢，發展商亦會把握旺市，積極推盤，估計三月份一手成交量可達1500宗。

## 日出康城一、二手平均呎價對比



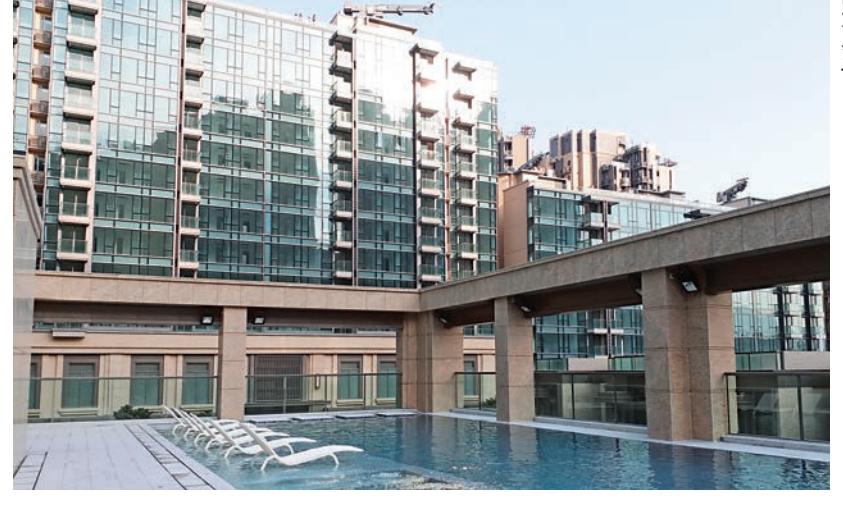
▲黃光耀（左）形容MALIBU為「衝動入市價」  
商為高級經理（項目設計及市務）潘鴻文

## MALIBU小檔案

地址	康城路1號
座數	3座（各座再分A及B座）
單位伙數	1600伙
實用面積	356-1344方呎
戶型	1-4房
首批價單伙數	320伙
首批戶型	1-3房
首批實用面積	367-801方呎
定價	682.9萬-1587.3萬元 (折實356.1萬-1246.1萬元)
呎價	15931-20383元 (折實12507-16003元)
平均呎價	18276元(折實14347元)
總折扣額	21.5%
銷售安排	待定
住客車位	263個
預計關鍵日期	2020年5月31日
每呎管理費	待定
示範單位地址	尖沙咀港威大廈
開放日期	即日
物業網址	www.malibu.com.hk

## MALIBU各類單位售價參考

單位	戶型	實用面積	折實價	折實呎價	備註
3B座7樓E室	1房	367方呎	536.1萬元	14608元	折實最平入場價
2B座7樓E室	2房	457方呎	646.7萬元	14151元	2房入場最平
2A座7樓B室	3房	649方呎	827.1萬元	12744元	3房入場最平
3A座7樓A室	3房	754方呎	943.0萬元	12507元	折實呎價最平
2B座42A室	3房	801方呎	1246.1萬元	15556元	折實價最貴
3B座61樓E室	開放式	368方呎	588.9萬元	16003元	折實呎價最貴



▲將軍澳CAPRI有22房戶以一千四百七十八萬易手

## 滿名山滿意紙到手下周交樓

【大公報訊】記者梁穎賢報道：嘉里（00683）旗下屯門滿名山獲批滿意紙，下周展開交樓。

嘉里執行董事朱葉培表示，滿名山剛取得滿意紙，鐵定下周展開交樓程序。項目累售950伙，佔總約九成，套現70億元，平均成交呎價1.8萬至1.9萬元。滿名山總共約1100伙，分三區發展，其中滿庭已售出逾900伙，套現逾70億元。項目尚餘百多

伙，市值逾60億元，上半年主力推售名庭尚餘77伙貨尾，有加價空間，下半年則催谷山庭洋房。嘉里市場策劃總監吳美珊表示，滿名山推出「靈活360付款計劃」，成交期長達360日，另新增120日付款計劃，可獲5%折扣。同系何文田皓畋今年售80伙，套現16億元。至於年底前以現樓形式推出筆架山龍駒道項目涉及45伙。

集團土儲方面，朱坦言，撇除已建築中的項目，現可發展的地盤有六個，可建樓面約150萬方呎，料夠未來四年發展。

## 維港頌頂層特色戶售6822萬

此外，長實（01113）北角維港頌七座33樓B室，為頂層連天台特色單位，剛以6822.1萬元沽出，實用面積1317方呎，四房間隔，設有390方呎天台，以實用面積計算，成交呎價51800元。

媒培

▲右一為滿名山居現樓示範單位，率朱傳葉

## 東頭邨賣408萬貴絕綠表公屋

【大公報訊】記者林惠芳報道：資助房屋的樓價不停破紀錄，黃大仙公屋東頭邨，有單位以408萬元於第二市場（綠表、未補地價）易手，打破了香港仔華貴邨公屋於去年六月創下的405萬元紀錄，成為全港樓價最貴的綠表公屋王。

據房委會最新數字顯示，東頭邨一伙高層單位，早前以未補地價408萬元易手，實用呎價7133元，貴絕全港綠表公屋。

富誠地產助理分行經理潘祖兒透露，上述單位是東頭邨盛東樓中層13室，實用面積572方呎，最初綠表呎價410萬元，後來見公屋瘋狂破頂，一度心雄反價至500萬元，其後減價至470萬元，最終以408萬元獲綠表客承接。

資料顯示，原業主於2003年僅以30.8萬元買入上址，自2011年起至2017年間，單位曾經八度抵押予財務公司借貸，連同一按，前後共錄得9次紀錄，期內涉及貸款額逾300萬元。單位業主持貨至今易手，物業帳面升值377.2萬元，升幅高達12.2倍。

對上公屋王來自華貴邨及沙田顯徑邨，單位分別於去年6月份及今年2月份，造出405萬元紀錄，現齊齊屈居第二位。

## 將軍澳公屋四年躉升四倍

公屋樓價升勢凌厲，個別業主持貨數年已大賺數倍。中原地產分行經理張炳輝表示，將軍澳翠林邨欣林樓中層12室，實用面積490方呎，採開放式間隔，享東南開揚景觀，原業主開價350萬元，買賣雙方經過番議價後，剛於第二市場（綠表、未補



▲黃大仙東頭邨公屋王十五年升值十二倍  
大公報攝

## 本港五大綠表公屋王

單位	面積（方呎）	售價（萬元）	呎價（元）
黃大仙東頭邨盛東樓高層13室	572	408	7133
香港仔華貴邨華廉樓中高層07室	544	405	7445
沙田顯徑邨中層單位	566	405	7155
黃大仙下邨龍豐樓高層07室	544	400	7353
馬鞍山耀安邨耀平樓中高層10室	598	390	6522

地價）以330萬元易手，折合實用呎價6735元，創下全屋苑造價新高紀錄。

據了解，新買家為綠表上車客，亦是同區分支家庭客，為方便與家人互相照應，所以入市該單位，見同類型放盤不多，

又可承造95%按揭，終決定入市。張炳輝表示，原業主於2014年3月以62.92萬元買入上址，當時單位亦未補地價，持貨4年，現易手帳面獲利267.08萬元，單位期內升值4.2倍。

## apm元宵節斥230萬推廣

【大公報訊】記者林惠芳報道：零售市道回暖，新地（00016）旗下觀塘apm商場新春銷情報捷。為延續旺勢，該商場即日起一連三天，投放230萬元進行元宵節暨春日推廣，展望今年首季生意額達10億至12億元，較去年增長10%至15%。

新鴻基地產（中國）執行董事馮秀炎表示，apm商場春節黃金檔期生意額約1.8億元，按年升15%至20%。為延續春節暢旺市道，apm投放230萬元作元宵節暨三月春日宣傳推廣，推廣費按年升10%，包括舉辦香港婚嫁盛事回顧展，以及元宵晚會及春日禮品獎賞等，預計元宵節連周末（三月二日至四日共三天），apm商場生意額2800萬元，按年升15%。

新鴻基地產研究部主管陳海潮指出，上月一手私宅市場表現亮麗，在發展商爭取農曆新年推盤之下，帶動二月份一手私宅買賣登記1157宗，按月大升42%，為連跌四個月後首度回升，並重上千宗水平；期內一手私宅登記總值則升14%，錄得170.8億元。至於二月份一手私宅登記量最多的3個新盤分別為馬鞍山雲海一期（239

支，持貨約兩年多帳面賺約161.6萬元，賺幅約13.8%。

劉浩勤表示，該屋苑業主普遍惜售，現時買賣「零放盤」，放租盤則約58伙。資料顯示，CAPRI上月已錄首宗二手成交，為五座低層C室，實用面積772方呎，三房間隔，售1107萬元，實用呎價14339元。原業主2015年底以942.9萬元購入，同樣要支付10%SSD。

郵輪旅客方面，本月有22艘郵輪訪港，apm提供約330班免費專車，預計可招待3500名郵輪旅客，人均消費約2000至3000元，預料可為商場額外帶來850萬元消費額，較去年升10%。

展望2018年，馮秀炎表示，港珠澳大橋及高鐵今年通車，新經濟帶動零售新生態，相信可以令24小時生活圈覆蓋地區擴大，今年市道將以「多贏聯盟、創新求變」為策略方針，租戶組合加入「試水溫」時限快閃店和趣味元素餐飲外，商場會加強科技應用，把零售變成娛樂。她預計，今年首季apm商場人流可達2900萬人次，較去年升約12%至15%；生意額料達10億至12億元，較去年升約10%至15%。

非住宅市場表現亦告好，登記量持續錄得升幅，主要受惠有工廈新項目開售，並於上月錄得超過200宗的登記帶動。至於純單位登記量亦維持在逾800宗的高水平，連同工商舖共拉動二月份工商舖及其他類別物業整體登記量錄得1792宗，按月升8%；惟涉及金額則在大額登記項目減少下而僅錄得112.29億元，按月大跌44%。

非住宅市場表現亦告好，登記量持續錄得升幅，主要受惠有工廈新項目開售，並於上月錄得超過200宗的登記帶動。至於純單位登記量亦維持在逾800宗的高水平，連同工商舖共拉動二月份工商舖及其他類別物業整體登記量錄得1792宗，按月升8%；惟涉及金額則在大額登記項目減少下而僅錄得112.29億元，按月大跌44%。

非住宅市場表現亦告好，登記量持續錄得升幅，主要受惠有工廈新項目開售，並於上月錄得超過200宗的登記帶動。至於純單位登記量亦維持在逾800宗的高水平，連同工商舖共拉動二月份工商舖及其他類別物業整體登記量錄得1792宗，按月升8%；惟涉及金額則在大額登記項目減少下而僅錄得112.29億元，按月大跌44%。