

# 曦臺均呎17578元 低同區新盤12%

## 首批66伙 折實進場逾768萬 周六收票

九龍三盤大混戰！本月九龍第三擊的宏安地產（01243）旗下油塘曦臺接棒開價，首批66伙折實入場768.8萬元，折實平均呎價17578元，時光倒流至去年10月，較同區海傲灣5個月前首批折實呎價19913元開低近12%，若比較同區二手則屬貼市價，周六收票；其餘兩盤新世界（00017）馬頭角臻尚及恒地（00012）紅磡啟岸，市傳各收過百票及310票，各足額認購及超額1.1倍。

大公報記者 梁穎賢

宏安地產行政總裁黃耀雄表示，曦臺首張價單涉及66伙，兩房及三房各佔半數，實用面積由494至716方呎，平均呎價20205元，折實平均呎價17578元，時光倒流去年10月水平，其時同區新盤平均呎價近2萬元，相比有一定折讓，形容為起動價。黃耀雄又指項目貨量不多僅326伙，會以「皇帝女唔憂嫁」心態賣樓，坦言加推第二及第三張價單時有加價空間，不過加幅會克制。

### 三房最低消費千萬起

項目提供6種付款，罕見成交短期至30日，是一手盤少見。宏安地產物業發展部總經理程德頤稱，項目提供4種即供付款，成交期由30日至180日，折扣額最高8%；另兩種建築期付款計劃，折扣額最多3.5%，計及其他優惠，折扣額最高達13%。另發展商指定財務機構提供樓價8成按揭，首兩年息口為P（5.375厘）減1.99厘，其後為P加2.615厘，示範單位今日起開放，周六收票。

據價單顯示，入場價及呎價最平單位同為2座6樓E室，實用面積494方呎，兩房間隔，折實768.8萬元，折實呎價15562元；定價及呎價最貴單位為2座30樓C室，實用715方呎，3房間隔，折實1431.8萬元，折實呎價20025元。3房入場最平單位為2座6樓D室，實用627方呎，折實1018.8萬元，折實呎價16249元。

### 曦臺全盤有機會月內搶清

同區對上新盤為九龍（00034）海傲灣，去年10月首推130伙細戶，折實平均呎價19913元，曦臺相對開低12%。比較同區二手，據中原地產資料顯示，同區二手屋苑平均呎價由嘉賢居的1.45萬元至PENINSULA EAST的1.75萬元，曦臺首批開價則屬貼二手。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，3月樓市氣氛大旺，各項指數顯示樓市已非小陽春，確認正式轉勢重拾升軌，發展商群起推盤，若曦臺加推加價幅度在3%至5%內，全盤有機會月內搶清，投資者亦按捺不住出動掃貨，估計全月一手可錄2500至2800宗成交，而二手可錄得約4500宗成交，全月住宅成交量可達7000至8000宗，有機會創2016年9月後30個月新高。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本月整體樓價已升2%，在缺盤下，個別屋苑樓價急起直追，樓價可望短期內挑戰去年8月高位，料此次上升勢頭可望維持至5月，預料未來三個月樓價可再升5至8%。

同區海傲灣未受曦臺低價影響表現反削優惠及有意加價。九建市務及銷售部總經理楊聰永海指，海傲灣擬於取得入伙紙後，將刪除現時提供給兩房戶的兩年泊車優惠，約佔樓價1%，預料開放現樓後約有3%至5%提價空間，項目預計下月取得入伙紙。短樓花成為近日成交急增其中一原因，本月首14天已售近70伙，全盤售途逾240伙，佔可售單位逾53%，套現金額約13億元。

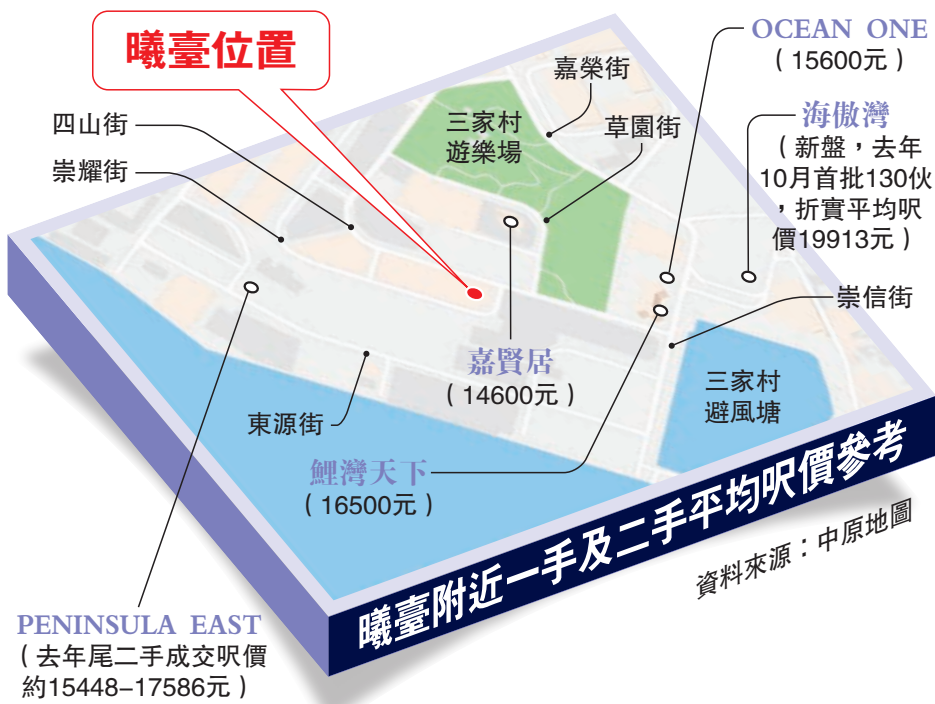
### 恒地：啟岸臻尚各有捧場客

九龍三盤混戰主角之一恒地啟岸，已鎖定下周二次輪開賣148伙。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民稱，該批加推單位適合首置盤換然懿居的2萬名向隅客，與臻尚各有各做，大家份屬不同區域，不會構成競爭。該批單位至昨晚8時半錄得收逾310票，超額認購1.1倍。

另新世界臻尚昨日接受網上認購登記，市場消息指出，截至晚上7時暫收逾百票，足額認購，短期內公布銷售安排，預料最快下周開售。



黃耀雄（左）及程德頤齊為曦臺公布售價



### 曦臺定價參考

| 單位      | 戶型 | 實用面積  | 折實價      | 折實呎價   | 備註      |
|---------|----|-------|----------|--------|---------|
| 2座6樓E室  | 2房 | 494方呎 | 768.8萬元  | 15562元 | 呎價及售價最平 |
| 2座30樓C室 | 3房 | 715方呎 | 1431.8萬元 | 20025元 | 呎價及售價最貴 |
| 2座6樓D室  | 3房 | 627方呎 | 1018.8萬元 | 16249元 | 3房入場單位  |

大公報記者梁穎賢製表



### 曦臺小檔案

|        |  |
|--------|--|
| 地址     | 崇山街8號及四山街15號                           |
| 座數     | 2座                                     |
| 單位伙數   | 326伙                                   |
| 實用面積   | 492至795方呎                              |
| 戶型     | 2-4房                                   |
| 首批價單   | 66伙                                    |
| 定價     | 883.7萬-1645.8萬元<br>(折實768.8萬-1431.8萬元) |
| 呎價     | 17889元-23018元<br>(折實15563-20025元)      |
| 平均呎價   | 20205元(折實17578元)                       |
| 折扣額    | 13%                                    |
| 預計關鍵日期 | 2020年10月31日                            |
| 示範單位地址 | 九龍灣One Kowloon                         |
| 開放日期   | 即日                                     |
| 物業網址   | www.nouvellehk.com                     |

大公報記者梁穎賢製表

## 補地價不菲 每呎總成本逾萬元

### 話你知

【大公報訊】記者梁穎賢報道：曦臺前身原為工業用地，宏安申請將之轉作住宅用途，並於2017年9月與政府達成補地價協議，涉價9.8億元，以當時可建樓面計每呎約3615元，創同區工業轉住宅地地價新高，發展商當年提及總投資額約30億元，每呎建築費高達萬元。

曦臺地皮位於油塘崇山街8號及四山街15號，多年前身為工業用地，多年來一直就工業轉商住與政府洽談補地價，直至2017年雙方終達成共識，補地價金額達9.8億元，以當時獲批的地契可建樓面約27.2萬方呎計算(住宅23萬方呎、商業4.1萬方呎)，每呎補地價約3615元，較鄰近會地發展的PENINSULA EAST於2012年每呎2200元補地價，五年狂升六成，創同區工業地轉住宅的補地價新高。

計及買入地盤作價3.68億元，曦臺地價成本13.51億元，每呎樓面地價4968元。發展商當年曾透露，預計總投資額約30億元，若以此計算，每呎建築費高達1.1萬元。宏安其後引入內房旭輝集團，各佔項目一半權益。

## 長實豐樂園准建19幢樓供2000伙

【大公報訊】記者林志光報道：糾纏約卅年的長實（01113）元朗豐樂園住宅發展項目，終在今年一月又再邁前一大步，獲屋宇署批出建築圖則，興建19幢住宅大廈，提供約2000個單位。

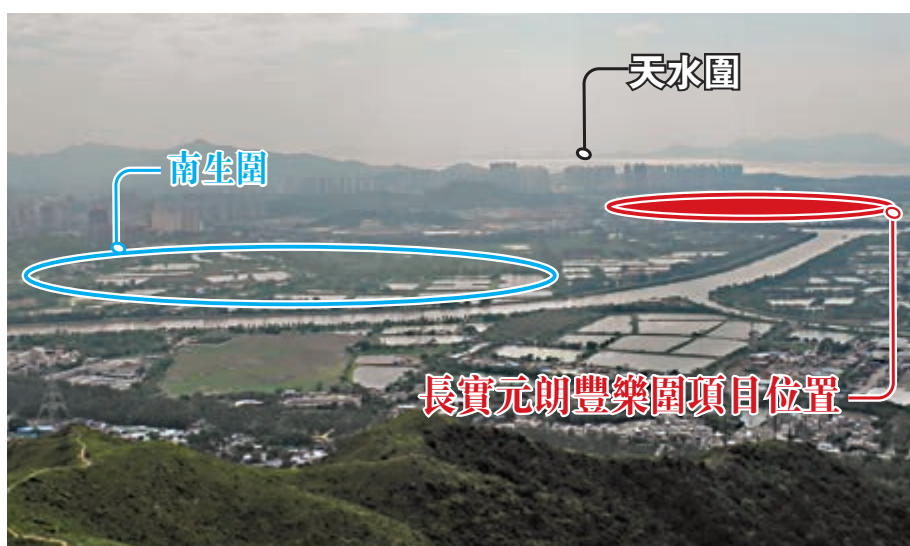
### 一月共批八份建築圖則

長實自上世纪九十年代便開始籌謀豐樂園的發展大計，其間本港環保意識抬頭，政府又制訂法例保育新界西北包括豐樂園在內的大片濕地的生態環境，令計劃一直未能成事。直至2011年再向城規會提出新的申請規劃，並經過兩年多的諮詢討論，城規會終在2013年底通過該項保育於發展的方案。

豐樂園面積廣達80公頃的濕地，長實只劃出最靠近吳屋村一帶的約4公頃土地作建屋之用，其餘全作濕地保育，並承諾成立營運基金，作維持生態保育工作，屋宇署今次批出項目建築圖則，即表示長實應已覓得合作夥伴，一同操作該保育基金。

### 上月動工量逾1600伙

據屋宇署及城規會資料顯示，該項目獲批在1層地庫之上，興建19幢15至19層高住宅，可建樓面約159.3萬方呎，擬建1958個單位，私家車位最多不超過800個。長實現應正跟政府商討項目換地補地價的細節。



一俟落實換地協議，該項目便最快可在兩、三年後賣樓。

連同豐樂園項目在內，屋宇署於一月份共批出八份住宅及商住發展的建築圖則，較矚目的還包括信置（00083）夥嘉華（00173）及中海外（00688）於2017年斥83.3億元投得的元朗西鐵錦上路站上蓋首期住宅發展項目，會建7幢住宅大廈，擬提供近1700個住宅單位，住宅樓面約123.6萬方呎，另會興建一個大型公共交通匯處及泊車轉乘設施，約涉21.6萬方呎。

此外，該署上月批出十二項建築工程動工同意書，當中涉及住宅的建築樓面約93.1萬方呎，可提供約1602個單位，包括會德豐地產發展的啓德11區2號地盤、新世界（00017）元朗十八鄉路項目、新世界與恒地（00012）合作發展的何文田祐滿街重建項目、和恒地與培新集團合作發展的西營盤忠正街1至19號重建項目等。

另該署接獲發展商動工通知的只有三個住宅項目，僅得9個單位，利嘉閣指是自2006年以來同期最少。

## 康城11期上蓋下周五截意向

【大公報訊】記者林志光報道：港鐵（00066）昨公布，就將軍澳日出康城第十一期上蓋發展項目，邀請發展商遞交發展意向書，下周五截收。此為日出康城相隔三年後，再有項目推出招標。

第十一期項目位於日出康城預計明年落成的商場之上，有三幢住宅大廈，料提供約1850個單位，可建樓面約95.65萬方呎，預計2025年落成。港鐵收到意向書後，甄選出合資格者後，邀請其競投項目合作發展權。業內人士估計，根據港鐵過往招標慣性，應在截止意向後一週內，正式招標，下月中截標；並因港鐵已為項目進行前期的地基工程，今次招標條件中，應要求發展商先支付一筆相關的前期費用，再以價高者得競爭項目發展權。

### 新地奪優景里多付14.2億

此外，新地上月以63.09億元高價投得

的大埔優景里地皮，地政總署昨公布餘下九家入標財團的投標價，其中第二標價近48.88億元。換言之，新地多付14.2億多元，或超出次標價約29.09%奪標；且較第三標價46.4億元，更高出約16.7億元。該地的最低標價只是26.8億元。九家財團分別是長實（01113）、會德豐地產、恒地（00012）、嘉華（00173）、遠展（00035）、建灝地產、中信泰富、中海外（00688）夥信置（00083）、麗新財團（夥利福國際、泛海及資策）。恒地位於紅磡的大型舊樓重建計劃，土地審裁處已完成審理其中兩項強拍申請，日前批出強拍令。該兩個強拍個案，其一是必嘉街79至81號及黃埔街23至29號的兩幢舊樓，恒地已持有逾九成業權，現批出強拍底價為4.96億元。另一個則是位於黃埔街39至41號、寶其利街12A至20號的三幢舊樓，恒地持有逾九成至100%業權，現批出強拍底價為6.26億元。

## 太古城兩房則王兩月飆18%

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價反彈，藍籌屋苑鯉魚涌太古城兩房「則王」身價飆升，最新售1180萬元，比一月低位造價998萬元急彈18%。同時，樓價升勢蔓延，九龍及新界二手連錄多宗破頂價。

中原地產高級區域營業董事張光耀透露，太古城寧安閣低層H室，實用580方呎，屬兩房則王，原業主二月初放盤，微減20萬元，剛以1180萬元沽出，呎價20345元。據悉，本月太古城暫錄18宗買賣，佔15宗造價逾千萬元。

翻看紀錄，太古城兩房則王今年初造價徘徊1000萬元左右，個別更失守千萬，如天山閣低層H室，實用582方呎，一月中旬僅賣998萬元，呎價17148元，相隔兩個月，同樣是低層則王，造價已攀升18.2%。紅磡都會軒樓價破頂，消息指，2座頂層一伙複式戶，實用1339方呎，剛以2800

萬元破頂價沽出，呎價20911元，比毗鄰1213方呎複式戶於2017年創下的2570萬元舊紀錄，貴9%。

破頂潮蔓延至二線屋苑，根據利嘉閣高級聯席董事陳志傑透露，葵芳芊紅居2座高層F室，實用595方呎，三房套，獲用家以860萬元購入，創屋苑樓價新高，呎價14454元。

屯門居屋呎價亦破紀錄，祥益營業董事胡志偉表示，屯門兆哇苑A座高層17室，實用381方呎，以430萬元連地價沽，呎價11286元創屋苑新高。據悉，原業主於2016年7月以260萬元連地價入市，不足三年升值170萬元，即使扣除SSD及釐印費等，帳面仍賺逾120萬元。胡續指，屯門公屋建生邨的細三房戶亦創高價，單位為裕生樓高層07室，實用544方呎，綠表售288萬元，呎價5294元。

### 2019年1月主要批則住宅項目

| 位置              | 類別 | 樓面(方呎)  | 發展                | 發展商       |
|-----------------|----|---------|-------------------|-----------|
| 元朗豐樂園           | 住宅 | 1592911 | 19幢15至19層高住宅大廈    | 長實        |
| 元朗西鐵錦上路站上蓋首期    | 住宅 | 1452075 | 7幢16至17層高住宅大廈     | 信置、嘉華及中海外 |
| 馬鞍山白石           | 住宅 | 119620  | 1層地庫之上有6幢9層高住宅大廈  | 信置        |
| 南區南灣坊3號         | 住宅 | 26778   | 1幢8層高住宅大廈         | 樂聲電子      |
| 大角咀角祥街25至29號    | 商住 | 242513  | 1幢連地庫及平台共26層高商住大廈 | 恒地        |
| 深水埗醫局街201至203號A | 商住 | 35792   | 1幢22層高商住大廈        | 大族控股      |
| 深水埗青山道136至138號  | 商住 | 18797   | 1幢25層高商住大廈        | 鄧成波家族     |

大公報記者林志光製表