

信心十足

長實（01113）今年首個以價單形式開賣的新盤洪水橋#LYOS，為政府公布北部都會區發展策略後首個開價項目，食正區內發展效應。該盤首張價單推88伙，開放式單位折實最低消費345.8萬元，折實平均呎價逾1.55萬元，普遍拋離同區二手約30%；折實呎價最高見1.88萬元，挑戰同區新高，今日開放示範單位及收票。

大公報記者 梁穎賢

長實執行董事趙國雄表示，政府公布北部都會區發展策略，對該區經濟發展意義深遠，有信心區內樓市可看高一線。#LYOS作為施政報告公布北部都會區後區內首個新盤，趙國雄形容首批單位價錢為「北都好靚價」，並強調區內過去多年缺乏新盤，根本沒有項目價格可參考，開價主要視乎市場、項目質素等因素。

### 開放式面積最細205呎

長實高級營業經理楊桂玲指出，#LYOS首張價單推88伙，實用面積205至462方呎，包括71個標準單位，開放式佔15伙、一房及兩房各佔28伙；另有17個前庭花園特色戶。售價最平單位為1A座2樓H室，開放式間隔，實用面積205方呎，折實售價345.8萬元，呎價16868元；最平一房單位為1A座1樓K室，實用面積282方呎，折實後439.4萬元，呎價15582元；最平兩房單位為1A座1樓D室，實用面積447方呎，折實後619.9萬元，呎價13868元。

整體售價方面，價單定價397.5萬至862.2萬元，呎價15660至21658元，平均呎價17820元，計及即供付款最高13%折扣後，折實價345.8萬至750.1萬元，折實呎價13623至18840元，折實平均呎價15503元。定價市值近5.2億元。項目提供兩種付款方式，包括120天



即供及建築期付款，兩者總折扣相差3%；後者成交長期長達450天，買家支付5%臨時訂金後，另外5%訂金可分5期於450日內支付，每次1%，餘款入伙時付清，提早成交可獲最多樓價2%現金回贈。項目關鍵日期為2023年9月30日，樓花期約23個月。

#LYOS是「洪水橋及廈村」區在一手住宅物業銷售條例於2013年4月實施以來首個公布價單新盤，故同區未有新盤可供參考；若以9月公布價單的屏山區新盤南屏匯為例，當時折實呎價1.34萬至1.76萬元。至於二手屋苑，據中原地产資料，同區屋苑樓齡及造價差距頗大，由瑞豐華庭的近萬元至尚築的逾1.55萬元不等，若相對樓齡僅6年的尚築屬貼市價，若比較同集團出品的尚城呎價11890元則高約三成。

### 每呎僅補價三千 利潤豐厚

資料顯示，長實於2017年完成#LYOS補地價，涉資約4.3億元，以總樓面約13.88萬方呎計，每方呎樓面補地價約3096元，連同建築成本，利潤達1倍。同系長沙灣愛海頌獲批滿意紙，尚餘最後55個3房單位待售，發展商修訂價單引入一籃子優惠，最高折扣額達23%至25%，惟相對舊價單，實際變相加價1%。項目累沽821伙，套現80億元。



### 新聞分析

白仁

主打細單位的主打細單位的長實（01113）洪水橋#LYOS，作為北部都會區首個新盤，可謂食盡甜頭，開價頗進取，首批折實平均呎價逾1.55萬元，普遍較同區二手高，預示發展商對該區極度樂觀，相信會成為泛海（00129）鄰近項目的參考指標，但價錢能否為市場所接受，則有待分曉。

#LYOS開價相信是反映了北部都

#LYOS個別單位價格參考					
單位	戶型	實用面積（方呎）	折實價（萬元）	折實呎價（元）	備註
1A座地下A室	兩房	443	750.1	16932	銀碼最貴
1A座地下E室	開放式	219	412.6	18840	呎價最貴
1A座1樓M室	兩房	462	629.4	13623	呎價最平
1A座2樓H室	開放式	205	345.8	16868	銀碼最平
1A座1樓K室	一房	282	439.4	15582	一房入場銀碼最平
1A座1樓D室	兩房	447	619.9	13868	兩房入場銀碼最平

◀長實趙國雄（右）以「北都好靚價」形容#LYOS開價，左為楊桂玲。

### 鄰近二手屋苑平均實用呎價

屋苑	平均呎價	樓齡
1 瑞豐華庭	9685元	21年
2 雅珊園	10515元	29年
3 麗珊園	10522元	28年
4 泉薈	11342元	10年
5 翠珊園	10022元	33年
6 蔚林	13882元	7年
7 尚城	11890元	10年
8 朗峰園	14033元	25年
9 濠林	13793元	8年

資料來源：中原地产

### #LYOS小檔案

地址	元朗洪水橋洪元路2號
座數	9座
單位總數	341伙
間隔	開放式至3房
首張價單	88伙
定價	397.5萬至862.2萬元 (折實345.8萬至750.1萬元)
呎價	15660至21658元 (折實13623至18840元)
平均呎價	17820元 (折實15503元)
關鍵日期	2023年9月30日

## 長實飲頭啖湯 區內一手指標

會區發展策略元素，加上長實往後新盤不多，絕不甘於平售及急賣。項目呎價雖然較同區二手貴，不過單位勝在門檻低，最細205方呎起，最平4球有找，對區內上車族頗吸引。

現時一手市場也有400萬元的選擇，主打細單位的九建（00034）日出康城海茵莊園，將於周六首度發售438伙，入場銀碼389萬元，面積相若。惟洪水橋所面對的問題很現實，施政報告中提出的北部都會區，仍是

提議階段，一條新鐵路落成隨時十年八載，興建時間已算保守估計，當中仍未計算收地、建路技術等複雜問題，若發展期間遇上預料之外，所需時間更長，#LYOS開價絕對是未來的期貨貨。

#LYOS開價將會成為同區新指標，毗鄰由泛海待建中的住宅項目，規模較大，涉逾千伙，相信將成參考對象。至於價錢是否為市場所接受，有待銷情見真章。

## MONACO ONE獲批預售 擬下周開價

【大公報訊】新盤加速出擊，會德豐地產旗下啟德沐泰街MONACO ONE獲批預售樓花同意書，擬下周開價，樓書閃電於昨日上載，意味銷售已



▲會地黃光耀（右二）指MONACO ONE擬下周開放示範單位。

經進入直路。

會地常務董事黃光耀表示，MONACO ONE已獲批預售樓花同意書，擬下周開價及開放示範單位。項目建有兩座大樓，提供492伙，間隔由一房至三房，主打的一房及兩房佔八成，另備特色戶；標準單位實用面積介乎約320至670方呎。

### 樓書即日上載 面積319呎起

項目昨日閃電上載樓書，樓盤由兩座36層高住宅組成，標準戶最細單位為2A座G室及2B座H室，實用面積319方呎，一房間隔；最大面積標準戶為2A座A室，實用面積671方呎，三房

連儲物室設計。至於最大單位為2B座38樓A室，實用面積1471方呎，連354方呎平台及602方呎天台。預計關鍵日期為2023年3月15日，樓花期長約16個月。住客車位共有99個，平均5戶分一個車位，另設11個電單車車位及68個單車車位。

中原地產九龍區董事劉瑛琳表示，啟德區近年均有全新屋苑落成及入伙，區內樓價仍拾級而上；據中原數據顯示，啟德區9月二手登記成交的平均實呎報23933元，與2019年9月的18361元相比，兩年間升值30%。該行配合MONACO ONE銷售，已於九龍灣國際交易中心增設專門店。

## 尚翠苑呎賣1.44萬 貴絕新界綠表居屋

【大公報訊】新居屋荃灣尚翠苑相隔3個月再創紀錄，居二市場呎價撲1.44萬元，蟬聯新界綠表居屋王。

消息指，尚翠苑C座高層03室兩房戶，實用面積439方呎，以632萬元未補價易手，實呎14396元，把同座高層戶於7月造出的舊紀錄推高0.5%。原業主2017年7月以約286萬元向房委會買入，4年賬賺346萬元。

另外，羅沙證券DA ROSA家族持有的薄扶林貝沙灣2期7座低層B室，實用面積1376方呎，消息指以3900萬元賣出，實呎28343元，持貨9年賬面賺1900萬元。羅沙證券家族今年先後沽出鴨脷洲深灣軒、海怡半島、跑馬地雲地利台及上述貝沙灣單位，套現約1.15億元。

## 星凱銷情佳 154伙提價4%

【大公報訊】新盤銷情理想，發展商即加價。中洲置業旗下火炭站星凱，堤岸昨日修訂價單，將其中154伙加價約4%。

中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，星凱，堤岸銷情理想，昨日修訂5張價單，將其中154伙售價上調約4%，其中5座10樓D室三房，實用面積677方呎，折實價由1244.8萬元上調至1294.6萬元，折實呎價由18387元上調至19123元，升幅約4%，相關加價將於11月1日（下周一）生效。

### 緹山兩戶招標 指引價7188萬起

另外，嘉里（00683）九龍龍駒道緹山上載全新銷售安排，推出第2座地下A室及B室兩個花園特色戶由下月1日至12月31日招標，指引價分別為7488萬元及7188萬

元，實用面積1724方呎及1656方呎，三套房設計，呎價分別43434元及43406元。單位連120萬元裝修出售，如B室單位選擇以交樓標準購入，可扣減120萬元回贈。

嘉里發展香港區總經理湯耀宗表示，緹山至今已售出六成單位，當中包括10個分層大宅、1個頂層特色大宅、11座洋房及4幢別墅，成交金額逾45億元。



▲楊聰永表示，星凱·堤岸154伙將於下周一加價。

## 港鐵東涌住宅截標 收5文件

【大公報訊】港鐵（00066）東涌牽引配電站上蓋住宅項目昨截標，現場雖見最少有5家發展商遞交文件，但港鐵一反常態，未有公布收到多少標書，事件耐人尋味，引發極大的流標風險。

該項目雖然早前有多達35家發展商遞交發展意向書，但正式招標時，招標文件透露項目補地價高逾47.65億元，每方呎樓面地價達5072元，不少發展商已略嫌偏高；另又要支付港鐵一筆最少2.5億元的競投費，而將來賣樓利潤最少分紅15%予港鐵；再者，更要為政府興建多項社會福利設施等，此都加重發展商的建築成本。

因此，市場估計，昨日遞交文件的發展商，即使全為合格標書，出價也只盡量符合港鐵的最低招標要求。而港鐵昨未有即日公布標書數目，更令市場感弔詭，未知是否會有不合格的標書，令港鐵能否順利覓得合作夥伴增添變數。昨日遞交標書的發展商最少有長實（01113）、恒地（00012）、華懋、新地（00016）及信置（00083）共5家，其中前三者稱獨資入標。

鐵路上蓋項目已多年未曾出現流標，對上一次已數到天水圍輕鐵天榮站上蓋，經兩度流標後，終由新地於2015年初投得發展權。

## 啟德5商地改劃住宅 提供6000戶

【大公報訊】啟德商業地皮過去兩年多出現多次流標，令政府決定研究將區內5幅商業地改為住宅用途，現有初步結果，5幅地皮改劃住宅後，料可多添約6000伙。

該5幅商業地涉及8個地盤，其中宋皇臺站附近的2A區2號及3號地盤，和曾流標的2A區4、5B及10號地盤，前者改劃為綜合發展區4及住宅（甲類）用途，住宅及非住宅的地積比率各為6.5倍及1倍；後者改為住宅（甲類）用途，住宅及非住宅的地積比率為6倍及1.5倍。兩地皮的高限由100米至125米，預料改劃後可提供約3000個住宅單位。

至於位於前跑道的4B區5號地盤、4C區4及5號地盤，均會改為住宅（乙類）用途，住宅地積比由5.7倍至7倍，高限由95至108米；前兩幅更有非住宅用途樓面，地積比為0.5倍及0.3倍。該

3幅前跑道地，料可提供約3000伙。

### 恒地強拍羅便臣道樓 底價5.2億

此外，恒地（00012）在西半山有多個舊樓收購項目，其中羅便臣道94至96號舊樓，成功獲土地審裁處批出強拍令，底價為5.221億元。該幢舊樓於1963年落成，現為1幢8層高住宅，恒地已擁有逾91.3%業權，只剩兩個單位未能購得。該舊樓地盤約6362方呎，重建樓面只約3.2萬方呎。

不過，因恒地早已對羅便臣道88至100號共4幢舊樓展開收購，其中90至92號及98至100號已持100%業權，88號則正申請強拍。如合併4幢舊樓重建，地盤面積將約2.9萬方呎，可建樓面達14.5萬方呎。另恒地在羅便臣道亦已持有27號E及F、105號翡翠園業權；羅便臣道99號及99號A、101號正在收購中。