

# 晉環呎價近3萬 伙伙都過千萬

## 黃竹坑站新盤首推 160 單位 發展商提供七成一按

30年來港島區全新港鐵站上蓋大型住宅項目、路勁地產及平安不動產夥港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸1期晉環昨日公布首張價單共160伙，扣除最高18%，全數單位折實價均逾千萬元，折實平均呎價29,689元，為歷來開盤呎價最貴的鐵路新盤，386方呎一房折實入場1,146.1萬元。由於單位銀碼大，發展商提供120天備用一按貸款，由指定財務機構提供七成一按。

●香港文匯報記者 梁悅琴

1房	2房	3房
第1座(A)座單位	第2座(B)座單位	第1座(A)座單位
實用面積: 386平方呎	實用面積: 487平方呎	實用面積: 937平方呎
合約所列樓價的實用面積呎價	合約所列樓價的實用面積呎價	合約所列樓價的實用面積呎價
\$29,692	\$27,043	\$27,005
合約所列樓價	合約所列樓價	合約所列樓價
\$13,461,000	\$13,170,000	\$25,304,000
折實價	折實價	折實價
\$38,200	\$32,977	\$32,932
\$13,970,000	\$16,060,000	\$30,858,000
折實價	折實價	折實價
\$1,146.1	\$1,284.800	\$3,468.640
\$1,146.1	\$481.800	\$825.740
\$559.0	\$481.800	\$825.740
\$559.0	\$642.400	\$1,226.320

●路勁地產封海倫表示，晉環若反應良好會加推，具加價空間，最快下周末開售。

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫形容，由於晉環是港島南岸首個推售樓盤，晉環首張價單屬「躍動價」，反映生活水平的提高，同區難有同類型樓盤相比，售價參考港島區豪宅盤，屬市價推出。由於該盤只須兩個港鐵站約8分鐘到金鐘站，即使到中環都相當方便，因此吸引不少於中環上班族、港島區換樓客以至投資者查詢。

### 設大手客組 今開始收票

她稱，該盤今日開始收票及開放示範單位，反應良好會加推，具加價空間，最快下周末開售，將設大手客組別。晉環價單共有160伙，包括42伙一房、78伙兩房及40伙三房，面積383至937方呎，若買家選用120天付款方法，可享最高18%折扣。單位折實平均呎價29,689元，折實價1,146.1萬至2,867萬元，折實呎價27,005至34,131元。

### 三房折實價2530萬入場

首批一房入場單位為1A座6樓G室，面積386方呎，折實價1,146.1萬元，折實呎價29,692元。兩房入場單位面積487方呎，折實價1,317萬元，折實呎價27,043元。三房入場單位面積937方呎，折實價2,530.4萬元入場，折實呎價27,005元。她表示，項目提供4個付款辦法，折扣15.5%至18%，分別為120天現金付款、120天備用一按貸款、360天現金優惠及建築分期付款辦法。

晉環共有800伙，由兩座大樓組成，

樓高37層，面積289至2,084方呎，戶型由開放式至四房戶，標準樓層一層有13伙。其中，第1A座23樓至42樓有複式單位，可眺望海景，預計關鍵日期2022年12月31日。

路勁基建夥平保是在2017年2月中標今次黃竹坑站1期，補地價46.8億元，折算每呎8,119元，分紅比例為35%。據區內代理資料顯示，晉環鄰近二手屋苑成交呎價參差，相比享有深灣遊艇會及海洋公園景的南灣成交呎價22,358元，晉環開盤折實平均呎價貴32%，惟平過享有深灣遊艇會景的深灣9號最新成交呎價達43,165元，以及鴨脷洲南區·左岸最新成交呎價35,167元。

### 代理稱投資客佔一半查詢

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，晉環開價吸引，與附近樓齡較新的物業相比有15%折讓，該行已接獲過千客戶查詢，投資者佔約50%，預料晉環收租回報理想，可達2.5厘至3厘，呎租約70至80元。美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，晉環將搶佔市場焦點，凍結市場一定購買力，吸引不少長線投資者垂青，目前查詢客戶佔50%為投資客。

### 御海灣II今日開售129伙

另一邊廂，新地旗下屯門御海灣II首輪129伙於今日開售，其中128伙以價單發售單位昨截票，消息指，累收1,359票，超額登記近10倍，另有1伙特色戶以招標發售。

樂及大型超市等，預計2023年落成。

除港島南岸外，鴨脷洲大街亦有多個新盤供應，包括恒基地產計劃下月推售的鴨脷洲大街17號逸南，提供138伙，屬舊契項目。

同一條街，莊士旗下亦有新盤提供約110伙，主攻開放式及一房。而宏安旗下鴨脷洲大街120至126號項目，正進行拆卸工程，重建後樓面約3.71萬方呎。

### 利南道壽臣山豪宅出擊

此外，南區多個豪宅新盤亦計劃今年出擊，龍光地產及合景泰富合作於鴨脷洲利南道臨海豪宅盤，提供290伙。據介紹，單位平均面積逾2,000方呎，80%屬於四房，少量屬三房連多用途房間。至於英皇夥與世茂房地產主席許榮茂私人合作的壽臣山道與黃竹坑徑交界的豪宅項目部署年底推售，共有15幢洋房，料受市場注目。

另一邊廂，隨著區內不少工廈正活化作商廈或酒店，又有不少藝術工作室，配合政府一連串聯動港島南岸計劃，包括改造海洋公園等一系列旅遊消閒，可見未來港島南區將大變天，成為市場新一個焦點，吸引力自然大增。



●黃竹坑站港島南岸1期晉環首張價單共160伙，全數折實價均逾千萬元。 香港文匯報記者顏倫樂攝



## 南區逾五千七百伙排隊登場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)特首林鄭月娥去年11月施政報告中提出躍動港島南計劃，將南區發展成一個適合工作、居住及消閒的地區。綜合市場資料顯示，南區未來最少有5,700伙新供應，主要集中在香港仔及鴨脷洲地區，單是黃竹坑站港島南岸已佔5,200伙。

### 港島南岸佔5200伙

港島南岸分6期發展，共14座大樓，提供約5,200伙。作為頭炮的晉環，則佔800伙，無論車道及會所設施以至戶型比率走豪宅格調，主打兩房及三房，佔62%，又有四房及複式。同時，項目注意環保綠化，獲得綠建築評新建建築BEAM Plus暫定金級認證，綠化率達30%。

除晉環外，嘉里及信置合作發展的港島南岸第2期亦計劃今年推售，共有600伙，標準戶由一房至四房，面積300至1,400方呎，仍待批預售樓花同意書。此外，長實亦有機會第四季推售第3期。

據介紹，港鐵今次首創於港島南岸第三及四期中間位置設置中央花園及中央會所，供全部6期住客享用。至於港島南岸約51萬方呎商場 THE SOUTHSIDE，約有150間商戶，包括娛

### 晉環首張價單資料

單位	160伙
面積	383至937方呎
折實價	1,146.1萬至2,867萬元
折實平均呎價	29,689元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

## 配套尚不足 依賴香港仔

香港文匯報訊(記者 黎梓田)說起黃竹坑站上蓋項目「港島南岸」的配套，鐵路固然是首要賣點，黃竹坑距離金鐘站僅兩站之隔，車程只需十多分鐘，成為最靠近港島CBD商園的鐵路盤之一。

項目原址為黃竹坑邨，在2007年被清拆後，連同周邊地區出現翻天覆地的改變，由過去以住宅及輕工業為主的社區，開始搖身一變成為集住宅、商貿混合社區。而原有設施深灣遊艇會以及海洋公園則繼續成為該區地標及賣點。

### 工廈區重建成商貿地帶

與此同時，在政策以及財團支持帶動下，黃竹坑舊有的工廈區逐漸轉型成為全新的商貿地帶，當中不乏甲級商廈，預計現有連同新增商業樓面，面積合共超過400萬方呎。此外，港島南岸亦將提供佔地超過50萬呎的大型商場。

### 國際學校林立 設施缺乏

值得一提的是，黃竹坑擁有的國際學校數量亦冠絕全港，包括新加坡國際學校、加拿大國際學校、英基學校協會南島中學、滙江維多利亞學校及漢鼎書院等。區內校網亦是相當優秀，小學屬18校網，附近有聖保羅男女中學附屬小學及香島道官立小學等。至於中學有港大書院、嘉諾撒聖心書院及聖士提反書院等選擇。

不過，有一點需要留意，黃竹坑邨被清拆後，區內原有商舖、郵局、餐廳、酒樓及街市亦一併消失，衣食住行配套嚴重不足，甚至使用櫃員機也需走到黃竹坑站內，鄰近居民日常所需設施主要依賴香港仔中心一帶，短期內難談得上生活方便。

## 區內屋苑呎價差距大

香港文匯報訊(記者 黎梓田)港島南區住宅版圖除赤柱及壽臣山等豪宅區外，亦有多個分層住宅集中點，主要集中在港鐵南港島線一帶，包括黃竹坑、香港仔、鴨脷洲以及數碼港等。其中，黃竹坑站附近私宅就有深灣9號，近期平均呎價高達43,165元，而居屋則有南灣閣和雅濤閣等，目前未補地價呎價在約1.2萬元水平。

### 居屋漁暉苑呎價低見1.35萬

至於黃竹坑附近的香港仔，主要屋苑有香港仔中心等，居屋有漁暉苑，由於「鐵路唔到」的關係，呎價相應大打折扣，香港仔中心呎價約1.45萬元，而漁暉苑已補地價呎價則約1.35萬元。

而為人熟悉的藍籌屋苑海怡半島位於鴨脷洲內，處於南港島線的最後一站之上，平均呎價1.68萬元。同樣在鴨脷洲，另一則的南區·左岸及南灣，平均呎價分別為3.5萬元及2.23萬元。

距離黃竹坑站最遠、鄰近數碼港的薄扶林貝沙灣，為區內少有的大型臨海屋苑，



●深灣9號有高層單位以呎價43,165元易手，創屋苑標準戶新高。 資料圖片

平均呎價達29,900元，亦是最接近晉環首批平均呎價的屋苑。該區配套包括數碼港商場及寫字樓，可算得上是新晉豪宅屋苑，但與晉環最大的分別就是缺乏鐵路交通配套，但其臨海景觀位置則較為優勝。

### 重汽高層沽貝沙灣賺3千萬

港島南岸推售在即，區內交投氣氛升溫，在近期更造出高價成交。有區內代理透露，薄扶林貝沙灣本月錄得至少10宗成

交，包括4期5座中層B室，面積1,886方呎，4房雙套房設計，業主原叫價7,800萬元，讓價後以6,880萬元成交，呎價36,479元。資料顯示，同座一個高近10層的B室，3月初以6,700萬成交，是次低層單位比高層造價貴3%。

據土地註冊處資料，上址原由一家名為中國重汽(維爾京群島)有限公司持有，公司董事包括蔡東、馬純濟及董金根等，均為上市公司中國重汽(3808)管理層。該公司早於2009年以3,750萬元購入單位，持貨約12年，是次沽貨賬面勁賺約3,130萬元。資料顯示，目前該公司仍持有另一個貝沙灣單位。

### 深灣9號標準戶呎價破頂

有區內代理表示，樓齡較新的深灣9號6座，其高層A室連車位剛以7,800萬元易手，按單位面積1,807方呎計，呎價43,165元，呎價創屋苑標準戶新高。另有代理指，南灣5座高層A室亦錄成交，面積1,181方呎，原則1房套間隔，可望全海景。業主近期以3,150萬元將單位易手，呎價26,672元。