

市區上車盤細至186呎

為爭客低見331萬 呎價逼2萬貼二手



●紅磡曼翹 232方呎一房示範單位。

特首公布新一份施政報告在即，市區上車盤掀搶客戰。桂洪集團紅磡曼翹昨推首張價單50伙，折實平均呎價19,648元，比同區啟岸最新成交呎價約2.43萬至2.65萬元低約20%，192方呎折實入場331.8萬元，為兩年半最低入場費的九龍市區盤。另一邊廂，恒基地產旗下鰂魚涌THE HOLBORN首張價單推88伙，折實平均呎價28,888元，貼近系內鰂魚涌君豪峰最新成交呎價，230方呎開放式戶折實入場595.8萬元。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●鰂魚涌 THE HOLBORN的255方呎一房示範單位。



●桂洪凌俊偉(右)形容曼翹首張價單為「屯馬興奮價」。左為仲量聯行李遠峰。

市區兩個上車盤首張價單對比

| 紅磡曼翹 | 樓盤 | 鰂魚涌 THE HOLBORN |
|----------------|--------|-----------------|
| 50伙 | 單位數目 | 88伙 |
| 186-250方呎 | 面積 | 229-260方呎 |
| 18% | 最高折扣 | 6% |
| 19,648元 | 折實平均呎價 | 28,888元 |
| 331.8萬-528.2萬元 | 折實價 | 595.8萬-799.9萬元 |
| 桂洪集團 | 發展商 | 恒基地產 |

製表：記者 梁悅琴



●恒基韓家輝(右)指，THE HOLBORN周六起收票，最快下周末首輪發售。

桂洪集團十多年來再推新盤，旗下樓花期約10個月的紅磡馬頭圍道曼翹昨突擊上載售樓書及推首張價單。集團董事凌俊偉形容首張價單為「屯馬興奮價」，項目提供130伙，屯馬線開通後，看好區內發展，加上近期新盤銷情理想，紅磡區已有一段時間未有新盤推出，區內有較多年輕客及分支家庭，希望幫到年輕人上車。他不擔心一手市場承接力，而且區內已經積壓部分購買力，對承接力及樓市有信心，並視乎市況加推。

收票，最快下周開售。紅磡區對上一個新盤已經要追溯到同一條街道的啟岸，2019年2月時首張價單折實平均呎價19,977元。根據地產代理數據顯示，紅磡區單幢半新樓如悅目、城中匯、寶御等最新二手成交呎價約1.82萬至2.09萬元，即曼翹開價貼近二手呎價。

HOLBORN伙伙低於800萬

港島方面，恒基地產旗下鰂魚涌THE HOLBORN亦公布首張價單共88伙，面積229至260方呎，包括23伙開放式及65伙一房戶，扣除最高6%即供折扣後，折實平均呎價28,888元，折實價595.8萬至799.9萬元，全數單位折實價均低於800萬元。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，項目定價參考港島新盤成交價，較預期有約3%至4%折讓，未來加推有加價空間。提供最高樓價85%一按，周六起收票，最快下周末首輪發售。資料顯示，同區君豪峰上季錄得一宗面積293方呎單位成交個案，呎價逾3.1萬元；而太古城的二手呎價約21,662元。

恒地81億奪土瓜灣市建項目



●庇利街/榮光街發展項目重建後將提供逾1,100伙住宅單位。

恒地土瓜灣/紅磡土地儲備

| 類別 | 位置/項目 | 可建樓面 | 單位數量 |
|--------------|--------------------------|-----------|--------|
| 可發展土地儲備 | 土瓜灣庇利街/榮光街發展項目 | 717,464方呎 | 1,150伙 |
| | 紅磡機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街一帶項目 | 889,814方呎 | / |
| | 土瓜灣道、落山道、下鄉道、麗華街、美華街一帶項目 | 374,355方呎 | / |
| 恒地近年土瓜灣已發展項目 | 迎豐 | / | 300伙 |
| | 傲形 | / | 120伙 |
| | 啓岸 | / | 551伙 |

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地「土瓜灣王國」再添一員。市建局昨日公布，土瓜灣庇利街/榮光街發展項目以81.89億元批出予恒地，按總樓面717,464方呎計算，每呎樓面地價約11,414元，接近市場估值下限。值得注意的是，連同今次地皮，恒地於土瓜灣及紅磡一帶至少擁有3幅大型土地儲備，可建樓面接近200萬方呎。

樓面逾71萬呎 每呎1.14萬

土瓜灣庇利街/榮光街發展項目上月接獲6份標書，包括新地、恒地、嘉華、長實，而信置夥拍嘉里建設及招商局置地入標，會德豐則與華懋合資競投。項目最終由恒地以81.89億元中標，每呎樓面地價約11,414元。此前市場對項目估值由79億元至107.62億元，預計每方呎樓面地價1.1萬元至1.5萬元，中標價接近市場估值下限。恒地發言人表示，項目位處市區核心地段，集團對該區相當熟悉，包括旗下已發展的啟岸，以及數個舊樓重建項目，對區內發展潛力很有信心，期待跟市建局攜手合作，為東九龍舊區帶來新氣象，推動可持續發展。

2014年觀塘市中心重建項目後規模最大住宅地盤，總樓面717,464方呎，當中11.95萬方呎屬商業樓面，提供單位約1,150伙，另需建地下公眾停車場。

商場收租 市建局佔三成

據市場傳出的招標條款，規定每伙單位面積不可少於300方呎，半數面積須介乎300至480方呎。而商場首10年由發展商與市建局共同持有，租金收益發展商佔七成，市建局佔三成，之後可以選擇互把權益出售予對方，或選擇延長共同持有項目5年，到15年之後商場會再公開招標，繼續以七三比分成。而公眾停車場隨時可招標出售。項目將來賣樓收益達148億元就必須要向市建局分紅，為分紅界線最高的市建局項目，達標後首2.5億元分紅20%，其後按比例遞增至最多50%。以住宅樓面約59.8萬方呎計算，即每方呎賣逾2.47萬元以上便要分紅。

曼翹助年輕客上車

曼翹首張價單50伙，面積186至250方呎，屬開放式及一房間隔，以45天即供最高折扣18%計，折實331.8萬元至528.2萬元，平均折實呎價19,648元，當中有24伙折實價平過400萬元。開放式入場單位為6樓F室，面積192方呎，折實價331.8萬元；一房入場單位為5樓E室，面積249方呎，折實價445萬元。仲量聯行香港項目策略及顧問資深董事李遠峰指出，曼翹今起開放示範單位及

上車客分支客料各有所好

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於今次港九市區同時有上車盤登場，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑及美聯物業住宅部行政總裁布少明均認為，兩個市區上車盤同步開價推售，各有各的客源。其中，曼翹首張價單定價比區內同類一手貨尾2.1萬至2.5萬元低至少15%，是有吸引力的起動價。再加上曼翹屬於短期樓花期項目，相信可吸引大批上車客認購，包括居屋客及白居二客，料日後加價3%至

5%亦可獲市場接納。至於鄰近太古站及太古城商場的THE HOLBORN，他們認為首批單位折實價全數低於800萬元，且樓齡已有30至40年的太古城沒有如此細面積單位，令人費費相對附近二手屋苑及黃竹坑新盤揚揚海平，預料投資客約佔一半，亦可吸引附近港島東區屋苑如太古城、康怡花園、杏花村分支家庭及上車客，料加推時加價3%至5%仍有承接力。

高樓價衍生怪象 遊艇1.2萬分租房間

樓價持續攀升，不少港人望樓興嘆，有遊艇船主看中這一點，於Facebook群組上發帖文，聲稱只需1.2萬元，即能租用一隻空間達3,000方呎遊艇的房間，船上設施更有燒烤架、100吋屏幕投影機及按摩浴缸等。由於設施十分吸引，故旋即吸引不少網民關注。惟翻查海事處法例，遊艇只可用作遊樂用途，如用來住宿，不論是船東或承租人均屬違法，最高罰款1萬元，所以興奮歸興奮，大家入住則須想清楚。

共5個房間 空間3000呎

Facebook用戶Joanna Lau近日於Facebook群組「自己物業自己放，租買免佣」發出帖文，以1.2萬元分租船上房間(有雙人床)，但未有指明是日租或月租。據介紹，遊艇樓高3層及有5個房間，全船空間有3,000方呎，基本傢俱齊全，更有燒烤爐、100吋屏幕投影機、開放式廚房、按摩浴缸等設施。帖文中，Joanna未有講明自己是否船

主，但他對這種遊艇生活方式相當推崇。帖文提到，今次是用非常可以負擔的價格提供豪華場所，即使在疫情艱難時期，只要入住遊艇，仍然可以進行燒烤聚會，以及舉辦精彩家庭聚會。又指住客中包括來自不同國家的人士及年輕人，強調這種生活模式市場少有聽聞，是一個難得機會去嘗試。

停泊觀塘 網民感興趣

至於交通方面，由於遊艇停泊於觀塘，帖文提到只需步行12分鐘可到觀塘站及apm商場，搭渡輪可以13分鐘到西灣河、15分鐘到北角。香港文匯報記者昨午瀏覽時，帖文下方已有70多條留言，不少人表示對遊艇生活感興趣。但亦有網民提出各種疑問，例如颱風來到如何面對、私隱度、安全問題等成疑，亦有網民擔心「共居」於船上，上班時船隻可能被室友駛走，又擔心長住要面對暈船問題。另須留意的是，帖文並無交代租金是否包水電等雜費，以及船隻泊位費等支出，也未知是否有Wi-Fi網絡。資料顯示，遊艇每月泊位費由數千元至2萬多元。而最多人關心

的問題是入住遊艇是否合法。香港文匯報昨向監管遊艇的海事處查詢，獲回覆指除在《商船(本地船隻)(住家船隻)規例》生效前已領牌的住家船隻外，在香港水域內任何人不得使用任何船隻作居住用途。截至去年年底，在香港已領牌的住家船隻只有3艘。

海事處指違法 最高罰1萬

海事處指，根據《商船(本地船隻)(證明書及牌照事宜)規例》規定，遊樂船隻(即第四類船隻)的船東或其承租人只可使用船隻作遊樂用途。若遊樂船隻在香港水域用作居住用途，即屬違法，有關船隻的船東、其代理人及船長一經定罪，每人可處最高罰款10,000元。

海事處強調：「本處人員會不時在香港水域對船隻進行巡查，以確保船隻及船上人士的安全。處方亦會根據公眾人士的舉報或投訴，作出調查。如證實有違法情況，處方定必依法處理。2016年1月1日至今(2021年9月9日)，海事處成功檢控38宗使用遊樂船隻(即第四類船隻)作非遊樂用途的個案，當中包括8宗涉及使用遊樂船隻作賓館用途。」

港府減少住家船數量其實有歷史原因，本港以往廣見水上人家，但治安、衛生等條件惡劣，加上漁民多在船上用明火煮食，導致香港仔及鴨洲一帶分別在1977及1986年發生兩場嚴重火災，港府遂陸續將水上人家遷徙至陸地上的公共房屋。

怪象頻生 根源高樓價

其實，住遊艇、開閘房、買凶宅，莫不是高樓價下小市民「上車難」的無奈縮影，正所謂「有頭髮邊都想做癩痢」，誰不想正正常常住得寬敞、住得開心？所以問題的根源還是在於政府要增加土地及樓宇供應，助小市民安居樂業。特首林鄭月娥早前提到，其本任期最後一份施政報告將會是「開創式」，為本港作出長遠規劃，政府樂意增建資助房屋，並已經「搭好」置業階梯。作為一介小市民，當然希望政府能夠認真落實，讓香港盡早告別割房及籠屋，既要人人住得起，也要人人住得好。遊艇，還是留來假日出海玩樂好了。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●房間基本設施齊全。 Facebook截圖



●遊艇停靠觀塘海域，不少人認為返工方便。 Facebook截圖



●遊艇有燒烤架、100吋屏幕投影機、按摩浴缸等設施。 Facebook截圖