

單位細如車位 首期25萬上車

尚宜均呎價1.85萬貴絕上水 開放戶138呎

施政報告公布前夕，新盤齊起動，大鴻輝集團上水尚宜昨公布首張價單，盡推全盤30伙，折實平均呎價18,454元，貴絕上水新盤開盤呎價，亦比鄰近二手屋苑呎價貴20%；惟因面積細，開放式戶細至138方呎，與標準私家車位（134方呎）相若，細絕新界區，折實入場費242.88萬元，為近年新盤入場費新低，首期24.8萬元可做業主。大鴻輝集團執行董事曹展康亦以車位來調侃：「售價與車位相若，相信尚宜的租金回報及未來的成交量會比車位高。」

●香港文匯報記者 梁悅琴



單位數目	30伙
實用面積	138至259平方呎
最高折扣	12%
折實價	242.88萬至512.42萬元
折實平均呎價	18,454元
製表：記者 梁悅琴	

▲上水尚宜138方呎開放式單位。

▶曹展康（右）稱集團希望幫到年輕人上車，看到區內沒有如此細的單位供應，因而決定興建30伙細戶型單位。旁為物業總監彭偉雄（左）及業務投資總監戴婉慧。 記者梁悅琴 攝

尚宜位置及附近二手屋苑平均實用呎價



市區起100多方呎納米樓已叫人感慨，為何去到上水也要起納米樓？曹展康直言，集團當初買入地盤時希望幫到年輕人上車，要上到車自然要入場費低，尤其是看中上水有一批分支家庭、單身人士有住屋需要，區內卻沒有如此細的單位供應，因而決定興建30伙細戶型單位。他透露，為了令樓底高一點達3.08米，項目並沒有用盡地積可建的7層，而是減至6層高，浴室採用乾濕分離。

售價全部低過600萬 可借九成

尚宜樓高6層，共有30伙，實用面積138至259平方呎，包括開放式及一房戶，最高折扣12%，折實價242.88萬元至512.4萬元，折實呎價15,986元至20,750元。雖然入場費低，惟因單位伙數少，每呎管理費約5.8元至6元，即是購入138平方呎單位，每月管理費都要支付800元至828元。項目鄰近上水匯商場可通往港鐵上水站。

曹展康指，尚宜全數單位折實低於600萬元，可造九成按揭，換言之，最低門檻首期24.8萬元已可做業主，除吸引同區上車客，對投資客而言亦是個好選擇，項目即日對外開放示範單位，下週一起收票，最快下周開售。

大鴻輝集團物業總監彭偉雄指出，集團當初高價買入尚宜的地皮，亦因為看好其地舖價值，該項目地舖面積約2,200方呎，亦正放租中。曹展康表示，集團尚有兩至三個分布於港島西及深水埗住宅項目仍在設計階段，主打中小型單位，估計2023年才推

出。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上水尚宜首批單位折實僅242.8萬元起，相信為近年最低入場費的全新樓盤，預料吸引用家投資客興趣。項目鄰近上水港鐵站，附近亦有不少民生配套，料項目入伙後呎租可達60元水平，回報率超過3厘。中原地產粉嶺及上水區資深營業董事許偉邦表示，尚宜全數單位可承造高成數按揭，入場價於同區二手市場早已絕跡，加上鄰近港鐵站，生活配套完善，料入伙後呎租可高見50元至55元，租金回報可達約3厘，對投資者極具吸引力。

KOKO RESERVE 首標售28伙

另一邊廂，會德豐地產旗下藍田KOKO RESERVE昨首推28伙單位招標，其中23伙為標準戶，屬三房及四房間隔，位於A、B、F及G室，實用面積765至1,172平方呎；另外5伙為特色戶，實用面積737至1,992平方呎，其中3伙為複式戶，10月10日起至今年底逐日截標。

新盤成交方面，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，上水高爾夫·御苑過去兩日連沽3伙分層單位，包括2伙3房單位及1伙4房單位，單位實用面積961至1,108平方呎，套現逾4,800萬元。同系鯉魚涌THE HOLBORN單日連沽兩伙，套現逾1,500萬元，成交單位均為一房間隔，實用面積255平方呎，分別為A座8樓A6室，成交價761.376萬元；另B座25樓B3室，成交價807.5萬元。

解決房屋問題 重量更要重質



國務院港澳辦主任夏寶龍期許香港「告別割房、籠屋」。但在高樓價下，香港市場仍不乏百多方的「割房新盤」出現，昨日上水新盤尚宜的單位就小至138呎，與規劃署制定的香港私家車位標準面積134方呎（2.5米×5米），相差無幾，人們可以想像在車位大小的單位內生活，會是一個怎樣的情景。因此，香港的房屋問題，不止是有無樓住的問題，還有居住質素的問題。

多年來，香港居住面積狹小的問題，早已引起社會討論。有議員曾建議政府設立人均居住面積指標，為的就是解決單位面積過小的問題。然而政府過去為免影響市場供應，一直將建議束之高閣，更一度推出「限量盤」，反

過來規定不准興建少於若干數量的單位，這個政策變相鼓勵發展商在同一總樓面下建更多單位，即原本興建1,000伙的項目，單位割細一半後就能供應2,000伙，供應就能「及時到貨」，政府就當作是「做咗嘢」。

筆者覺得，與其訂立私樓單位的最小面積，不如增建更多資助房屋，更能改善香港的房屋問題。

盼施政報告有交代

筆者認為，政府既然已有消滅割房、籠屋的任務，又已經下大決心覓地造地，今後隨着土地增加、可興建的資助房屋數量增加，可以進一步放寬資助房屋的門檻，讓更多市民能夠以較易負擔的成本，擁有適切的居所，真正安居樂業。期望新施政報告的着眼點，不止有解決房屋問題的方案，更有提升解決港人居住質素問題的規劃。

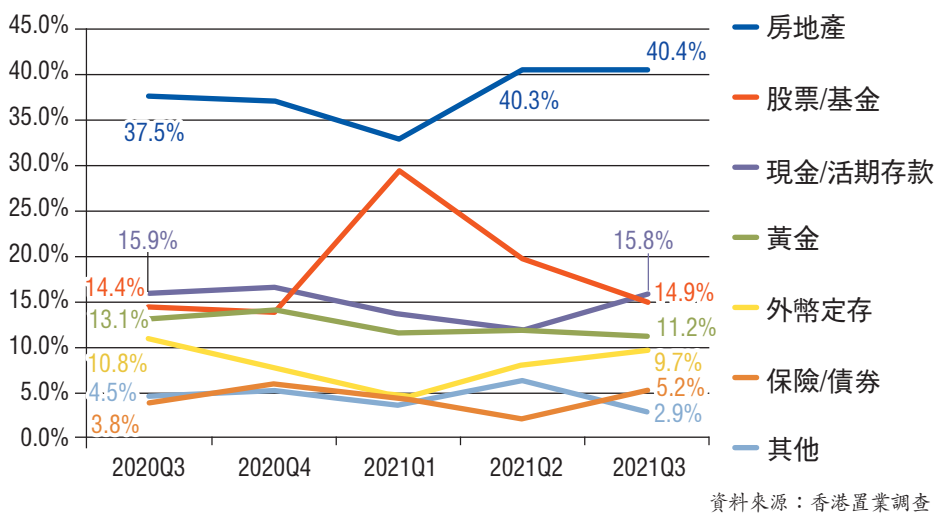
●香港文匯報記者 顏倫樂

高樓價催生納米盤

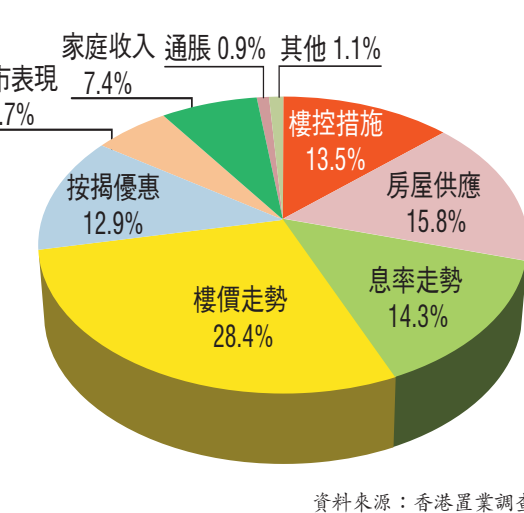
發展商亦樂於興建這類小型單位，因為面積細小，呎價就算比大型單位貴，計算起總體銀碼也不大，上車客能夠承受，由於呎價更貴，發展商又賺得更多，於是這類單位越建越多，有些小至128呎，較昨日上水的尚宜的還小。市場也形象地叫這類單位為「納米盤」，意指單位小到「納米」級了。

其實，市建局早在2018年就訂下最小面積300呎的準則，近日亦有政黨在提交的施政報告建議中，就提議政府不要再批出單位

逾40%人認為地產投資最穩健



逾28%市民認為樓價影響入市



調查：四成市民仍偏好買樓投資

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價近月在歷史高位徘徊，置業人士觀望新施政報告房策。香港置業於9月中進行的調查發現，逾四成人睇好香港未來1年樓價走勢，創逾3年新高，但未來1年有意入市的置業人士則見今年新低的42.7%。

另有達四成人認為投資房地產最穩健，佔比最重，比例更創有紀錄以來新高。該行指，觀望施政報告政策，預料第4季樓價增長步伐放緩，但全年樓價料繼續錄雙位數升幅。

有意入市比例見年內新低

香港置業於9月進行的置業意向調查，收回349份有效問卷。當中42.7%睇好未來1年樓價走勢，創13季(逾3年)新高。另有40.4%人認為投資房地產最穩健，比例更創有紀錄以

來新高，其次為現金/活期存款佔15.8%。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，本港資金充裕，低息持續，相對近日股市表現波動，樓市表現更穩健，吸引買家睇好磚頭投資保值。

樓價走勢最影響入市意慾

不過，樓價高企亦窒礙市民買樓意慾。調查顯示，雖然四成人睇好後市，但真正有意入市的人卻創新低，只有42.7%未來1年考慮入市，按季跌約3.6個百分點，比例創今年新低。調查同時顯示，樓價走勢成影響受訪者對入市決定的重要因素，佔28.4%，按季顯著升5.5個百分點，房屋供應以15.8%居次位，息率走勢及樓控措施分別以14.3%及13.5%排第三及第四。

香港置業研究部董事王品弟表示，關注房屋供應的人顯著增加，相信是市場預計施政報告有機會增加土地及房屋供應下，市民觀望相關政策對樓價走勢的影響。而隨着政府放寬按揭後激活換樓，市民換樓意慾提升，調查顯示近四成半(44.4%)人購買物業主要用途為換樓，按季升4.1個百分點，創四季新高，用作上車及投資的則以27.8%並列第二。

馬泰陽表示，樓價破頂後高位爭持，加上房屋供應成社會最關心議題，不少市民觀望施政報告房策動向，影響入市步伐。他期盼政府多管齊下，有序增加土地及房屋供應，以回應市民上車訴求，讓樓市穩定健康發展，預計全年樓價有望保持雙位數升幅。

新盤對撼 星凱 堤岸首批至少推267伙



●楊聰永(左)料第四季新盤交投較上季以倍數增長。旁為仲量聯行物業管理執行董事、香港物業管理部副總監姜宜龍。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本月將有兩大新盤對撼，九龍建業旗下將軍澳石角路1號昨獲批預售樓花同意書，發展商計劃本月內推出，項目提供1,556個單位。中洲置業旗下沙田星凱·堤岸計劃下週初公布首張價單，中洲置業營銷策劃總監楊聰永指，首張價單不少於267伙，並於今日起率先開放3房示範單位予今年內曾入票新盤的向隅客參觀。

無觸式設計屋苑

楊聰永表示，星凱·堤岸由仲量聯行負責管理，管理費將參考相若規模的項目。該盤設有無觸式設計，提供RFID技術，自動偵測住戶身份而無須觸碰可進入屋苑，大廈升降機亦設無觸式設計，車場亦可使用RFID技術，項目更設有健康防衛去水管設計，特設有多一條水管，讓水可填滿隔氣彎管，無須刻意注水。

對於同期將有將軍澳石角路1號推出會否搶去星凱·堤岸部分購買力，他形容新盤市場「百花齊放」，反映發展商看好樓市，對星凱·堤岸的銷售有信心，估計第四季新盤交投較上季以倍數增長。