海茵莊園388萬康城3宗「最」

單位面積最細 入場銀碼最平 開價每呎最貴

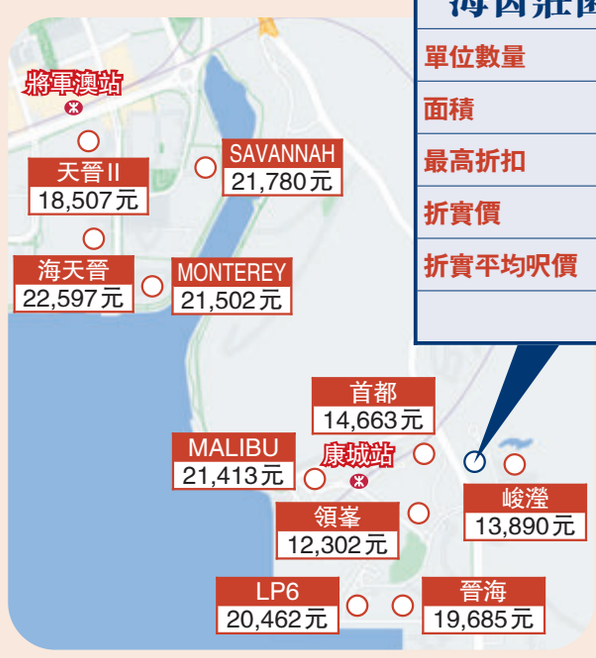
施政報告後新盤魚貫登場，提供1,556伙、樓花期約10個月的九龍建業旗下將軍澳海茵莊園昨日公布首張價單共312伙，面積203至428方呎，扣除最高3%折扣，折實平均呎價20,921元，貴絕將軍澳以至日出康城首批開盤呎價，但比同區同類型單位二手呎價低約5%。項目最細單位面積183方呎，也細絕康城，不過今次價單推出的最細單位為203方呎開放戶，折實入場費388.8萬元，為自2008年2月長實首推日出康城第1期首都單位入場費328.1萬元後，13年來區內最平新盤。

●香港文匯報記者 梁悅琴

●九建(市務及銷售部)高級市務經理鄭子宏(右)及九建(市務及銷售部)高級銷售經理陳淑芳(左)一同公布海茵莊園首張價單。

●海茵莊園217方呎開放式無改動示範單位，約3.5米高樓層引入「垂直空間」概念，設有閣樓作為寢區，以及增加收納空間。

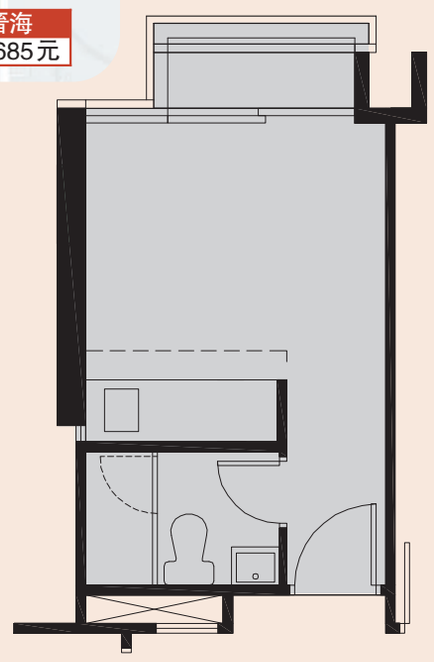
將軍澳南及日出康城二手呎價參考



海茵莊園首張價單資料	
單位數量	312伙
面積	203至428方呎
最高折扣	3%
折實價	388.8萬至887.1萬元
折實平均呎價	20,921元

製表：記者 梁悅琴

海茵莊園 第一座A3單位 203方呎



九龍建業（市務及銷售部）高級銷售經理陳淑芳形容該盤開價為「莊園好價勢」，當中有4伙折實價低於400萬元，全部單位折實價低於1,000萬元，希望能讓年輕人輕鬆置業上車。她表示，同區LP 6一房戶平均呎價約2.1萬至2.2萬元，因此該盤比同區二手單位呎價略低。至於加推會否加價？她指，第二批單位會視乎市場反應，但亦有加價空間。此外，由於項目單位價錢相宜，因此發展商沒有提供按揭。

鄭子宏：最快下周末推售

九龍建業(市務及銷售部)高級市務經理鄭子宏指，項目一周內收到逾萬宗查詢，將於今日起開放示範單位予公眾參觀，同步接受收票，最快下周末推售。

兩房呎價低至18972元

海茵莊園鄰近峻瀅及日出康城首都，首批312伙位處第1及2座中低層，面積203至428方呎，當中開放式戶佔30伙，一房佔244伙，而兩房連儲物室則佔38伙，價單定價400.8萬至914.5萬元，以120天即供最高折扣3%計算，折實價388.8萬至887.1萬元，折實呎價18,972元至23,035元。入場單位為1座3樓B3室，面積203方呎，屬開放式戶，折實價388.8萬元，呎價19,153元，料為日出康城一帶近年最平入場費。而呎價最低單位來自第1座3樓B8室，面積428方呎，兩房連儲物房，折實價816萬元，呎價18,972元。

發展商提供120天即供付款(減3%)；超級靈活建築期付款計劃(照售價)，首期只須5%樓價，95%餘款於入伙時支付；靈活建築期付款計劃(減0.5%)，首期10%樓價，90%餘款於入伙時支付。

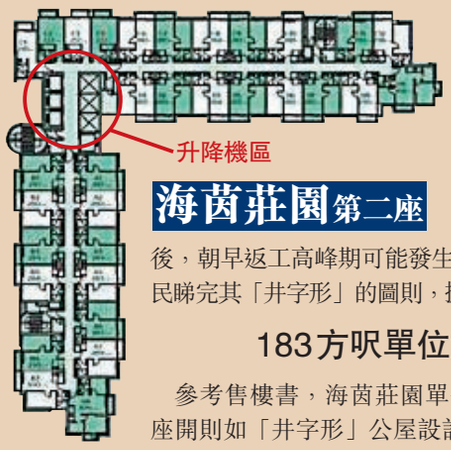
中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，海茵莊園入場價低於400萬元，平絕將軍澳區私樓，甚至區內已補地價居屋，極具競爭力。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目料吸引大批年輕客及投資客，凍結大量區內購買力，尤其日出康城區，預料物業落成後，租金回報可達3厘。

HENLEY III加推45伙

另一邊廂，恒基地產旗下啟德THE HENLEY III昨加推45伙，面積229至778至平方呎，包括開放式至三房套連衣帽間單位，折實平均呎價28,343元，折實價587.48萬至2,433.9萬元。最平單位為3A座1樓F室，面積229方呎，開放式間隔，折實價587.48萬，折實呎價25,654元。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，昨日加推的4號價單較首3張價單的平均價略升1%，與上批原價加推，付款方式及優惠與之前相同，最高可享5%折扣，預計於下周末開售。他又提到，整個THE HENLEY累售約400伙，套現約42億。

1層32伙 網民憂爭軋搭



海茵莊園第二座

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）九龍建業發展的將軍澳海茵莊園，由於單位面積細至183方呎，以及一層多達32伙，成為市場話題。有網民笑指入伙後，朝早返工高峰期可能發生住客搶軋事件；又有網民睇完其「井字形」的圖則，擔心會有幽閉恐懼症。

183方呎單位細絕康城

參考售樓書，海茵莊園單位設計相當密集，第1座開則如「井字形」公屋設計，一層合共16伙。第2座則採L型設計，一層更多達32伙，每層設3部升降機，即平均每10戶享一部升降機，與同系6年前推售的紅磡環海．東岸一層36伙，密度不相伯仲。至於海茵莊園開放式單位最細僅183方呎，屬連19方呎平台特色戶，也細絕日出康城。而標準單位最細面積為203方呎。

開放式一房戶佔94%

海茵莊園主打開放式戶及一房戶，分別提供392伙及1,071伙，佔全盤單位總數1,556伙高達94%。當中，標準戶的面積由203至866方呎。據發展商透露，該盤將興建一條天橋橫跨環保大道連接日出康城，預計由屋苑步行至港鐵站約5至7分鐘路程。

KENNEDY 38或下周開放參觀

●新地代理副總經理唐錦江表示，KENNEDY 38特色戶料招標發售。

●長實高級營業經理楊桂玲表示，洪水橋#LYOS已上載售樓書。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地夥恒地及會德豐合作發展的西環堅尼地城KENNEDY 38在昨日上載售樓書。新地代理副總經理唐錦江表示，該盤最快下周開放示範單位，很大機會下月初推售，至於特色單位料以招標發售。

項目位於卑路乍街38號，屬單幢式設計，提供341伙單位，標準戶樓層1層13伙，共有3部升降機。標準分層單位包括：開放式共100伙，面積229至264方呎；一房戶共200伙，面積287至332方呎；兩房戶共25伙，面積456方呎。另有16伙特色單位，面積207至1,000方呎。最細單位為2樓G室，為面積207方呎開放式戶，連38方呎平台。至於標準戶樓層最細單位為3至32樓H室，面積229方呎、開放式間隔。

至於在新界區，長實旗下元朗洪水橋#LYOS昨亦上載售樓書，項目提供341伙，分層戶設於第1及第2座，每層設11伙至12伙，至於複式大宅就分A至D座。

#LYOS開放式設浴缸

項目標準戶由開放式至3房套間隔，當中開放式戶有56伙，面積202至209方呎；一房有88伙，面積279至292方呎；兩房有88伙，面積447至482方呎。此外，分層住宅大廈地下設58伙3房連花園特色戶；亦設有51伙3房複式大宅，面積778至806方呎，連85至795方呎花園。

最細單位位於1B座5樓B或C室，面積只有202方呎，屬開放式間隔，浴室罕有設有浴缸，為開放式戶少見。另外，項目車位有61個，以全盤341伙計，每5.6戶爭1個車位。

廣播道豪宅地17標書競逐

●佳明集團項目經理曾嘉敏。 記者顏倫樂 攝

●嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇。 記者顏倫樂 攝

●長實代表 記者顏倫樂 攝

●華懋代表 記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府事隔15年後再推九龍塘廣播道官地，吸引多間發展商入場競投。地政總署公布，昨日截標的九龍塘廣播道79號地皮（前香港電台教育電視中心）收到17份標書，反應熱烈，多間大中小型發展商都有入標，包括新地、長實及會德豐等。地皮可建樓面逾7萬呎，市場對地皮估值介乎10.7億至15.7億元，每呎樓面地價約1.5萬至2.2萬元，預料興建豪宅。

新地長實會德豐入標

綜合市場資訊，入標財團包括新地、中海外、信置、長實、華懋、會德豐、遠展、英皇、麗新、嘉華、大鴻輝、建灝及佳明等，大部分為獨資競逐，富豪系亦透過富豪酒店與百利保合資競投。

佳明項目經理曾嘉敏指，地皮位處豪宅區，屬優質項目，適合發展中型單位。問到後方為龍翔道或有噪音問題，她指可透過開則解決，因向南的景觀不俗。

英皇：預計競爭激烈

英皇國際物業經理蔡宏基表示，地皮位於傳統豪宅區及名校區，若中標將興建面積約800至1,200方呎的精品豪宅。他又指規模不大，預計競爭激烈，而集團會積極增加土地儲備。

美聯測量師行董事林子彬表示，地皮處傳統豪宅地段，屬區內罕有供應，加上項目規模及投資額適中，故是次不乏中小型發展商入標競投，入標反應相當理想，並料一眾發展商出價較為進取。

中原測量師行張競達表示，今次是本年度唯一的九龍住宅地，惟地皮鄰近交通繁忙的龍翔道，或有環境及噪音問題，幸景觀相對開揚，料傾向發展中型單位，加上廣播道已多年未有新地皮供應，鄰近較新的尚御及逸瓏樓齡亦有10年，故是次再有地皮推出有一定吸引力。

可建樓面7.15萬方呎

九龍塘廣播道79號住宅用地，地皮面積約23,864方呎，最高可建總樓面為71,591方呎，料提供80伙單位，發展期止於2026年6月30日。單計廣播道，對上一幅推出的官地是2006年，由信置以19.4億元投得的廣播道1號地皮(已發展為逸瓏)，當時每呎樓面地價為9,868元，創下當年九龍塘區官地呎價新高。

北部都會區刺激 新界兩區CCL造好

香港文匯報訊 本港樓市繼續在高位反覆，中原城市領先指數CCL最新報186.51點，按周跌0.34%。不過，10月6日特首新一份施政報告提出開發「北部都會區」，有利新界區發展，帶動新界兩區CCL Mass齊升。

特首在施政報告中提出「北部都會區」建設藍圖，措施有利新界樓市，據中原地產研究部昨公布，本周新界兩區樓價齊升，新界西CCL Mass報177.67點，按周升1.17%，連升2周共2.27%，繼續高位企穩。新界東CCL Mass報201.06點，按周升0.28%，企穩200點水平。

九龍連跌6周

反觀港九市區樓價則回軟。港島CCL Mass報188.05點，按周跌1.95%，連跌2周共5.19%。九龍CCL Mass報183.27點，按周跌0.86%，連跌6周共3.51%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，美國宣布快將縮減買債後，CCL四大整體指數結束10周於歷史高位爭持，齊回軟2周，CCL累跌1.28%，CCL Mass累跌1.68%，CCL(中小型單位)累跌1.37%，CCL(大型單位)累跌0.76%。樓價破頂後窄幅回軟，展望CCL回軟後很快找到支持，並於高位反覆徘徊。