首個「北都」概念盤 345萬入場

洪水橋#LYOS呎見1.55萬 今起開放參觀

特首新一份施政報告公布發展「北部都會區」後首個直接受惠該概念的新盤開價。長實旗下樓花期約2年的洪水橋#LYOS昨日公布首張價單共88伙，涵蓋開放式至兩房戶型及連花園特色戶，扣除最高13%折扣，折實平均呎價15,503元，較鄰近項目、樓齡約10年的尚城二手呎價約1.18萬元高31%，惟與上月屏山南屏匯首張價單折實平均呎價15,467元相若，205方呎開放式戶折實入場345.8萬元。該盤將於今日下午2時起收票及開放示範單位予公眾參觀。

●香港文匯報記者 梁悅琴

●長實集團執行董事趙國雄(右)及長實高級營業經理楊桂玲公布#LYOS首批單位定價資料。

●洪水橋#LYOS的462方呎經改動示範單位。

洪水橋#LYOS首張價單

單位	88伙
面積	205至462方呎
最高折扣	13%
折實平均呎價	15,503元
折實價	345.8萬至750.1萬元

製表：記者 梁悅琴

長實執行董事趙國雄表示#LYOS首批「四球（400萬元）有找」，形容定價屬「北都好靚價」。由於是「北都」首個樓盤，沒有太多資料參考，主要跟隨市價，未來「北部都會區」有65萬個工作崗位，又有5條鐵路，是一個融入大灣區的規劃。而洪水橋更有鐵路連接前海，相信#LYOS可以適合前往前海返工的年輕人居住。

三房複式計劃招標推出

他又指，樓價走勢要看經濟發展，相信隨着「北部都會區」發展逐步落實，本港經濟會向好，無論是中小型住宅以及豪宅的樓價都會平穩向好。

長實高級營業經理楊桂玲表示，首張價單涵蓋包括特色戶等各種戶型，希望買家買到心頭好，幫到年輕人上車，而「層層疊趣」三房一套複式單位將以招標推出。

#LYOS 位於洪水橋洪元路2號，全盤提供341伙，首批單位面積205至462方呎，價單售價397.5萬至862.2萬元，價單實呎由15,660元至21,658元，以價單價計市值約5.19億元。發展商提供120天即供最高13%折扣，折實價345.8萬至750.1萬元，折實呎價13,623元至18,840元。發展商亦提供建築期付款，折扣10%，全部單位折實價都低於800萬元。

項目鄰近洪福邨 ，設有巴士總站前往藍田、旺角及佐敦，亦有隧巴前往中環及鰂魚涌。附近亦有洪水橋輕鐵站往來天水圍及元朗一帶。

資料顯示，長實於2017年完成該盤補地價約4.3億元，以項目總樓面面積約13.88萬方呎計，每方呎樓面補地價約3,096元，連同建築成本，長實於此項目獲利甚豐。長實於洪水橋早有發展項目，2011年推售同區的尚城。

代理料長線投資客佔40%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，洪水橋#LYOS首張價單屬首個「北部都會區」新盤，開價合理，由於洪水橋發展前景亮麗，加上該盤銀碼細，會吸引投資客以及受用家捧場。市場上300餘萬入場的新盤少有，預計項目回報率約2.5厘至3厘。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於政府銳意發展「北部都會區」，其中洪水橋樓市前景吸引，而#LYOS訂價極具競爭力，與近月推售新盤屏山南屏匯的折實平均呎價相若，加上間隔設計戶型選擇多，料可迎合不同用家及投資客需求，當中入場費細，尤為受年輕客追捧，並預期40%為長線投資客，預料物業落成後，呎租可達35至40元，租金回報約3厘。

新建鐵路打通「北都」經脈

特稿

洪水橋有幾大發展潛力？特首於新一份施政報告提出《北部都會區發展策略》，大概包括了元朗區和北區兩個地方行政區，陸地面積約有30,000公頃，藉其接壤深圳的區位優勢，促進香港融入國家和大灣區的發展大局，並以港深融合發展爲助力，把「北部都會區」發展爲香港第二個經濟引擎和宜居宜業宜遊的都會區。政府亦會將部分部門搬往「北部都會區」，區內將會提供65萬個職位。

特首亦建議於「北部都會區」落實5個新鐵路項目，包括3個跨境項目，即連接深圳前海與洪水橋的港深西部鐵路、連接新田及新皇崗口岸的北環綫支綫，以及將東鐵綫向北伸延並將羅湖站遷移至深圳；另外2個本地項目則包括將北環綫從古洞站東延，接駁香港羅湖及文錦渡地區以及新界北新市鎮各發展節點，以及連接尖鼻咀及白泥的自動捷運系統。政府相信可在沿線釋放土地，撥予港鐵作鐵路加物業的融資手法興建。

事實上，洪水橋以往屬於新界舊區，區內私人住宅樓盤大部分樓齡已有10年以上，樓齡10年內的樓盤只有5個，包括尚城、尚築、蔚林、湊林及泉蓍，現時二手呎價約11,342至15,556元。隨着政府大力發展「北部都會區」，洪水橋更會有鐵路前往前海，將提升其地理價值，情況猶如西九龍站高鐵通車縮短與深圳、廣州的距離，帶動發展，亦利好西九龍站附近區域樓價。

配套發展支持房價攀升

高力香港及大灣區研究部主管鄧淑賢表示，隨着《北部都會區發展策略》新政策的出台，相信這會帶動整個新界北部變天，並在很大程度上有利於新界北的房價長遠前景。相信隨着「北部都會區」的配套與基建逐步成熟，長遠來看新界北與港島及九龍的房價差距會進一步縮小。早前古洞一帶賣地結果亦顯示該區地價不斷攀升。 ●香港文匯報記者 梁悅琴

緹山推花園戶招標

●嘉里發展湯耀宗(左)及盧子豪介紹緹山第2座地下A室連傢俬裝修單位。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）嘉里建設位於九龍龍駒道9號的緹山昨日加推2伙地下花園戶招標，並新增「738靈活置業計劃」特長成交期付款方法，只要付20%樓價可先住後付，成交期達738日。

嘉里發展香港區總經理湯耀宗表示，緹山共有45伙，累售26伙，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，銷售額逾45億元。至於加推的2伙招標單位分別是第2座地下A室及B室，面積1,724方呎及1,656方呎，招標期為11月1日至12月31日進行每日招標截標，指引價為7,488萬元及7,188萬元，提早還款可獲7%現金回贈。

嘉里發展銷售及市場策劃副總裁盧子豪表示，發展商提供120萬元傢俬裝修，其中第2座地下A單位已是連傢俬裝修，若B單位買家不選擇120萬元傢俬裝修，可獲回贈120萬元。

盧子豪表示，龍駒道3號項目將於兩周後公布最新部署，共有64伙單位，包括3幢別墅，面積約1萬方呎。同系港鐵黃竹坑站揚海累售456伙，平均呎價超過3.6萬元，銷售額達109億元，計劃最快年底公布最新部署。

MONACO ONE上載樓書

另一邊廂，會德豐地產常務董事黃光耀表示，啟德MONACO ONE獲批預售樓花同意書，昨日上載售樓書，計劃下周公布首張價單及開放示範單位。樓書顯示，項目第1期只有1座大樓，屬於「第2A座及第2B座」，樓層總數36層，共有492伙，面積319至1,471方呎，戶型由1至4房（連雙套房），當中1至3房佔全盤約八成單位。

愛海頌調整銷售折扣

至於長實高級助理營業經理陳森文表示，長沙灣愛海頌新增360日特長成交期(提供1%折扣)，連同2%升級置業折扣、15%稅務折扣、上會易2%折扣，以及3%至5%特別折扣，折算可享23%至25%折扣。相對舊價單折扣，今次等同削減1%折扣。此外，發展商送出入伙禮品，包括價值8.8萬傢俬禮券，及可選用代繳12個月管理費優惠，名額以單位計算合共10個。

星凱・堤岸提價4%

中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，火炭星凱・堤岸昨日將154伙兩房及三房單位售價上調約4%，其中5座10樓D室，面積677方呎，折實價1,244.8萬元上調至1,294.6萬元，折實呎價18,387上調至19,123元，下周一生效。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，上水高爾夫•御苑昨以招標售出C2獨立洋房，面積2,616方呎，連花園1,010方呎等，售價5,100萬元，呎價19,495元。

港鐵東涌項目傳收5標書

長實代表

恒地代表

新地代表

信和代表

香港文匯報記者 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵東涌牽引配電站物業發展項目昨日截標，綜合市場資訊，標書約收到5份，包括長實、恒地以獨資形式入標，另外華懋集團、新地及信置亦有入標，但未知是獨資抑或合資入標。項目毗鄰映灣園，雖鄰近未來的港鐵東涌東站，但基建仍有待完善，地盤面積約15.66萬方呎，可建樓面約93.96萬方呎可建約1,400伙至1,800伙。

新站竣工項目入伙存落差

港鐵東涌牽引配電站項目鄰近未來東涌東站，位於大型指標屋苑映灣園對面，早前收意向共接獲35份意向書，反應熱烈。不過昨日招標反應不算太理想，據悉收到5份標書，而港鐵罕有地至晚上10時半仍未對外公布實際標書數目，未知是否有標書內容出現問題。

值得留意是，項目雖鄰近未來的東涌東站，但該站仍需很長時間才落成啟用。據政府年初所指，東涌東站屬於填海地，2017年東涌東開始填海，填海進度雖已超過一半，但由於該站仍未正式動工，預料要到2029年才啟用。若先發展住宅，居民就要先用其他路面交通，據政府預計落差約1至2年。

沉降隱憂或成考慮因素

另需留意是，政府去年推出東涌第57區商業官地，可建樓面達126.1萬平方呎，但10月最終流標收場。市場人士分析，除當時的疫情因素外，地皮基建落成時間長亦是流標原因。此外，由於地皮屬於剛填海得來的土地，潛在的沉降工程問題亦是發展商考慮因素之一。

資料顯示，東涌牽引配電站物業發展項目可提供1,400至1,800伙住宅單位，為該區近年最具規模新供應。市場消息指出，項目補地價金額逾47.65億元，每方呎補地價約5,072元。除補地價外，發展商須就分紅比例向港鐵提出建議，分紅比例不得少於15%，並須以價高者得的「一口價」決定勝負，最少為2.5億元，故該筆額外款項成發展商成功突圍的關鍵。

而連同補價，市場對地皮估值介乎56億至75.2億元，每平方呎樓面地價約6,000元至8,000元。萊坊估價及諮詢部高級董事黃嘉詠預料，項目日後建築成本估計約40億元，落成後預計每呎賣1.7萬 至1.8萬，估計會興建3幢住宅，景觀開揚以海景及山景為主，開則以中小型單位為主。