

長沙灣映築322呎兩房621萬入場

首推68伙均呎價2.1萬 較同區新盤低4%

映築首張價單資料	
單位數目	68伙*
實用面積	322至377方呎
最高折扣	5%
折實價	621.2萬至845.31萬元
折實平均呎價	21,379元
*當中2伙由市建局銷售，不計在此資料表內	

映築7樓D室平面圖

實用面積：322方呎

睡房、開放式廚房、大廳、睡房、浴室、露台

◆林達民(左)指映築加推時有加價空間，但要視乎收票情況。右為P&T Architects建築師及董事江忠杰。



面對新一波疫情，今年頭炮新盤、樓花期約一年半、由恒基地產及市建局合作的長沙灣青山道映築昨公布首批價單共68伙，扣除由市建局持有的兩伙，首張價單有66伙由恒基地產銷售，折實平均呎價21,379元，較毗鄰於2019年底推出的恒大·峯峰首批折實平均呎價22,309元低約4%，322方呎兩房戶折實入場621.2萬元。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

由恒基地產銷售的首張價單66伙，實用面積322至337方呎，全數為兩房單位，扣除最高折扣5%，折實價621.2萬元至845.31萬元。發展商亦提供85%一按或40%二按。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民形容是次映築開價單屬「克制價」，比同區樓盤低5%，值得看高一線。他指樓盤加推時有加價空間，但要視乎收票情況。項目示範單位將於今天開放予公眾參觀，同步收票，有機會在下周末開售。他稱，2021年全年一手成交量為17,200宗，按年增長約10%，認為今年樓市繼續穩健。

今開放示位 最快下周開賣

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新一波疫情令發展商對新盤推售步步為營，以防疫為先，令新盤市場早前出現空窗期。映築公布首張價單，成今年首個推售樓盤，定價較同區一手貨尾低約

10%，可算是疫情折扣價，加上市區缺乏700萬元以下的一手兩房單位，相信可滿足置業預算有限又想入市市區樓的買家。他相信項目入場銀碼較細，亦可吸引投資收租客入市，料入伙後呎租可達55至60元，租金回報2.5至3厘。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市區細價盤渴市，2022首個全新盤長沙灣映築首批折實入場僅僅621.2萬元，最低折實呎價19,292元，入場門檻較同區新盤兩房戶為低，價錢媲美新界樓，極具吸引力。現時區內新盤兩房單位造價已超越900萬元，映築入場費只需620餘萬元，料吸引不少上車客及投資客捧場。他預計，映築入伙後呎租可達約55元，回報率料逾3厘水平，故料吸引不少投資收租客捧場。

市建局推兩低層戶「樓換樓」

至於兩伙低層單位由市建局負責銷售，分

別為5樓A室及6樓A室，實用面積均為769方呎，屬3房連套房間隔，項目價單定價分別為1,504萬及1,534萬元，呎價19,558及19,948元。據價單顯示，上述單位只供出售予被市建局收購的青山道217至235號（單數）、及元州街300至308A號（雙數）之重建項目、及於2015年參與市區重建局的「樓換樓計劃」，並已與市建局簽訂「樓換樓計劃」承諾書的業主。有關資格人士可據承諾書以呎價10,857元特惠價購買，即售價834.9萬元。

St. George's Mansions特色戶2.18億沽

另外，信置與中電合作發展的何文田嘉道理道St. George's Mansions昨以2.18億元售出第3座22樓A室特色戶，實用面積3,325方呎，連488方呎平台，四房四套連多用途房間隔，呎價65,564元，買家採150天成交。

花絮

市建局新年第一炮，是聯拍恒地發展的青山道「映築」（The Harmonie），項目由P&T Architects Limited團隊負責大樓的外立面及室內部分，發展商介紹是將「音樂融入建築設計，創造市區中的獨有音樂空間」，讓住客「從踏入地下入口大堂一刻，體驗將音樂融入設計，完美演繹出可以聽到、可以看見的音樂。」

玻璃幕牆都可遮光隔熱

如何將「音樂融入設計」呢？P&T Architects建築師及董事江忠杰昨日就解說指，在設計映築的大樓外觀時，希望讓音樂觸動建築，以樂器的線條融入建築設計。其中，以外牆設計為例，設計師以木琴作為設計

項目設計概念沿自木琴

藍本，將木琴在Fast Tempo時環環相扣的節拍音律（Interlocking Rhythms）形象化呈現。玻璃幕牆的外立面設計更具有環保作用，為每一個單位帶來自然採光效果，而其結構亦能有遮光及隔熱之效能。

位於大樓三樓平台的住客會所，約有10,579方呎室內及戶外會所空間，設計概念沿自古箏的柔和優美，「演繹音樂與建築設計之間微妙緊扣的關係」。住客會所亦採用仿古斜頂建築風格，營造Urban Retreat的感覺。另外，項目的住客入口大堂設計參考木琴的共鳴管，以具藝術感的形式打造，配合為項目所創作的大堂背景音樂，為住戶創造沉浸式的音樂空間。

日後疫情消退後，有興趣的讀者可能真的要親身感受一下這個「看得見的音樂」。

◆香港文匯報記者 蔡競文

粉嶺工業地僅收3標書 逾十年最少



▲嘉華代表

▲信置代表

▲其士國際代表

香港文匯報訊（記者 顏倫榮）第五波新冠疫情殺到，影響發展商投地意慾，此前被市場普遍睇好招標反應之粉嶺安居街工業地，昨卻遭滑鐵盧。地政總署公布，項目僅收到3份標書，反應遠遜預期，兼為2011年政府主動賣地以來，反應最差的一幅工業地。業內人士認為，由於此前粉嶺或元朗地價已去到一個相當高位，或因此令發展商「計唔到數」而放棄入標，造成今次反應不理想的局面。

疫情或影響發展商部署

粉嶺安居街工業地，地盤面積約17,559方呎，可建樓面87,795方呎（不包括將由買方所興建的公眾停車場之樓面），項目可作多種用途如工業、倉庫、直接支援工業營運的辦公室、資訊科技及電訊業、設計及發展中心、數據中心等。翻查此前資料，受惠「北部都會區」概念，多位測量師此前對地皮招標反應均表示樂觀，預測可收到7至10份標書，不過最終反應卻是令人大跌眼鏡。項目昨日截標，地政總署傍晚公布，僅收到3份標書，據悉來自其士國際、信置及嘉華，為逾十年來反應最差工業地。相比去年初新界粉嶺安樂門街、安全街與安居街交界工業地所收到的8份標書，反應明顯大為遜色。萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒昨日亦坦言，對項目入標數目少感到意外，猜測發展商及用家可能受疫情影響原有部署。不過，因為地皮規模較小，相信樓面地價不會太低，故未曾因此調整估價。

泓亮諮詢及評估董事總經理張楚楚認為，去年粉嶺及元朗地價被推高，入標財團以最新估值計算，或擔心項目利潤較低而放棄入標。再者，新界東北及西北一帶未來有多項發展，供應較多情況下亦會影響往後項目的價值，影響了招標反應。據了解，去年初新加坡豐樹基金投得的粉嶺安樂門街、安全街與安居街交界工業地，每呎樓面地價為3,750元，為北區呎價最貴的工業地。

粉嶺安居街工業地大致上呈長方形，並沒有針對項目最大上蓋面積、層數及高度的條款限制，發展商應參考其他相關政府部門針對以上方面的有關規限。項目發展期止於2027年3月31日。根據賣地章程，發展商需自費於項目發展期內興建一個提供50個車位的公眾停車場（有關部分不可分拆出售）。綜合市場預測，項目估值介乎3.07億至4億元，每呎樓面地價料3,500至4,600元。

第四季補地價收入123億

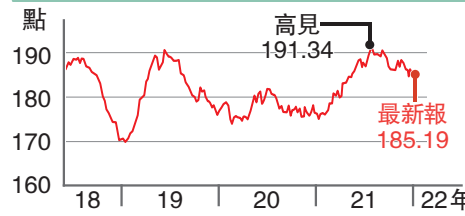
另外，地政總署公布去年第四季，土地註冊處共註冊了23宗契約修訂及6宗換地個案，所得的補地價收入總額約為123.7億元。當中，由王新興發展的觀塘道啟德大廈獲批補地價約30.6142億元，以所涉及之樓面46.89萬方呎計算，每呎補地價約6,530元，較同區九龍建業清水灣道35號（聖約瑟安老院舊址）每呎樓面補價約4,464元，高出約46%。據了解，項目提供約808伙，最快今年底或下年初開售。

CCL回軟 按周跌0.54%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美國預告加快減買債及預告加息，「收水」消息令樓價走勢持續反覆回軟。反映二手樓價的中原城市領先指數最新報185.19點，按周跌0.54%，連續5周於184點到186點徘徊，其間累跌1.36%。中原分析稱，年初本地疫情再現，政府宣布收緊防疫措施，相信樓價將進一步回軟，估計CCL有機會下試182點到184點水平。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，去年8月CCL四大整體指數齊創歷史新高，隨後經歷11月美聯儲局啟動縮減買債，及12月美國加快減

中原CCL 5周累跌1.36%



買債及預告加息，樓價走勢持續反覆回軟。樓價破頂後22周計，CCL累跌3.21%，CCL Mass累跌3.41%，CCL（中小型單位）累跌3.34%，CCL（大型單位）累跌2.57%。

新界及港島區樓價續挫

黃良昇又表示，近5周三大大體指數1次齊升4次齊跌，走勢反覆向下。CCL最新報185.19點，按周跌0.54%，連續5周於184點到186點徘徊，其間累跌1.36%。大型屋苑領先指數CCL Mass報186.98點，按周跌0.6%，連續5周於186點到188點徘徊，其間累跌1.35%。CCL（中小型單位）報184.82點，按周跌0.6%，連續5周於184點到186點徘徊，其間累跌1.42%。CCL（大型單位）報187.05點，按周跌0.22%。近5周，豪宅樓價持續一周升一周跌，於184點到188

點之間反覆，其間累跌1.07%。該行指，四區樓價各自反覆向下。新界西樓價指數報174.4點，按周跌0.55%；新界東樓價指數報200.27點，按周跌0.75%；港島樓價指數報186.79點，按周跌2.75%；九龍樓價指數報181.41點，按周升1.17%。

疫情擴散 預約睇樓量減少

另外，疫情擴散亦導致樓市交投稀疏。中原地產表示，十大屋苑本周末睇樓量錄得440組預約，較上周末再跌10.6%，屬去年2月農曆新年周末（2月11日錄288組）後約11個月新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，因應本港正值第五波疫情，政府隨即收緊防疫措施，社會氣氛較為緊張，部分市民除上班外減少外出，盡可能保持社交距離，故近期周末睇樓量減少屬正常，相信疫情穩定後將回復正常水平。

中原大灣區指數創8個月新低

香港文匯報訊 內房危機仍未解決，大灣區城市樓價繼續受壓。中原昨公布，去年12月份大灣區指數報124.93，按月下跌1.28%，連跌四個月，創8個月新低。12個指數當中，5升7跌，當中大四中心城市全數報跌，澳門指數及深圳指數更分別見5年及1年低位，拖累大灣區指數持續下跌。另外，五個城市錄得升幅，幅度

由0.04%至0.56%，其中東莞及珠海指數，連續三個月創歷史新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，去年12月份雖然人行降準，但內房危機仍未解決，令大灣區城市樓價繼續受壓，12月份價量俱跌。總結2021年，大灣區指數錄得3.8%的升幅，11個城市指數中，共8升3跌，升幅由0.4%至16.6%，跌幅

幅由1.7%至12.7%，不少城市因下半年出現跌幅，蠶食了樓價於上半年的升幅，如深圳樓價全年僅升0.5%。四大中心城市，僅澳門錄得跌幅1.7%。陳永傑指，2021年初，內地及香港開始接種疫苗，加快了經濟復甦，樓價亦順勢而上，下半年內地調控措施陸續出台，股樓俱跌，其影響至今未止，新變種病毒又來襲，相信樓價於短期內將持續受壓，2022年第一季將出現價跌量升局面。