

# 海之戀四優點教人一刻戀上

## 近港鐵 享海景 43萬呎商場 間隔多元化

今年靚盤特別多，「世界盤」可能就只得一個。長實地產（01113）荃灣海之戀，全盤逾2400伙，是區內唯一一個西鐵站上蓋項目，區內最代表性地標當之無愧。第1期共970伙已強勢登場，項目優勢多不勝數，單位間隔由一至四房多元化，90%單位享海景、基座43萬方呎商場、鐵路站上蓋，單是這四大賣點，再挾呎價僅萬二元起，教人無法抗拒，連移居海外多年的港人也感興趣。「世界盤」非浪得虛名，怎能不「一刻戀上」！

靚盤逐區巡

文：大公報記者 梁穎賢  
圖：大公報記者 何少權

海之戀是長實今年重頭戲，亦是區內唯一一個西鐵上蓋項目，單是交通無得輸，經西鐵前往港九新界各區極盡快捷方便，30分鐘內必達；樓盤基座擁43萬方呎商場樓面，衣食住行樣樣有，當樓盤落成，將建天橋打通愉景新城、萬景峯、如心廣場、荃灣廣場等市中心商場約330萬方呎樓面之餘，亦貫通港鐵荃灣站，住戶無需日曬雨淋，穿過環環相扣的室內天橋連商場的一站式「shopping」，數以百計的零售娛樂食肆，盡在左右，足下千里，方發覺「shopping」原來可以不簡單。

### 一至四房 新婚至大家庭

海之戀之所以命名海之戀，顧名思義，樓盤臨海，盡覽海景，故此有「海」好合理，亦正是長實想帶出90%有海景概念的主題。但與「戀」事有什麼關係？這與長實大力sell「愛」有莫大關係，因為戶型多元化，由一房至四房，由新婚客愛樂巢到大家庭的融洽，無論任何階層或身份的人和事，都離不開一個愛字，任何感情均需靠愛維繫，居於此，也可能特別覺得充滿愛，關係更和諧融洽。

海之戀已對外開放示範單位，其中經改動的三房套房示範單位，以第九座48樓E室作藍本，實用面積761方呎，層與層之間的高度約9呎10吋。經改動後變成兩房，將其中一間客房與主人套房打通。

單位大廳長約18呎，闊約12呎11吋，面積超過200方呎。客廳放置L形梳化及63吋大電視，兩者之間有相當合適距離，完全擺脫時下可用腳趾轉台的侷促空間，且相當具視覺效果。飯廳擺放一張六人餐桌，多面牆身以不同種類的石材打造，配上一束水晶吊燈，營造高貴效果。

客飯廳靠落地玻璃及相連約27呎露台接合，採光度高，享藍巴勒海峽及汀九橋



▲飯廳擺放一張六人餐桌，多面牆身以不同種類的石材打造，配上一束水晶吊燈，營造高貴效果

景致，景觀分外開揚。

### 套客房打通可三邊落床

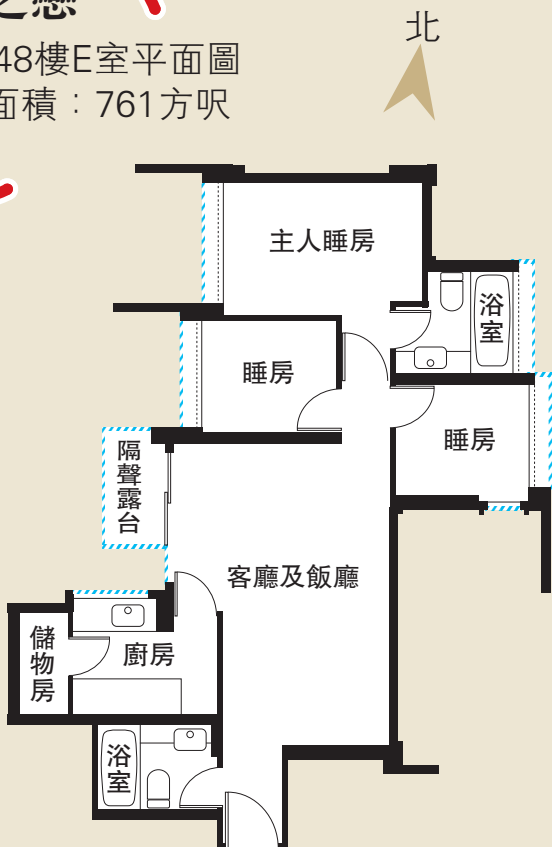
原則主人套房長約11呎11吋，寬約8呎，方正實用，並預留約7呎2吋衣櫃位，方便變納衣物，搭配玻璃設計，光線及視野廣角。主人套房與客房打通後更具空間，可三邊落床。

經改動示範單位將主人套房及其中一間睡房打通，進一步將主人套房升級，三邊落床無難度。床頭牆身刻意選用與客飯廳色調相近的石材，做到互相呼應，襯托錯落有致的金色掛飾，耳目一新。書枱放在房的另一端窗前，讀書樂、觀海景，一次過滿足兩個願望。

廚房兩面工作枱設計，可容納多人齊齊落廚，廚房連接儲物室，方便收納物品。另浴室及主人套房浴室部分牆身以雲石鋪設，有格調。

### 海之戀

第9座48樓E室平面圖  
實用面積：761方呎



◀客廳放置L形梳化及六十三吋大電視，兩者之間有相當合適距離



▲主人套房及其中一間睡房打通，進一步將主人套房升級

海之戀小檔案				
地址：大河道100號 座數：5座 伙數：970 戶型：1至4房				
首批價單位伙數：216伙 首批單位實用面積：370–1149方呎				
首批定價：698.5萬–2598.7萬元(折實558.8萬–2078.96萬元)				
首批呎價：15593–22819元(折實12474–18255元)				
首批平均呎價：19715元(折實15772元)				
樓價折扣額20%：即供3%、一刻戀上置業折扣3%、戀戀心意折扣15%			銷售安排：周五開售共496伙	
示範單位地址：紅磡置富都會商場			開放日期：已開放 關鍵日期：2018年9月30日	

### 海之戀各戶型的入場價參考

單位	戶型	實用面積	折實價	折實呎價
9座7樓C室	1房	371平方呎	558.8萬元	15062元
9座6樓D室	2房	496平方呎	680.9萬元	13728元
9座6樓E室	套3房	734平方呎	915.6萬元	12474元
6座6樓C室	套4房	1113平方呎	1880.6萬元	16897元



▲浴室及主人套房浴室部分牆身以雲石鋪設，有格調



▲廚房兩面工作枱設計，可容納多人齊齊落廚

### 交樓標準及優勢

#### 廚房

- Whirlpool微波爐、抽油煙機；Rosieres雪櫃、煤氣煮食爐、洗衣及乾衣機等

#### 浴室

- Hansgrohe花灑及水龍頭、Kaldewei浴缸等

#### 優勢

- 區內唯一一個荃灣西鐵站上蓋
- 海景單位逾90%
- 43萬方呎基座海濱商場（物業落成後將建天橋打通「荃」市中心商場，廣達330萬方呎）
- 戶型多元化(包含1至4房)

## 海之戀周五售496伙 設大手認購

【大公報訊】記者林志光報道：認購登記火熱的荃灣海之戀，長實（01113）終鐵定本周五首度發售496伙，其中大手認購兩至三伙的買家，可優先揀樓。

海之戀由上周五開始接受認購登記，至今僅四日，已累積逾萬票登記，超額逾19倍，長實遂即公布銷售安排，本周四截票，已公布售價的496伙，全數於本周五首輪發售。根據安排凡認購兩至三伙的大手買家，可優先揀樓，不過，必須要認購一至兩伙三至四房的大單位；而大手客可購

單位總數，最多為148伙。

長實地產投資董事郭子威估計，已登記的準買家，約七成或會採用發展商提供高達樓價七成的高成數按揭；而發展商提供的首三年供息不供本的計劃，也吸引換樓客。

至於最快本周六賣樓的啓德天寰，市場消息指出，暫收2200多票，發展商建灝地產日內會公布第二批單位售價及銷售安排。另恒地（00012）今日次輪發售西環翰林峰84伙，據知錄約530個認購登記。

## 九建石角路地補價逾11億

【大公報訊】記者林志光報道：本港樓價雖然勢凌厲，但土地補地價卻似反其道而行。九龍建業（00034）將軍澳一幅工業轉住宅用途的地皮，近月剛與政府達成換地補地價協議，每呎樓面補地價僅約2238元，較於七年多前的毗鄰土地同類補價，低逾兩成。此或是政府欲借市場之力，加快及加大建屋土地供應。

### 每呎補2238元 七年下調逾兩成

該幅位於將軍澳85區石角路的工業地，前身是捷和神銅中心及製鋼廠，由捷和集團持有，九建母公司保利達集團約於2009年，向捷和以轉讓公司方式購入，並於2015年以約1.84億代價，售予九建。

有關土地的住宅發展，早於2011年已獲准作住宅發展，保利達及九建等有關人士亦開始跟政府洽商換地協議。然政府在計算補價上採取嚴謹態度，至令彼此膠着。至早兩、三年前政府為釋放日出康城的土地潛力，向港鐵在補價上作出讓步，才

令九建的土地轉用途出現轉機。然在前年批出每呎約3000元的補價，九建仍不滿而上訴。

有業界估計，近年當市場認為政府應多釋放私人土地的發展潛力、以協助加大整體土地供應的聲音越來越響，加上政府中短期覓地建屋難度越大，至令政府開始放軟與發展商洽商私人土地補價發展的態度。九建的石角路土地終於跟政府達成協議，補價11.6114億元，以可建樓面約51.88萬方呎計，每呎只約2238元。長實（01113）早於2010年底為毗鄰土地（即現時峻澄2期）所支付的每呎樓面補價也要2868元。七年間地價要下調約22%，差餉物業估價署的樓價指數卻飆升近一倍。

此外，政府計劃今年開展屯門龍鼓灘的填海造地研究，中海外（00688）或有關人士亦搶先在此增土儲，以備未來之用，月前便斥約5.87億元，向前鄉議局主席劉皇發或有關人士，購入該區約30至40萬方呎農地。

## 首置客一筆付款 嘉湖實呎10567元破頂

【大公報訊】記者林惠芳報道：金管局再度出招後，無阻實力買家入市，天水圍嘉湖山莊有首置客豪擲466萬元，一筆過付款買入美湖居兩房連天台特色戶，實用呎價達10567元，為屋苑入伙25年來歷史新高。同時，長沙灣碧海藍天有兩房戶以1050萬元易手，為「西九四小龍」兩房單位首越千萬關口。

嘉湖山莊自今年三月份實呎首越一萬元後，走勢愈升愈勁。祥益地產分行經理謝利官透露，嘉湖山莊美湖居六座頂層連天台特色戶，實用441方呎，兩房間隔，連一年租約，於上周五金管局出招當天，獲區內首置客在無睇樓的情況下，豪擲466萬元一筆過付款買入，實呎10567元，創屋苑呎價歷史新高。

至於對上呎價破頂成交是景湖居13座高層單位，上月以445萬元、實呎10068元沽，相隔一個月，紀錄進一步推高21萬元或約5%。

據了解，買家為首置人士，目前與家人自住，待單位租約於一年後屆滿，便會遷入新居自住，以單位現時月租10800元計，租金回報約2.8厘。資料顯示，原業主於1997年以約330萬購入單位，帳面獲利約136萬元，物業期內升值41%。

### 西九四小龍兩房升穿千萬

樓價持續乾升，「西九四小龍」兩房戶突破千萬！中原地產副區域營業董事歐陽振邦表示，長沙灣碧海藍天五座頂層連天台，實用501方呎，兩房間隔，享西南海景，於上周六、即金管局出招翌日，以1050萬元易手，為「四小龍」兩房單位首越千萬元，實呎20958元，為區內二手呎價歷史新高。



### 天水圍嘉湖山莊呎價破頂紀錄

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	成交年月
美湖居6座頂層連天台	441方呎	466萬元	10567元	今年5月
景湖居13座高層F室	442方呎	445萬元	10068元	今年4月
美湖居2座頂層連天台	441方呎	443萬元	10045元	今年3月
美湖居8座頂層連天台	441方呎	423萬元	9592元	去年11月

◀天水圍嘉湖山莊錄得一名首置客以破頂價入市

上述單位呎價較太古城兩房則王還要高，據資料，太古城齊官閣低層D室，實用580方呎，本月初以1043萬元易手，實呎僅17983元。值得注意，滙豐銀行網上估價資料，此碧海藍天兩房戶，估價只有880萬元，比成交價低水170萬元或16%。

大埔中心兩房戶亦升穿600萬元水平。

消息人士指出，大埔中心11座高層A室，實用462方呎，以613萬元易手，為屋苑兩房戶首次升穿600萬元，實用呎價13268元。世紀21助理區域營業董事鄭達昌表示，馬鞍山海典居8座高層D室，實用491方呎，兩房間隔，以720萬元沽，實呎14664元，創屋苑呎價新高。

## 清水灣傲瀧綠色環境相呼應



新世界（00017）今年第二個重頭盤清水灣傲瀧，正以現樓方式發售，以三至四房大單位為主，其中面積1837方呎的八座七樓B室裝修示範單位，其客飯廳外接的超大露台，將室外的盎然青翠，迎入室內，與屋苑綠色生活環境相呼應。

文：大公報記者林志光  
圖：大公報記者林良堅攝