

# 429萬入場 最快下周賣 料掀搶購潮

## 晉海呎價折實12788元貴絕康城

### 晉海位置圖

### 日出康城 二手屋苑呎價

屋苑	平均實用呎價(元)
峻瀝 I	11500
首都	11660
領都	11000
領峯	11200
領凱	11000

區內緻藍天及峻瀝II未錄得二手成交

資料來源：中原地產

◀晉海示範單位原定今日始向公眾開放，據悉不少心急買家等不及，發展商變陣，改昨晚經紀可帶客參觀，人龍打蛇餅排到示範單位所在創紀之域的天橋

新地（00016）將軍澳日出康城首個插旗項目晉海，全城望穿秋水的售價終於揭盅，首批208伙折實最低消費429.59萬元，折實呎價最高14158元，挑戰同區新高，折實平均呎價12788元貴絕康城，但仍較將軍澳市中心天晉系列均價1.4萬至1.5萬元低水，發展商形容為「全城着迷價」，即日收票最快下周賣。代理指，晉海呎價雖屬康城最貴，但比較將軍澳南新盤及二手則低8%至25%，料仍搶爆。

大公報記者 梁穎賢

市場消息指，晉海示範單位原定今日始向公眾開放，據悉不少心急買家等不及，知道該盤開價後，群情洶湧，發展商變陣，改昨晚經紀可帶客參觀，人龍排到示範單位所在創紀之域的天橋，非常誇張，代理料今日情況更加墟區。

新地副董事總經理雷霆表示，晉海首張價單推出208伙，折實平均呎價12788元，形容售價屬「全城着迷價」，有海景、有品牌兼有港鐵，條件十足，加推必有調升空間，最快下周發售。

新地代理總經理陳漢麟指，晉海首批市值近16億元（定價計），包括18伙一房、175伙兩房及15伙三房，一房折實價清一色五球有找，最低消費429.59萬元，而呎價折實最平11448元。今日接受認購登記，每票10萬元，每人最多兩票，會有大手時段，初步擬定最多買兩至三伙。

高同區10% 比天晉低水25%

日出康城二手價長期落後大市，升幅緩慢。據中原地產資料顯示，日出康城有二手成交的5個屋苑，現時平均實用呎價由領凱的1.1萬至首都的1.16萬元，最高成交呎價也只13540元，晉海較同區高約10%。假設比較同系將軍澳中心的天晉I及II，現時平均呎價約1.7萬元，晉海則低25%。若比較將軍澳南新盤，今年3月MONTEREY首批呎價折實平均14028元，藍塘傲首批131伙去年10月折實均價13237元，市場形容，現正值樓市狂潮，屯門呎價也賣逾1.5萬元，晉海呎價極具號召力。

據晉海價單顯示，今批單位平均呎價15595元，扣除即供折扣額18%，折實

12788元。而折實價由429.59萬元至907.33萬元，折實呎價11448至14158元。折實呎價最高14158元，較現時區內紀錄保持者的首都13540元高約4.6%，意味一旦售出，區內紀錄隨時改寫。

提供120%樓價按揭計劃

資料顯示，將軍澳指標屋苑天晉系列，現平均實呎1.7萬元；另同區日出康城平均實呎1.1萬至1.16萬元，意味晉海開價較日出康城二手樓相比，高出約一成。

新地一如以往，指定職業人士（專業人士）一按最高90%，一般買家一按最高80%。二按最多借30%；此外，一度引起全城嘩然的120%貸款計劃續有提供。

將軍澳日出康城區由發展至今，計及晉海，先後有9個新盤亮相，撇除長實的峻瀝I及II是自家收購項目，其餘全部經由港鐵招標，包括首都、領都、領峯、領凱及緻藍天，全由開荒牛長實一手包辦。晉海是新地首個於日出康城插旗的住宅發展，於2014年4月揮低宿敵長實，奪得該期發展權，其時補地價金額為27.1億元，每方呎補價只約2059元，估計每呎建築成本約6000元，晉海利潤可觀。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，晉海訂價明顯屬起動價，同區同品牌二手屋苑選擇欠奉，同系市中心天晉呎價也要1.4萬至1.5萬元起步，加上項目具有海景，單位多元化，高成數按揭，以及品牌效應下，有機挑戰今年新票王，並估計發展商有機會趁施政報告前夕，盡去貨，項目兩期提供的2000伙，或有機盡推。

## 康城未來四年過萬伙樓花供應

【大公報訊】在政府要求港鐵配合增加土地供應的大政策環境下，2014年至2016年間，港鐵連續推出將軍澳日出康城四至十期住宅發展權招標，共七期的發展，涉及單位量約達1.18萬伙，新地今次開售第四期晉海，只是日出康城未來三至四年樓花銷售的序幕，隨後有超過一萬個單位將排山倒海湧至。

日出康城一至三期約8000多伙早已沽清及已落成入伙，四至十期的發展權則落入四家財團之手，其中會德豐地產奪去第

五、七及九期，共涉約4600多伙；其次是南豐財團亦投得第六及十期，共涉約3500多伙。新地及長實則各取四期及十期。上述七期發展項目所建約1.18萬伙，將陸續在未來三至四年間賣樓花，平均每年賣3000至4000個單位，日出康城是未來住宅供應主要來源之一。

至於日出康城尚餘約兩至三期物業發展，涉及約5700伙，如能今明兩年內推出招標，該小區的樓花銷售供應，將會多延長兩年。



▲晉海為新地將軍澳日出康城首個項目

晉海各戶型入場價參考					
單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	呎價	備註
2B座	1房	340	429.6	12635	售價最平
3樓F室	1座	489	559.8	11448	呎價最平
3樓C室	2房	489	559.8	11448	呎價最平
1B座	3房	624	772.03	12372	3房戶最低消費
3樓B室	3房	624	772.03	12372	3房戶最低消費

晉海小檔案	
地 址	康城路1號
座 數	2座
單位伙數	1040伙
戶 型	1-4房
實用面積(方呎)	318-1132方呎
首批價單	208伙
定 價	523.9-1106.5萬元 (429.6-907.33萬元)
呎 價	13961-17266元 (折實11448-14158元)
平均呎價	15595元(12788元)
即供折扣額	18%
銷售安排	有待公布
預計關鍵日期	2019年第3季
示範單位地址	觀塘創紀之城5期
開放日期	即日
物業網址www.wingsatsea.com.hk	

顯明苑迷你戶呎價1.4萬易手

【大公報訊】新地（00016）將軍澳日出康城晉海開價前夕，同區二手買家紛紛加快入市步伐。其中，將軍澳居屋顯明苑一伙迷你戶，以308萬元連地價易手，實用呎價達14259元，為屋苑呎價第三高。

美聯物業助理區域經理黃麗貞透露，顯明苑低層01室，實用面積216方呎，剛以308萬元連地價賣出，實用呎價14259元。據悉，原業主於2003年底，僅以34萬元於居二市場（未補地價）購入，即使扣除補地價金額，料賣方帳面仍獲利甚豐。



▲新地副董事總經理雷霆（左）形容晉海開價為「全城着迷價」，旁為新地代理總經理陳漢麟

## OASIS今售88伙 天寰加價5%

【大公報訊】啓德新盤大戰越鬥越激，會地OASIS KAI TAK熱搶引蛇出洞，惹來鄰盤圍攻，保利置業（香港）市場銷售部主管高嵩華表示，項目已上載銷售安排，周五截票，周六推售108伙，夾雜86伙全新及22伙早已開價單位，包含13伙開放式，50伙1房，34伙2房戶及11伙3房戶，面積244至891方呎，不設大手及限購令。市場消息指，該盤至昨日已收逾400票，超額2.7倍。

毗鄰建灝天寰受OASIS帶挈，銷情轉活躍，並預告加價谷銷情。建灝

地產集團投資部經理鄭智榮表示，天寰今年5月推售至今，累售726伙，佔總數822伙的逾88%，套現逾70億元，平均成交呎價約20090元。剛過去一周，項目售出13伙，成交價由1379.3萬元至3302.7萬，當中6伙屬低座住宅星寰匯單位。鄭智榮續指出，天寰尚餘96伙可供選購，包括部分特色單位，決定10月1日起加價，最高加幅5%。

啓德大戰主角的會地OASIS，今晚次輪發售88伙。會德豐地產常務董事黃光耀表示，OASIS次輪銷售至前晚累收逾500票，超額逾5倍，新客及向隅客各佔半，有信心88伙即晚沽清，市值約10億元，有機會即晚加推。市場消息指，該盤至昨晚累收700登記，超額近7倍。

黃光耀續指，該盤38伙特色單位，大手筆引入意大利、德國品牌廚櫃及家電，總值3000萬元，打造豪華廚房。今日推售的兩伙特色戶，每伙的價值超過100萬元。樓市氣氛回復熾熱，發展商加價絕不手軟。曾於今年6月停售的九龍塘喇沙匯，項目4伙加價4.5%至16.7%，其中複式A1單位，面積4943方呎，庭園1517方呎，售舊價1.8億元加至2.1億元，加幅16.7%，加價3000萬元，夠買6伙新盤將軍澳晉海1房戶，呎價升至42484元。



▲會德豐地產常務董事黃光耀(右)表示，OASIS次輪88伙有信心即晚沽清，有機會即晚加推



▲青衣青華苑呎價攀1.18萬創新高

【大公報訊】青衣二手居屋屢錄高價成交，其中青華苑於短短一周內，兩度錄得巔價，最新實呎攀至1.18萬元，創屋苑歷史新高。中原地產高級分行經理朱偉雄表示，樓市氣氛造好，本月青衣區居屋成交暢旺，其中青華苑暫時已錄得三宗買賣，包括A座高層9室，實用面積338方呎，採

## 一周兩破頂 青華苑呎價逼1.2萬

兩房間隔，以400萬元連地價賣出，造價屬同類單位新高，折合實用呎價達11834元，呎價更破盡屋苑歷史紀錄。

同時，豪宅氣氛高漲，名人趁旺沽貨獲利。據土地註冊處資料顯示，由「棉紗大王」伍集成女兒伍宗琳等人持有的北角半山賽西湖大廈15座中層C室，實用面積1090

方呎，以2280萬元沽出，實呎20917元。利嘉閣地產分行經理梁志偉表示，南灣道57號Belgravia低層B室，實用面積2197方呎，叫價7800萬元，反價至7850萬元售出，實用呎價35731元。另外，中原工商部高級營業董事陳錦倫表示，觀塘鴻圖道東瀛遊廣場29樓全層，面積12029方呎，享海景

，獲內地企業以1.2億元買入自用，呎價約9976元，創該廈呎價新高。

比墅銀主盤低市價兩成沽

大埔比華利山別墅，新近有優質銀主盤以低市價20%易手，物業附連約千呎大花園，實用呎價不足1萬元。