

尚悅·方192呎賣300萬全港最平

首批30伙均呎價萬五貴同區二手兩成

尚悅·方鄰近二手均價參考



鳳麟路
大棠路
十八鄉路
尚悅·方
蝶翠峰
譽88

12304元
11950元
10340元

▼林達民指，尚悅·方有機會在聖誕前全盤「晒冷」



1樓B單位
實用面積192平方呎
開放式單位
還用(A)付款辦法: 減2% 售價折扣 減3% 「從價印花稅」津貼優惠
扣除所有優惠之折實價
\$2,998,200

尚悅·方小檔案

地址	十八鄉路33號
座數	1座
單位伙數	63伙
首張價單	30伙
實用面積	192至310方呎
定價	315.6萬至559.6萬元 (折實299.8萬至531.6萬元)
呎價	呎價14069元至20403元 (折實13366元至19383元)
平均呎價	15763元 (折實14975元)
樓價折扣額	5%
銷售安排	有待落實 (聖誕前發售)
預計關鍵日期	2019年4月 (16個月樓花期)
展銷廳地址	尖沙咀美麗華商場 (不設示範單位)
物業網址	www.parkreach.com.hk

臨近年尾，再有新盤呎價「特細」高開。恒地（00012）今年壓軸出擊的元朗尚悅·方閃電開價，首批30伙折實平均呎價14975元，貴同區二手20%，惟入場費不足300萬元，平絕全港，是今年九月開售的屯門城·點之後最便宜的一手盤，代理料可清袋。區內二手業主隨即起哄，反價最多5%。

大公報記者 梁穎賢

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，尚悅·方首批發售30伙，當中23伙一房，7伙開放式，部分連天台平台，實用面積192至310方呎，定價315.6萬至559.6萬元，呎價14069至20403元，平均呎價15763元。發展商提供5%樓價折扣優惠，折實最平入場為1樓B室，實用192方呎，折實價299.8萬元（呎價15,616元），折實300萬元有找，亦為該批單位唯一伙低於300萬元。其次是2樓E室的一房戶，實用面積289方呎，折實售價386.27萬元（呎價13366元）。

可能盡推全盤63伙

該批單位呎價高見兩萬元，為8樓B室實用211方呎，定價403.5萬元，呎價20403元，挑戰該區最貴分層，折實後呎價仍高達19383元。

若比較售價，尚悅·方低於300萬元作賣點，絕對吸引，是繼今年九月資本策略（00497）屯門城·點首批售價288萬元之後，新界入場最廉宜的新盤，料平絕全港。

若與同區二手相比，中原地產資料顯示，同系四年樓尚悅現時平均實用呎價11950元，尚悅·方較其高25%。比較毗鄰蝶翠峰及譽88，現時平均實用呎價分別10340元及12304元，則高45%及22%。

林達民稱，項目入場銀碼低至300萬元有找，目標客劍指區內換樓分支家庭及上車客，代理反應正面，表示該類細樓價受歡迎，集團部署聖誕節前賣樓，有機會盡推全盤共63伙，加推時售價料有5%至10%加價空間。他續說，今日收票，每票10萬

元。另發展商提供最高85%一按，另一及二按最高可達樓價85%及90%。

美國息魔在外圍游弋，林達民認為，即使美國加息，加幅僅約0.25厘，對市場心理影響大於實際，料明年樓市平穩發展。

區內二手業主反價

恒地尚悅·方今日首度推出30伙價單，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，由於項目提供單位面積細，首批開售價單低於300萬元，現時全港一手市場，甚至區內二手屋苑式物業缺乏300萬元放盤，再加上發展商提供高成數按揭，屬現今市場「無敵」價，若發展商維持原價加推，有機會一Q清袋。

中原地產事務經理黃暉樹表示，現時區內只有少量單位呎價300萬元以內，包括玉龍樓高層H室實用300方呎，叫價300萬元，上址為事故單位；另昌盛大廈低層A室實用264方呎，叫價300萬元；以及合益大廈實用159方呎，叫價245萬元連租約。

尚悅·方呎價高開，同區二手元奮連隨反價。中原地產元朗分區營業經理王勤學表示，尚悅三座高層H室，兩房間隔，實用面積439方呎，原本叫價538萬元，已較市價略高，但見單位呎價仍比附近新盤便宜，遂反價五萬元至543萬元，加幅近1%，每呎叫價12369元，高市價約5%。

另外，黃暉樹稱，元朗蝶翠峰7座中層G室，單位屬於三房間隔，實用面積570方呎，業主原本叫價640萬元，現調升至660萬元，每呎叫價11579元，叫價調升20萬或3.1%。

【大公報訊】新地（00016）北角海璇豪言挑戰全港新高，帶動同區新盤特色戶錄高價成交。長實（01113）旗下北角維港頌剛錄新樓王，最新呎價破5.2萬元，料是港島東區分層王。

新地北角海璇分段截標，個別單位已於周日截標。新地副董事總經理雷霆指出，市場反應熱烈，出價理想，招標結果周內揭盅，個別單位競爭激烈。市場均預期項目成交價有驚喜。

海璇揭盅前夕，毗鄰維港頌先破頂。長實高級營業經理楊桂玲表示，維港頌7座33樓A室特色戶，實用1417方呎，連283方呎天台，4房間隔，成交價7389.7萬元，實呎52195元，呎價及售價均創項目新高，買家為本地用家。資料顯示，上址呎價打破去年八月柏傲山特色戶5座35樓A室連車位

所創50492元舊紀錄，料貴絕東區分層，惟成交價比該單位的8200萬元低。

楊桂玲續稱，上述特色戶全盤僅提供六伙，發展商採取惜貨策略，將以招標形式推出，未來成交估計再挑戰新高。維港頌累售336伙，佔全盤近九成，套現112億元。

雲海樓書料聖誕前面世

新地（00016）續去年底前衝刺無休推盤。集團副董事總經理雷霆表示，旗下馬鞍山雲海樓書料聖誕節前面世，有機會在農曆新年前開售。

新地代理總經理胡致遠表示，住客會所總面積近13萬方呎，提供室內外泳池、燒烤區及健身室等。

另同系南昌站上蓋匯璽II，周六加推

35伙發售。項目累售近500伙，套現逾60億元。

長實地產投資董事黃思聰指出，旗下馬頭角君柏周六加推六伙先到先得，折實價由3684.8萬至4089.3萬元，折實呎價約2.2萬元至2.5萬元，折實總價2.29億元。項目將於12月31日後削優惠，明年分段加價15%至20%。

此外，中信泰富旗下何文田豪宅KADOORIA再沽兩伙，成交紀錄冊顯示，嘉道理道133號3樓，實用2219方呎，成交價9880萬元，實呎4.45萬元；嘉道理道131號3樓，實用2053方呎，成交價8900萬元，實呎4.33萬元。該盤再上載全新銷售安排，推出嘉道理道125號5樓一伙招標，實用面積1311方呎，招標期為周六上午9時至正午12時。

恒隆申強拍 淘大工業村估六億

【大公報訊】九龍灣淘大工業村第一座去年中毀於一場四級大火，令大業主恒隆集團（00010）決心收購餘下業權進行重建。基於已持有逾八成業權，該公司即向土地審裁處申請強拍令，以便統一大廈業權，該物業市值估計約6.42億元。

去年中因大廈內一家迷你倉起火，引致一場連燒四日的四級大火，兩名消防員英勇殉職，部分樓層結構也受損。事後，恒隆積極出價收購業權，過去一年多，斥逾13億元，向鄧成波等小業主購入逾一成業權。

根據該公司早前向土地審裁處呈交申請強拍的文件顯示，恒隆持有該廈業權的子公司，已擁有84.85%業權，並曾盡力向另

外八名業主收購剩餘部分，然未竟成功，唯有提出強拍申請。根據該公司委託的測量師行為物業估值，估計約6.4198億元。

早於1961年落成的淘大工業村第一座，現為八層高工廈，樓齡約56年，佔地約2.07萬方呎。連同現時淘大花園等所在地皮，曾是恒隆前身的淘大集團的舊醬油廠址，唯其後淘大將第一座以外的逾廿萬方呎地盤，建成淘大花園，第一座業權分散，恒隆雖持有該廈逾七成業權多時，卻對重建意欲一直不高。

該地的土地用途現規劃為住宅（甲類），可興建一至兩幢約40層高商住大廈，商住地積比率約九倍，即可建樓面逾18萬方呎。

黃埔花園租金首11月飆15%

【大公報訊】本港住宅樓價升不停，租金也不遑多讓。據中原地产統計，今年11月份全港107個大型私人屋苑平均實用呎租錄35.8元，按月上升0.8%，升幅為近五個月最大。

根據中原地产新簽約統計，全港107個大型屋苑於11月份的平均實用呎租錄35.8元，較10月份的35.5元上升0.8%。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，11月份為傳統租賃淡季，但私樓呎租繼續上揚，按月升幅更創下五個月最大，反映11月份樓價重拾升軌後，租金亦跟隨售價向

上。而且，不少企業陸續宣布來年加薪幅度，打工仔付租能力普遍上升，以致租金於季節性淡季下仍有力創歷史新高。

今年首11個月，上述107個屋苑租金累升7.5%，升幅顯著高於去年全年的4.4%。黃良昇相信，租金走勢繼續上升，今年底將逼近36元高水平，全年升幅約8%。

十大屋苑方面，今年以紅磡黃埔花園租金升幅最勁，平均呎租報38.3元，首11個月累升15.4%。其次為沙田第一城，累升10%。鴨脷洲海怡半島升幅排第三，累升9.8%。



▲雷霆（左）透露，雲海樓書聖誕節前亮相



▲黃思聰（右）指出，馬頭角君柏周六加推六伙先到先得

呎價不足萬元屋苑僅剩嘉湖

【大公報訊】樓市升勢持續，全港50指標屋苑呎價連漲20個月，累升近25%，較2015年上一次頂峰升多10.7%。樓價狂升，目前平均呎價低於一萬元的屋苑僅剩天水圍嘉湖山莊一個，平均實呎報9300元。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，今年11月份50屋苑加權平均實呎報13554元，按月再升0.8%，已是第10個月連環破頂。今年首11個月，樓價累升11.7%，若與去年三月的10883元谷底比較，樓價已連升20個月，上升24.5%，較2015年八月的上一次峰頂再升10.7%。

值得一提的是，在上月的50指標屋苑當中，平均呎價在一萬元以下者，僅剩天水圍嘉湖山莊一個，報9300元。最貴是西灣河嘉亨灣，上月平均實呎報21739元。

50屋苑中，上月有31個樓價報升，比率達62%，當中以鴨脷洲海怡半島及長沙灣宇晴軒各升10%最勁。交投量方面，上月50屋苑共錄

616宗買賣，按月升5%，連升四個月兼為近八個月以來最旺。

君傲灣呎價1.8萬破頂

與此同時，二手破頂此起彼落。利嘉



▲天水圍嘉湖山莊平均實呎報9300元

閣聯席董事梁敬嚴透露，將軍澳君傲灣2座高層F室，實用440方呎，兩房望海景，以破頂價800萬元易手，實呎達18182元創新高。美聯首席高級營業經理鍾家豪透露，荃灣中心3座低層H室，實用324方呎，以410萬元售出，比樓下低一層單位11月初造價貴10萬元。

另外，九龍站凱旋門觀星閣中層G室，實用420方呎，售1488萬元，實呎35429元，為屋苑一房戶造價新高。沙田玖璽山錄二手成交，為日瑤閣1座低層H室，登記以800萬元易手，原業主於2014年11月以716.5萬元購入，單位三年升值12%。

第一太平戴維斯董事總經理袁志光指出，雖然明年按揭利率有上調空間，但市場已消化加息消息，加上本港住宅供應短缺，在求過於供下，明年中小型住宅樓價看升5%至10%，銀碼五億元以上的超級豪宅樓價料升約10%。