

海傲灣呎價兩萬 貴絕油塘

門檻低瞄上車族 首批最細201呎四球有找

發展商無懼加息，新盤勇於開高價。加息後首個開價的九建（00034）油塘海傲灣，首批130伙折實平均呎價逼2萬元，較3年前同區新盤首批低於1萬元，3年間足足賣貴一倍，兼貴絕同區；惟單位面積最細僅201方呎，入場費相對拉低，折實最低消費僅393.5萬元，平絕現時全港新盤。南豐等的將軍澳日出康城LP6，「睇實」海傲灣出擊，今日或加推平價價單，企圖狙擊。

大公報記者 梁穎賢

海傲灣小檔案

九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，海傲灣首張價單涉及130伙，市值7.94億元，包含開放式至兩房，實用201方呎至374方呎，定價440.9萬元至864.6萬元，實呎由20422元至23255元，平均呎價22312元，即供折扣額10.75%，折實價約393.5萬元至771.7萬元，折實呎價18225元至20755元，折實平均呎價19913元。

周六收票 或加推加價10%

其中2座7樓F室，面積201方呎的開放式單位，折實價393.5萬元起，呎價19577元，為項目最便宜的入場費，首張價單中，折實400萬元以下的單位有10個，形容為市區樓、車位價，周六開始收票，視乎周六日的收票情況再決定加推，料加推單位有5至10%加價空間。

楊聰永續稱，該盤10伙折實低於400萬元，而折實低於600萬元的單位佔85%，全張價單約九成可承造高成數按揭。另兩房戶買家可享兩年免費泊車優惠。

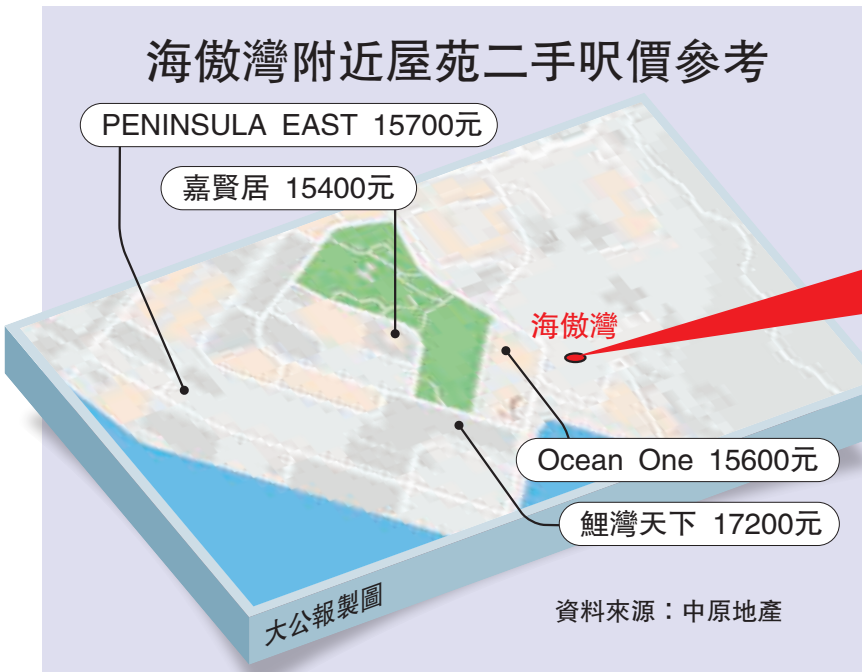
時下不少納米樓因為面積細，往往出現呎價貴，銀碼細的強烈對比，加上不少上車客不介意呎價貴，只在乎銀碼細可上車，造就不少新盤呎價貴銀碼卻細的現象，海傲灣便是一例。比較同區屋苑造價，會地3年前開賣同區新盤PENINSULA EAST首批折實呎價9849元，3年間賣貴一倍，並貴絕同區首批開價。不過，會地項目當時以低於市價10%發售，過往3年樓價大升40%，市區新盤呎價往往逾2萬元，海傲灣計及樓市升幅，呎價算合理。

同區四個屋苑成交疏落

相對同區二手造價，如嘉賢居、Ocean One、PENINSULA EAST及鯉灣天下4個屋苑，近期平均成交呎價介乎1.56萬元至1.72萬元，海傲灣高15%至近30%。區內代理表示，上述4個屋苑成交疏落，樓價

海傲灣各戶型入場價參考

單位	戶型	實用面積（方呎）	折實價（萬元）	呎價（元）
2座7樓F室	開放式	201	393.5	19577
2座7樓H室	一房	261	482.7	18494
2座7樓E室	兩房	374	738.8	19754



資料來源：中原地产



▲海傲灣首張價單涉及一百三十伙，市值近八億元，包含開放式至兩房

地價成本每呎五千 利潤豐厚

【大公報訊】九建（00034）2014年12月以15.82億元獨資投資油塘海傲灣現址，當時每呎樓面地價約5040元，相對現時麵粉價普遍5位數，當然屬於低水。不過，上址原為停車場，政府當年招標條款規定發展商須建回一個公眾停車場，雖未知會否因而提高建築成本，但以此批折實平均呎價逼2萬元計，利潤可觀。

項目挾入場不足400萬元作招徠，其實，折實平均呎價逼2萬元，比3年前同區PENINSULA EAST首批折實1萬元以下，足足賣貴一倍。

海傲灣以海景及鄰近鯉魚門招徠，約半數單位擁覽海景，又鄰近著名海鮮勝地鯉魚門，樓盤坐擁兩大「殺食」點。另步行至區內唯一大型消費商場的大本營，約10至15分鐘，不過要行斜路，「老友記」難免有點吃力。

海璇四房呎價6.4萬 港島東最貴

【大公報訊】加息使咩驚？加息後，豪客仍然高價衝入市買豪宅。新地（00016）北角海璇再錄破頂成交，一伙4房海景戶剛賣過億元，呎價6.4萬元再自我洗牌，膺港島東樓王。

海璇不足一周連錄兩成交，剛透過招標售出第2座17樓A單位，實用面積1599方呎，成交金額1.02374億元，呎價64024元，為項目開賣至今第4宗過億元成交。

是次成交不會享有2.975%至15%的印花稅優惠，也不會享有6.5%特別優惠，故以沒有折扣的呎價計，該單位貴絕港島東。

另項目上月尾售出第5A座21樓A單

位，實用面積364方呎，屬海景一房單位，成交價1768.37萬元，呎價48582元。

匯璽II五連捷 殺訂500萬

另邊廂，同系南昌站上蓋匯璽II錄得5連捷，發展商殺訂逾500萬元，其中4伙為大手客撻訂。

貿戰、息魔夾擊，樓市危危乎，部分於加息前入市的買家，選擇撻訂離場。匯璽II成交紀錄冊顯示，再添5宗撻訂。該5伙於上月23日售出，成交價介乎813.28萬至3984.87萬元，總成交金額1.04億元，發展商殺訂523萬元。

據悉，有4伙屬大手客撻訂。其中5A座12樓A室為四房單位，實用面積

1509方呎，成交價3984.87萬元，涉款4821.76萬元；5B座11樓A室則是一房戶，實用面積346方呎，成交價836.89萬元，兩個單位均為同一組客大手買入，最終撻訂，極速11日息241萬元。

另5B座25樓A室及5B室7樓1室，由一組大手客以4682.96萬元買入，同告撻訂離場，新地殺訂234萬元。

萬科上源累收3500票

此外，萬科香港業務部副總裁（市場營銷）周銘禧表示，旗下屯門上源周六次輪銷售暫收逾3500票，超額10倍，夥經絡按揭為該盤提供全期低至2.275厘或現金回贈高達2%的按揭雙優惠。

二手捱打 銀禧連劈五口價易手

【大公報訊】記者林惠芳報道：本港加息僅一周，二手劈價潮越演越烈，重災區沙田頻錄低價成交，銀禧花園有兩房戶連劈五口價才告易手，比同類貨上月造價挫近8%；大圍名城四房戶兩個月呎價逾170萬元；同區代理看淡後市沽貨，剛劈價逾一成賣出嘉田苑居屋單位。

利嘉閣區域董事郭建民表示，銀禧花園8座高層H室，實用506方呎，望山景，8月份以820萬元放售，惟樓市欠缺利好消息，要連劈五口價才以663.8萬元賣出，減幅近20%，實呎13119元。翻查資料，同屋苑5座高層H室，面積相同，上月實718萬元，叫價650萬元，狂劈80萬元以570萬元連地價沽，原業主為沙田區地產代理的相關人士，持貨逾三年帳面賺近200萬元。

屯門二意愈跌愈深。消息指出，大興花園二期7座高層H室，實用419方呎，累減32萬元以488萬元沽，實呎11647元，為同類戶型今年3月以來首次跌穿

500萬元。美聯區域聯席董事梁浩文透露，屯門華都花園2座高層D室，實用533方呎，兩房戶，劈50萬元以600萬元沽，實呎11257元，比樓下D室8月造價650萬元，低50萬元或7.7%。

太古城減價10% 美孚低水25%沽

藍籌屋苑亦難幸免。美聯高級分區營業經理吳肇基謂，鯽魚涌太古城錄加息後首宗成交，盧山閣中層C室，實用589方呎，兩房則王，售1240萬元，實呎21053元。今年6月夏宮閣高層兩房則王賣1385萬元，現同類貨平145萬元或10.5%。另荔枝角美孚新邨蘭秀道11號高層B室，實用614方呎，只售790萬元，實呎12867元，比大型銀行網上最高估價1048萬元低出25%。



▲沙田銀禧花園有單位連減五口價才成功易手

青建五億購油塘工業地建住宅

【大公報訊】青建國際控股（01240）上月斥5.3億元購入油塘工業區內東源街18號工業地，規劃意向是作住宅發展。

已故「鋼鐵大王」龐鼎元家族持有的紹榮鋼鐵，所持有的油塘東源街18號工業地盤，過去一直有發展商洽購，甚至在東源街擁有土地的發展商更提出合作發展，然龐氏家族未為所動，亦減慢了油塘工業區轉型步伐。

總地盤面積2.3萬方呎

不過樓價已見頂峰，該土地的買賣消息曝光。據土地註冊處資料顯示，其所在的油塘海傍地段58及59號，及其延伸地段，於上月以5.3億元易手，登記買家為環宇建築地產有限公司，其公司董事是王從遠及張玉強。王氏是青建國際的執行董事及行政總裁，張氏則是該公司執行董事，青建國際是山東青島青建集團所控制的在港上市公司，王氏及張氏兩人均曾在青建集團身居要職。

上述轉售的土地包括工地及附設碼頭在內，總地盤面積約2.3萬方呎，扣除碼頭面積後的工地面積約1.8萬方呎。該土地與毗鄰現經營水泥廠的工地，被規劃為綜合發展區，理論上必須一併發展才能成事。因水泥廠地皮屬華潤集團所有，該公司短期內應停止水泥廠的運作，所以，青建國際如欲短期內獨自發展所購土地，需向城規會提出將整個綜合發展區分期發展，甚或申請將其一分為二。整個綜合發展區的總佔地約4.7萬方呎，可建樓面超過23萬方呎，高度限制為主水平基準之上80米。

政府早於約20年前，已將油塘工業區的土地用途改為適合作住宅發展的住宅地類及多個綜合發展區，但受業權分散問題及業主取態不一，導致工業區轉型速度極慢，目前只建成四幢住宅大廈。數年前五礦地產投得仁字園土地，和宏安夥內房旭輝控股（00884）發展的四山街13及15號，會是工業

區內的新建項目。

長實（01113）所持有5及8號兩地，和越秀地產（00123）所持東源街三個地段，則分別在2016年及2018年獲城規會通過作住宅發展，但發展商必須跟政府完成修契補地價程序，方可建屋賣樓。兩家發展商擬發展的項目，共提供約1600個單位。



西營盤臻藝納米樓呎租逼百元

【大公報訊】記者林惠芳報道：西營盤新樓臻藝陸續入伙，續錄租賃成交，其中一伙開放式單位，以2.2萬元租出，實用呎租逼近100元，成為該廈新指標。

美聯物業首席助理聯席董事謝錦成表示，臻藝鄰近中環，深受上班族青睞，隨着項目收樓，持續錄得租賃個案，最新涉及高層

K室單位，實用面積227方呎，開放式間隔，向東望中環景觀，獲外籍客以約2.2萬元承租，實用呎租約97元。此外，另一伙低層D室，實用面積213方呎，日前亦以1.75萬元租出，實用呎租約82元。

謝錦成指出，臻藝目前有約23伙放租，佔全數單位不足一成，當中開放式單位佔約

17伙，每呎叫租89至120元不等，月租由1.9萬至2.4萬元不等。

據資料顯示，屯門滿名山滿庭B層一個雙號車位，8月登記以315萬元轉售，打破同區瓏門創下的236萬元舊紀錄，貴絕同區車位。原業主6月以150萬元向嘉里（00683）買入，持貨兩月賣出，帳面賺165萬或1.1倍。