

逸瓏灣8均呎價1.32萬半年賣平24%

首推108伙折實入場607萬 料有力狙擊天鑽

新界新盤混戰高潮迭起！信置（00083）上月低市價開賣觀塘凱滙大收旺場後食飽知味，系內大埔白石角逸瓏灣8照辦煮碗再以核彈式低開截擊中海外（00688）同區天鑽。首批108伙折實入場607萬元，折實平均呎價僅13228元，較同區對上新盤雲滙去年七月首批折實17380元，半年足足賣平24%，較天鑽前晚加推的132伙折實13350元還要低，市場指開價極具爆炸力，大敵當前，天鑽難免勢遭撼客。

大公報記者 梁穎賢

新盤戰打到火紅火綠，大埔逸瓏灣8趁天鑽熱賣伺機閃電出擊，昨晚公布首張價單，涉及108伙標準戶，兩房及三房各佔76伙及32伙，定價764萬至1352.2萬元，呎價15205至17828元，平均呎價16639元，市值10.03億元。

發展商提供最高20.5%樓價折扣，折實後銀碼最平為3C座1樓D室的607.38萬元至3A座9樓A室1074.99萬元，折實呎價最平僅12088元，單位為3C座1樓E室，折實呎價最貴為3B座8樓B室14173元。

首批主打二三房下周賣

折實平均呎價13228元極具爆炸性，去年七月開賣的雲滙，首批折實平均呎價17380元，而嘉熙去年五月首批折實平均呎價16498元，分別賣平24%及20%，若以白石角的新地段計，該區已開價的三個項目（不計招標形式出售的海日灣Ⅰ）中，屬首批歷來最平新盤。

同時較同區天鑽前晚漏夜加推的132伙，折實平均呎價13350元還要平，市場料或將撬走天鑽的潛在買家。

比較同區二手屋苑，備受淡市拖累，該區二手過去一段成交疏落，缺乏參考，比較活躍的只有天賦海灣，據中原資料顯示，該屋苑二手呎價逾1.57萬元，逸瓏灣8低其16%。

信置營業部聯席董事田兆源表示，逸瓏灣8首批不少於108伙，主打兩房及三房戶，定價參考白石角對上開賣的新盤，最快下周開售。樓盤位處單邊位置，部分三



▲田兆源表示，瓏灣8首全盤採用獨立廚房設計，是時下罕有設計

房及四房戶單位可享海景，所有標準戶樓層高度為3.4米，是全白石角區最高；此外，全盤採用獨立廚房設計，是時下罕有。

中原：首輪料即日清

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，逸瓏灣8折實平均呎價13228元，對比同區去年推出新盤有約兩成折讓，可見發展商現時取態傾向希望樓盤開賣時一Q清枱，開價相當克制，配合同區發展，首輪很大機會即日清，首批單位中76伙為兩房戶，屬區內罕有，相信亦會大受上車客歡迎，預計亦會分散部分同期區內新盤天鑽之客源。

三新盤逾446伙有機會周六對撼

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤混戰越鬥越激烈！繼中海外（00688）大埔天鑽連續兩日加推共324伙後，永泰（00369）屯門The Carmel亦不執輸，昨加推22伙分層平均呎價逾1.15萬元，較首批賣貴6%，連同新地（00016）今日或加推的馬頭角Downtown 38，三盤涉最少446伙有機會周六對撼。三盤共收約3000票。

永泰（00369）The Carmel亦非常積極，繼周日加推洋房招標後，昨日再加推分層戶。永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，自上周三開放示範單位後，市場反應熱烈，入票情況理想，即日加推第2號價單，涉及22伙分層單位，實用面積279方呎至805方呎，開放式至二房戶，定價368.4萬至927.5萬元，呎價10981至13272元，平均實用呎價11564元，較首批

平均呎價10901元賣貴逾6%。項目至今已推出72伙分層單位，總值近3.5億元，平均實用呎價1.11萬元；600萬元以下68伙。

至於新地（00016）馬頭角Downtown 38昨日續收票，市傳連日收過千票，相對首批50伙超額19倍，20人爭一伙，發展商有機會今日加推及公布銷售安排，有機會與天鑽及The Carmel周六共三盤涉446伙硬撼。

華懋也不甘寂寞，旗下屯門青山公路琨崙再出招偷襲。去年劈價一成後，銷情無寸進，剛新增首20個月免息按揭付款計劃，成交期180天，買家可向發展商指定的財務公司借最多樓價八成一按，還款期最長30年，首20個月免息，每月淨供樓價0.5%，佔樓價一成。第21個月至56個月，息口為P（滙豐最優惠利率5.125厘）減2.5厘，第57個月起利息為P。

居屋王樂年呎價穿9000元 逾兩年最平

【大公報訊】記者林惠芳報道：房協發展的九龍綠表居屋王深水埗樂年花園，有三房戶僅以590萬元綠表（未補地價）易手，呎價僅8588元，為屋苑近兩年來首次跌穿9000元呎。

河畔沽433萬重返17年水平

消息指出，樂年花園五座低層B室，實用面積687方呎，採三房間隔，原業主去年叫價720萬元綠表放售，近日劈至590萬元沽出，減幅達18%，呎價僅8588元，為屋苑2016年後首次失守9000元呎大關。

樂年花園為九龍造價最貴的綠表居屋王，屋苑第三座一伙實用802方呎單位，去年七月底以873萬元未補價賣出，呎價10885元，今次成交呎價比半年前高位下跌21%。

去年搶至逾兩萬元呎的沙田河畔花園，重返2017年價位。消息指出，該屋苑C座中低層02室，實用面積269方呎，投資者劈價至433萬元賣出，呎價16097元，重返2017年9月份水平。至於同座中低層02室，去年七月賣522萬元，今次造價平89萬元或17%。



▲樂年花園為九龍造價最貴的綠表居屋

樓價下調，有上車客苦等半年終於入市。中原副區域營業經理文家輝說，嘉湖山莊賞湖居四座低層D室，實用面積551方呎，三房一廁間隔，望內街景，以508萬元沽出，呎價9220元，重返2017年底價位。文家輝指出，買家為上車客，約半年前開始睇樓，當時樓市不斷破頂，買家不願追價，所以租樓暫住，近期趁樓價回落終成功入市。

浪翠園450萬易手一年新低

深井浪翠園有買家睇樓近一年終上車



白石角樓盤二手呎價

① 濶玥	無錄二手呎價
② 天賦海灣	15777元
③ 海鑽	無錄二手呎價
④⑤ 逸瓏灣Ⅱ及Ⅰ	21876元
⑥ 雲滙	去年7月首批128伙折實平均呎價17380元
⑦ 嘉熙	去年5月首批225伙折實平均呎價16498元
⑧ 海日灣Ⅰ*	無錄二手呎價
⑨ 海日灣Ⅱ#	無錄二手呎價
⑩ 朗濤#	無錄二手呎價

*招標售逾百伙 #有待開賣
資料來源：中原地产及發展商

逸瓏灣8小檔案	
地址	科研路1號
座數	3座
伙數	528伙
戶型	2-4房
實用面積	490-1740方呎
首張價單伙數	108伙
定價	764萬-1352.2萬元 (折實607.38萬-1074.99萬元)
呎價	15205-17828元 (折實12088-14173元)
平均呎價	16639元(折實13228元)
折扣額	20.5%
預計關鍵日期	2021年6月
示範單位地址	奧海城商場2期
開放日期	已開放

逸瓏灣價格參考

單位	戶型	實用面積	折實價	折實呎價	備註
3C座1樓D室	2房	490方呎	607.38萬元	12396元	銀碼最平
3C座1樓E室	2房	518方呎	626.14萬元	12088元	呎價最平
3A座9樓A室	3房1套+儲物室	799方呎	1074.99萬元	13800元	銀碼最貴
3B座8樓B室	3房1套	698方呎	989.29萬元	14173元	呎價最貴

樓面地價每呎僅3932元 利潤可觀

【大公報訊】記者梁穎賢報道：信置（00083）過去多年在大埔白石角囤重兵，由其獨資或合資發展的住宅項目多達六個，堪稱區內大地主，而昨日開價的逸瓏灣8，則是集團在區內的壓軸一擊，地皮於2016年以逾16億元投得，每呎樓面地價3932元。

信置堪稱白石角大地主，區內獨資或合資的項目多達六個，包括天賦海灣、濶玥、天賦海灣、海鑽、天賦海灣、逸瓏灣Ⅰ及Ⅱ，以及壓軸的逸瓏灣8，全部經由集團出售。

信置於2016年以16.22億元投得逸瓏灣8地皮，地盤面積逾11.44萬方呎，當時可建總樓面逾41.25萬方呎，每呎樓面地價3932元，若果按昨日首批開價計，利潤可觀。

天鑄複呎價7.6萬貴絕何文田

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）再表演逆市破頂奇跡。旗下馬頭角Downtown 38開賣前夕，同系何文田豪宅天鑄，透過招標售出兩伙分層單位，套現超過2.88億元，其中頂層複式天池屋成交價近2.14億元，呎價近7.6萬元貴絕何文田分層戶。

上述複式天池屋單位為第五座25及26樓A室，為複式連私人泳池及按摩池特色戶，實用面積2826方呎，成交價逾2.14億元，呎價75694元，成交價及呎價破盡屋苑分層新高紀錄，呎價揮低同區KADOORIA一度稱霸的7.16萬元，貴絕何文田分層。據悉買家是內地人，透過公司名義購入，需要生存30%辣稅，按成交價計，涉款6420萬元。

另一標售單位為第3座20樓A室，實用面積1708方呎，成交金額7471.8萬元、呎價43746元。

市場消息指出，同系Downtown 38連日累收過千票，相對首批50伙超額19倍，20人爭一伙，預料日內公布銷售安排。

大家樂前執董羅開親 1.79億購惠安苑地舖

【大公報訊】記者林惠芳報道：舖位租金跌勢喘定，加上傳統民生區消費力強，吸引資深投資者或老牌家族趁機入市。由投資者「藥房張」張偉強持有的鯽魚涌惠安苑地下一個單邊地舖，減價至1.79億元易手，買家為大家樂前執行董事羅開親。

據土地註冊處資料顯示，鯽魚涌英皇道1025至1037號惠安苑B座地下G7號舖連兩個車位，舖位面積約1713方呎，以1.79億元成交，呎價近10.45萬元。登記買家為建倫有限公司，公司董事為大家樂前執行董事羅開親。

據悉，「藥房張」於2014年以1.43億元購入上述物業，最初意向價為2.1億元，現成交價比叫價平約15%，張持貨約四年多，帳面獲利3600萬元或25%。舖位現由銀行租用，消息指月租約46萬元，租金回報約三厘。

羅守輝1600萬吸赤柱街舖

美聯旺舖營業董事陳起表示，港島南區赤柱大街19至21號地下相連舖位，面積約600方呎，剛以1600萬元易手，呎價約2.67萬元，新買家為資深投資者羅守輝。

中原商舖部高級營業董事鄭莉澄表示，西營盤西邊街38號明德山地下舖位放租及放售，項目共有六個地舖，面積約1215至1705方呎，意向月租由約7萬元起，售價由約3580萬元起。鄭補充說，明德山入伙約一年，周遭人流逐漸上升，招租情況增多，該項目其中一間大單邊舖亦獲一連連鎖高檔法式麵包咖啡店積極洽租。

地監局首11月釘牌41宗增逾倍

【大公報訊】記者林志光報道：樓市交投持續疲弱，地產代理數目卻與日俱增，僧多粥少情況已水深火熱，此或導致地產代理監管局去年的投訴成立個案反彈；撤銷代理牌照個案數量也大增逾倍。

根據地監局統計數字顯示，截至去年11月底止，該局已處理的340宗投訴個案中，屬成立的個案有117宗，已超過2017及2016年的116宗及103宗；不成立或資料不足者，去年首11個月各涉140及20宗，遠低於2017年全年的183宗及45宗。

至於地監局去年向持牌人或前持牌人採取行動的281宗個案中，首11個月撤銷牌照的佔41宗，較2017全年的19宗，超出近1.16倍；暫時吊銷牌照則有23宗，與2017全年相差5宗。

此外，該局去年首11個月巡查一手樓盤銷售點的次數有1356次；巡查地產代理商舖的有1721次，對網上物業廣告查檢的有625宗。在巡查過程中，主動作跟進調查的有149宗，而被指稱成立的則有98宗，當中包括個別是往年已展開的個案。