一手熾熱　沙田屯門兩盤分途攬客

帝御・星濤 名日・九肚山 入場三球有找下周賣 呎售17730元低開逾10%

新世界（00017）大圍站上蓋柏傲莊I「辣殼」大市卻遭全城新盤追擊，作為九肚入門版的長實（01113）沙田名日・九肚山，首批明刀明槍開出震撼價硬撬！首推54伙分層，兩房折實近763萬元，折實呎價僅近1.56萬元起，整體折實平均呎價17730元，低過柏傲莊I首批近7%，亦比同區新盤開低逾一成。長實形容為「Dream price」，預告加推有8%至10%加價空間，平均呎價勢破2萬元。

靚價熱身

大公報記者　梁穎賢

柏傲莊I本周日起進行新一輪銷售之際，長實再以程咬金姿態打橫殺出，名日・九肚山拋出低價炸彈炸散同區。長實執行董事趙國雄表示，項目首推出54伙，作為九肚的入門版，入場呎價折實（即供折扣額最高22%）低見15599元，折實平均呎價17730元，形容為「Dream price」，比市價有頗大幅度折讓，預告第2張價單有8%至10%調升空間，平均呎價將達逾2萬元。

較柏傲莊首批呎售1.9萬低7%

項目首批已比同區大幅折讓推售，更較柏傲莊I首批近1.9萬元低7%，是否擺明衝着該盤而來。趙國雄直言，貫徹集團首張低開慣例，旨在「撻着大市」，務求讓市民可以進駐九肚區，並不存在疫情或搶開賣中新盤的客源。況且，名日・九肚山定位屬豪宅檔次，着重私隱度，兩者客路有別，級數不同，「點可以求求其其同個3000多伙的新盤比較」，又稱「入過九肚便會明白」。

名日・九肚山是區內壓軸新盤，除了玖瓏山及建滔集團（00148）駿嶺薈曾經以價單形式發售外，其餘多為招標形式出售。據中原地產資料顯示，前者現時二手平均呎價14646元，名日相對貴20%；若比較去年底開價的駿嶺薈，首批18伙分層折實平均呎價逾1.9萬元，則賣平7%。

長實地產投資董事黃思聰稱，項目入門版兩房戶折實762.8萬元，折實呎價15599元，為今批單位中呎價及銀碼最低，屬2座2樓F室，實用面積489方呎；3房戶入場版則為2座3樓D室三房戶，面積767方呎，折實售價1219.8萬元；另4房戶入門版為2座3樓A室，實用1213方呎，折實價2152.5萬元。

另長實透過旗下財務公司，提供最高樓價80%一按的「呼吸PLAN」，申請人無須出示入息證明，及無須通過壓力測試，年期最長3年，每月只須支付2厘利息，之後須清還按揭。此計劃折扣額仍高達21%，與上述需於90日內支付8%樓價、餘款92%於210天內繳付的即供折扣22%，兩者只相差1%。市場指，類似的「呼吸PLAN」不少新盤均有提供，亦成為不少買家的入市踏腳石，料項目價錢筍以及折扣額吸引下，此計劃將有不錯的號召力。

每呎樓面地價8001元

項目首批3及4房可獲車位優先認購權，每個車位售價為250萬元，買家可於入伙後12個月優先以月租5500元租用，一年後再以上述價錢買入亦可。

翻查資料，項目是長實於2016年9月以19.53億元投得，以當時可建樓面逾24.4萬方呎計，每方呎樓面地價8001元，高於當時市場估值上限三成。而上述是次折實呎價最平逾1.55萬元，意味該單位以成本價發售。

名日・九肚山低開之際，同區的駿嶺薈洋房61號，實用面積4294方呎，花園面積1115方呎，成交價逾1.45億元，呎價3.4萬元創項目新高紀錄。

▶趙國雄（中）及黃思聰（右）及助理營業經理陳詠慈公布名日・九肚山首張價單

名日・九肚山小檔案

地址	麗坪路18號
分層大廈座數	2座
洋房座數	22座
單位總數	266伙
首張價單伙數	54伙
實用面積	484–1226方呎
定價	978萬–3241.5萬元（折實762.8萬–2528.4萬元）
呎價	20000元–26450元（折實15599元–20631元）
平均呎價	22731元（折實17730元）
預計關鍵日期	2023年3月31日
示範單位地址	佐敦港景峰商場
開放日期	即日
物業網址	www.el–futuro.com.hk

新界大戰白熱化。香港小輪（00050）夥帝國合作發展、恒地（00012）負責銷售的屯門帝御・星濤，首推123伙，入場繼續3球有找，折實平均呎價14585元，較同系1期帝御・金灣今年7月底首張價單折實平均13578元賣貴逾7%，發展商坦言仍比預算每呎1.55萬元低，今日收票最快下周賣。至於黃泥涌EIGHT KWAI FONG HAPPY VALLEY，因應颱風關係，順延至下周一起一連兩日應市。

無懼競爭

大公報記者　梁穎賢

恒基地產物業代理營業（一）部總經理林達民表示，帝御・星濤首推123伙，包含28伙開放式、70伙1房、21伙2房、3及4房各2伙，實用面積208至996方呎，折實平均呎價14585元，與1期整體已售出的逾580伙比較，大約輕微加價1%，加幅溫和，主要仍考慮疫情因素，仍比合理市場平均呎價逾1.55萬元為低，若1期以「抗疫價」形容，今批單位屬「次疫情價」。對於多盤齊推，市場難免互相搶客，林認為，市場上類似帝御・星濤的銀碼貨種不多，所面對的競爭相對較低，有信心項目銷售熾熱。

今開示範單位兼收票

項目示範單位昨日優先開放予恒地會會員參觀，今日對外開放兼同步收票，最快下周賣。

資料顯示，項目1期帝御・金灣今年7月底首推123伙，折實平均呎價13578元，較當時開賣中的同區新盤大幅低水，林達民當時形容為「抗疫價」。比較同區二手屋苑，帝御・星濤清一色高過二手，據中原地產資料顯示，鄰近二手屋苑由浪濤灣的11267元至滿名山的逾1.33萬元。

銀碼細 中原料一Q清枱

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，帝御・星濤開價克制，首批大部分折實價介乎200餘萬至600萬元，具銀碼細的優勢，現時一手市場幾乎無其他同類競爭，加上可做高成數按揭，料可承繼1期的氣勢再掀搶購潮，首批單位可「一Q清枱」。發展商把握疫情受控時機加快推盤，料首輪銷售於本月內極速完成。

此外，遠中集團持有的黃泥涌EIGHT KWAI FONG HAPPY VALLEY，因應颱風關係，取消原定今日及周六兩日各推25伙的安排，並於昨日上載全新銷售安排，改為順延至下周一（26日）及下周二（27日），各推35伙及20伙。

帝御・星濤小檔案

地址	青山公路青山灣段8號
座數	2座
單位總數	614伙
實用面積	186–1376方呎
單位間隔	開放式–4房
首張價單伙數	123伙
定價	328.4萬–1533.2萬元（折實298.8萬–1395.2萬元）
呎價	14369元–18269元（折實13076元–16625元）
平均呎價	16027元（折實14585元）
示範單位地址	尖沙咀美麗華商場
開放日期	即日
預計關鍵日期	2022年4月30日
官方網頁	www.starfrontroyale.com.hk

鄰近二手屋苑平均呎價

位置	屋苑	平均實用呎價（元）
①	滿名山	13324
②	愛琴海岸	12113
③	黃金海岸	11450
④	浪濤灣	11267
⑤	NAPA	11158

帝御・星濤鄰近新盤平均呎價

位置	屋苑	首批伙數	平均實用呎價（元）
I	帝御・金灣	123	13578
II	帝灣居	22	14486
III	OMA by the sea	108	12548
IV	恒大・珺瓏灣II	250	16304
V	恒大・珺瓏灣I	151	15419
VI	OMA　OMA	98	12463

太古城頂層複式加天台　呎造3.2萬破頂

【大公報訊】豪宅表現兩極化，鰂魚涌太古城有頂層複式加天台優質戶以3780萬元易手，實呎達3.2萬元破盡歷史紀錄，惟附近的北角維港頌卻錄商人以3900萬元蝕賣單位。

美聯物業高級分區營業經理陳彪表示，太古城青松閣頂層複式戶，實用1180方呎，另連730呎天台，單位擁郵輪碼頭一帶海景，為極罕有優質放盤，原業主以4300萬元放售，減至3780萬元獲換樓客承接，實呎32034元，締造太古城呎價歷史新高。

太古城最貴樓王於今年5月誕下，為永倫集團賣出的春櫻閣頂層複式戶，造價達4030萬元，實呎31558元，今次成交打破呎價紀錄，樓價則屬屋苑次高。

國泰空姐劈65萬掟藍天海岸

反觀，維港頌錄低價成交。據土地註冊處資料，維港頌8座低層A室，實用1324方呎，享海景，以3900萬元易手，實呎29456元。原業主於2017年以4172.8萬元一手購入，當年發展商提供樓價5%現金回贈，近日SSD鬆綁賣出，賬面貶值272.8萬元，計同現金回贈，連使費料蝕近300萬元。據悉，原業主為冠亞商業（00104）執行董事楊薪錡，該公司以鐘錶貿易為主。

國泰大裁員後，再有機組人員劈價沽樓。代理透露，東涌藍天海岸5座中高層A室，實用771方呎，望機場海景，原業主為國泰空姐，今年8月以930萬元放盤，本周三國泰裁員消息公布後，即日下調至870萬元，昨日議價至865萬元易手，不足24小時內減價65萬元。資料顯示，位於今次成交單位稍高5層的A室，於去年12月以930萬易手，相隔10個月，今次賣平7%。資料顯示，原業主於2012年以578萬元入市，賬面賺287萬元。

他又謂，一名法國籍的港龍航空機師得悉公司停運後，將自住的昇薈1座低層D室放租，單位實用1160方呎，叫租2.9萬元，比市價平4000元。

恒地黃埔街重建住宅獲批

【大公報訊】屋宇署於8月份批出10份住宅及商住發展項目的建築圖則，以單幢項目為主，較矚目的除恒地（00012）的紅磡商住項目外，還有兩個由內地房企收購的港島舊樓重建項目。

恒地今次獲批的紅磡商住項目位於黃埔街2至16號，在2層平台之上，建1幢23層高住宅大廈，可建住宅及商場樓面各約10.8萬方呎及2.16萬方呎。

另內房佳兆業（01638）收購的西營盤東邊街1至9號舊樓，現獲批重建為1幢26層高商住大廈，可建樓面約3.54萬方呎。鴻營源集團的賴氏家族，年前斥近20億收購的西環蒲飛路10至16號舊樓，獲批建1幢連停車場共28層高住宅大廈，可建樓面約7.58萬方呎。

至於該署於8月份批出的3份商業發展圖則，包括招商局持有的上環干諾道中152至155號物業，批准重建為1幢連2層地庫共28層高商廈。有誠地產置業持有的佐敦彌敦道200至202號舊樓，獲批建1幢18層高商廈。

此外，該署於8月份2份私人住宅項目入伙紙，共涉1622個單位，大埔天鑽便佔1620個，餘下兩個為山頂普樂道8號及8號A兩幢獨立屋。落成量按月上升約8.4倍；今年首8個月住宅落成量14475伙，已超過去年全年14421伙之數。

此外，恒地申請強拍令的黃埔街26至40A號舊樓，日前獲批，強拍底價為13.065億元。