

本木 蔚藍東岸 匯璽Ⅲ 愛海頌 合演九龍大戰 12新盤逾4100伙集結 年底前搶閘

發展商趁疫情緩和加快推盤，今年年底前最少12新盤逾4100伙搶閘，九龍大戰率先日內上演。恒地（00012）尖沙咀本木及五礦地產（00230）首個攻港住宅油塘蔚藍東岸，準備硬撼之際，新地（00016）南昌站上蓋匯璽Ⅲ、長實（01113）長沙灣愛海頌紛出招加入戰團，齊齊炒熨樓市。罕見有居室設計的保利置業屯門臻譽，昨日上載銷售安排，推出9伙招標明年3月底截標。

準備就緒

大公報記者 梁穎賢

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，本木樓書已上載，昨日率先開放項目展銷廳及示範單位予傳媒參觀，周內會正式對外開放，預計最快本月推售，首批料不少於50伙，包括各戶型。項目提供172伙，實用面積233至752方呎，提供開放式至3房間隔，預計明年4月底落成入伙，樓花期不足半年。

本木會所引入滑雪機

恒基物業代理營業（二）部副總經理李菲茹指出，住客會所設於1樓，面積3009方呎，引入滑雪機打造「動感雪舍 Ski n Fun」，融入日本活力及滑雪特色。

項目示範單位設於尖沙咀美麗華廣場3樓，提供1伙交樓標準戶，以18樓A1室為藍本，實用面積350方呎，1房連套房間隔，設計仍以日本風為主調。

另五礦地產在港首個住宅發展的蔚藍東岸，提供688伙，樓書日內面世，今日將向傳媒開放示範單位，短期內開價，首批單位約138伙，定價將參考啟德及東九龍的造價，月內賣樓。

新地亦趁熱鬧，去年首輪開賣的匯璽Ⅲ，總共1176伙，項目已為現樓，早前已展開收樓程序。目前尚餘約300伙現樓待售。

臻譽9伙下周二招標

九龍區大戰在即，周邊樓盤趁機出招搶食。長實長沙灣愛海頌再推優惠，本周五起首20名買家可獲贈5萬元購物禮券，先得先得，送完即止。助理首席經理（營業）何家欣表示，項目累售672伙，總成交金額逾64億元，尚餘204伙待售，短期內考慮加價。

臻譽昨日剛上載銷售安排，

推出6套聯排洋房及3間居室招標。當中6套聯排洋房分別為16、17、18、20、21、26號洋房，實用面積為4159至4601方呎，5房5套間隔，設有藍牙水底音響的天台泳池及兩個地庫車位；而3間居室為居室20、21、26，實用面積470至477方呎，全為1房設計，前臨綠化園景，享充足採光。根據發展項目公契擬稿，洋房必須與對應的居室（如有）一併轉讓；故是次招標的洋房當中，20、21、26號洋房亦將與其相應居室（即居室20、21及26）一併出售，而另外的16、17、18號洋房則沒有相應居室。

招標日期由11月24日起至明年3月31日，並採每日招標及截標的形式。項目僅設22套洋房，其中12套為獨幢洋房，另外10套為聯排洋房，項目並設有19間居室與相應洋房一併出售。

柏傲莊Ⅱ周日推396伙

新世界（00017）大圍站上蓋柏傲莊Ⅱ剛上載銷售安排，周日第三輪推售396伙，周六截票。

新地旗下屯門御半山及御半山Ⅱ期，本周六以先到先得形式賣5伙。項目上載全新銷售安排，兩期共推5伙，實用面積由304至413方呎，折實價587.08萬至689.8萬元，折實呎價15296至19431元。個別單位有加價，為2A座15樓C室，最新定價806.16萬元，較去年756.98萬元加價最多6.5%。其餘貨尾如2B座18樓D室，實用面積413方呎，最新定價884.36萬元，較2019年6月定價873.31萬元，貴11.05萬元或約1.3%，呎價21413元。項目兩期累售單位佔可售總數98%，套現約62億元，平均成交呎價16287元。



▲本木會所引入滑雪機，韓家輝（左）一身滑雪裝束配合宣傳

柏蔚山頂層複式月租8萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：今年多個新盤項目推出先住後付計劃促銷，個別買家入市後隨即將單位出租。北角柏蔚山1伙頂層複式單位，剛以8萬元租出，業主年初以先住後付方式入市，租金回報約1.1厘。

中原地产區域營業董事林龍南透露，柏蔚山剛錄首宗複式單位租賃成交，為3座頂層複式戶，實用1624方呎，採4房雙套間隔，望市景，業主以8萬元將單位租出，實用呎租49元。

據了解，業主今年2月向新世界（00017）斥約8206萬元購入上址，選用「董事長1440」付款計劃，首期為樓價15%，成交期長達4年，餘款

2024年付清，其間業主毋須繳交管理費，更可收樓入住或出租。

林龍南稱，倘以今次租金8萬元計算，此4年成交期可收取約384萬元租金，即相等於樓價約4.7%。若以購入價計，租金回報約1.1厘。

嘉盛苑居屋低市價百萬易手

另粉嶺嘉盛苑A座中層2室，面積606方呎，放盤3個月累減122萬元終以508萬元連地價沽出，實呎8383元，比市價608萬低100萬元或16%，是同類單位近4年新低價。原業主1995年以90.44萬元綠表買入，今年2月向財務公司加按揭貸100萬元，年息達26厘。

深水埗地舖升值 兩月短炒賺92萬

【大公報訊】炒家今年9月以528萬元購入深水埗嘉榮大廈地舖，剛以620萬元轉售，兩月短炒賺17%。

消息稱，福榮街6至12號嘉榮大廈地下5號地舖，面積約420方呎，門面闊約10呎，原業主今年9月以528萬元購入，以680萬元放售，剛減至620萬元透過公司股份轉讓方式易手，呎價約14762元，持貨2個月賺92萬元或

17.4%，扣除雜費料淨賺約45萬元離場。該舖現時由建材店租用，月租約1.69萬元，租期至2022年6月，新買家租金回報約3.2厘。

零售商沽舖止賺。寶光實業（00084）公布，出售佐敦彌敦道231號地下A至C舖，涉資約1.08億元，該舖為公司旗下時間廊自用舖。消息指，買家為永倫集團或有關人士。

今年年底前有機會開賣新盤

新盤	伙數	發展商
屯門臻譽	41	保利置業
尖沙咀本木	172	恒地
鴨脷洲大街71號	138	恒地
油塘蔚藍東岸	688	五礦地產
啓德MONACO	646	會地
西南九龍 GRAND VICTORIA 1期	524	會地、信置及嘉華等
沙田瓏珀山	196	新地
元朗尚悅·天城	16	恒地
烏溪沙Silversands	161	信置
旺角新填地街項目	322	信置
觀塘安峯	334	華懋
將軍澳日出康城10期	893	南豐

總伙數：4131伙

大公報記者梁穎賢製表

廖振新看好後市 2335萬低撈銀湖·天峰

【大公報訊】樓市好淡爭持，高官及政界對後市看法似乎也南轅北轍。馬鞍山銀湖·天峰一伙低市價兩成的4房戶，獲發展局副局長廖振新以2335萬元「低撈」之際。

據土地註冊處資料，銀湖·天峰6座低層B室，實用1856方呎，成交價2335萬元，實呎12581元，比銀行網上估價2932萬元低597萬元或20%。原業主持貨10年，賬賺逾40%。

據資料，新買家為廖振新（LIU CHUN SAN），與現任發展局副局長同名。翻查官員利益申報資料，發展局局長辦公室於11月2日，按廖振新通知申報擁有沙田區一間自住的住宅樓宇，料為上述銀湖·天峰新購單位。

代理指出，上址最初叫價2500萬元，惟大圍新盤發售，吸納不少中價樓客源，原業主減價165萬元才以2335萬元甩貨。

此外，前投行高層也對樓市投下信心一票。資料顯示，南豐發展的壽星山深水灣徑8號2座低層D室，實用2865方呎，成交價約1.748億元，實呎6.1萬元。新買家為梁嘉彰（LEUNG KAR CHEUNG CATHERINE），與摩根大通證券前董事總經理梁嘉彰的英文名姓名相同。

政界名人卻選擇善價沽貨。據土地註冊處資料，行政會議成員湯家驊妻兒持有的北角海天峰1座中層B室，實用935方呎，以2930萬元賣出，呎價31337元，屬市價，持貨逾8年賬賺430萬元，升幅17.2%。

位處高勢 景觀開揚

御半山第1期售逾九成



御半山外觀



1B座28A室大廳連接露台有助增強採光度

御半山1期小檔案

地址：景秀里8號
大廈幢數：1幢（分A及B兩翼）
單位總數：522伙
單位間隔：1房–3房
單位面積：304–867方呎
已售出單位伙數：約470伙
小學校網：71校網
中學校網：屯門區
關鍵日期：已入伙



1A座28J室1A座浴室光線和諧



會所室內泳池



會所日式鐵板燒



會所24小時健身室



1A座28J室的客廳廳壁壘分明

新地（00016）屯門御半山第1期即將交樓，發展商率先向傳媒開放現樓示範單位及會所，交樓質素保持新地一貫的高水準。全個項目分兩期發展，第1期佔522伙，已售逾九成。

靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

發展商挑選1A及1B座28樓全層對外開放，面積由304至468方呎，間隔由1房、1房連儲物房、2房及2房連儲物房，戶型多元化。景觀方面，雖然滿山山墳情況於新界區相當普遍，慶幸御半山位處高勢，避開山墳。

先睇第1A座28樓J室，實用面積455方呎，2房開放式廚房設計，2個房間與客廳同一座向，可望翠綠開揚景致。大廳呈長方形，客飯兩廳壁壘分明，飯廳於開放式廚房旁，收納式廚櫃提供各款基本家電，備有雪櫃、洗衣乾衣機、抽油煙機及廚櫃桌面等。客廳連接露台有助通風。主人房四正闊落，易於擺放大床及衣櫃。

至於1B座28樓A室，面積468方呎，全屋以白色牆色配淡色地板作主題，予人簡約柔和感覺。大廳同呈長方形設計，容組合家居，打造自己的夢想之家戶。單位屬高層，景觀開揚，外望開揚屯門市景及山景。開放式廚房以灰色作主調，所有電器隱藏於收納櫃內。主人房面積寬闊，用色及設計與客廳互相呼應，同以淡色和諧為主。

命名Club Regency Grand的住客會所位處地下，連園林佔地逾7.5萬方呎，設施應有則有，包括24小時健身室、室內游泳池、兒童遊樂園、宴會廳等，更引入創意日式鐵板燒設備，住客可呼朋喚友大快朵頤。