海茵加推156伙 均呎2.27萬貴首批9%

累收逾4000票 周六首輪發售438伙

▲陳淑芳（左）稱，海茵莊園兩批價單共468伙，周六首輪推438伙。旁為九建市務及銷售部高級市務經理鄭子宏。

海茵莊園兩批單位價格參考

批次	第1批	第2批
單位伙數	312	156
實用面積（方呎）	203至428	204至428
定價（萬元）	400.8至914.5 折實388.8至887.1	400.8至948.7 折實388.8至920.2
呎價（元）	19558至23749 折實18972至23035	19647至25066 19059至24315
平均呎價（元）	21568 折實20921	23489 折實22784
折實市值	19.8億元	9.8億元

▲#LYOS示範單位昨日曝光。楊桂玲指出，#LYOS將在48小時內開價。

新盤大戰

大型新盤接連登場。九建（00034）旗下將軍澳海茵莊園呎價雖貴絕同區，但市場反應依然熱烈，連日累收逾4000票，發展商打鐵趁熱加推2號價單156伙，折實平均呎價直撲2.3萬元，貴過市區藍籌屋苑，較首批賣貴9%。項目兩批共468伙，發展商公布首輪於周六推售其中438伙。另外，長實（01113）旗下洪水橋#LYOS項目將於48小時內開價，料成為下月頭炮。

大公報記者 梁穎賢

海茵莊園首批折實平均呎價逾2.15萬元雖貴絕同區首批歷來開價，但挾4球有找號召力驚人。九建（市務及銷售部）高級銷售經理陳淑芳表示，項目反應踴躍，於是推出2號價單涉156伙單位，實用面積204至428方呎，即供直減樓價同為3%，折實388.8萬至920.2萬元，折實呎價19059元至24315元，折實平均呎價22784元，較首張價單均價20921元貴約9%，貴過藍籌王鰂魚涌太古城，甚至媲美將軍澳南海天晉等二手呎價。

#LYOS預告開價 首批至少69伙

陳淑芳則解釋，今批加推單位質素較佳，撇除樓層及景觀因素，只有輕微加幅。兩張價單折實4球有找有6伙，折實低於500萬則有55伙，該批單位折實市值近30億元。

項目兩張價單共推出468伙，佔全盤1556伙的30%，鎖定周六進行首輪銷售，周四截票。該盤自上周六開放示範單位及入票以來，市場反應熱烈，截至昨午累收逾4000個認購登記，及逾1.8萬參觀人次。

此外，長實高級營業經理楊桂玲表示，旗下#LYOS首張價單可望於48小時內公布，價單1號涉及不少於69伙，涵蓋花園特色戶等，價錢參考其他都會區樓盤水平，如維港都會區、啟德都會區等。她又指，項目提供的3房1套特色戶，針對換樓客人，正就此計劃提供長期或短期過渡性貸款。

北角維峯·浚匯添食28伙

#LYOS兩房經改動示範單位優先予傳媒預覽，參考1A座3樓M室，實用面積462方呎，設計師將兩間睡房牆身拆去，改以金屬層架代替，加強空間感。

恒地（00012）旗下恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，北角維峯·浚匯昨日加推全新28伙，折實580.75萬至1003.48萬元，折實呎價27443至37867元，鎖定周六推出其中11伙。項目至今累售157伙，佔可發售單位176伙逾89%，套現逾11億元。

萬科屯門洋房5150萬售出

另外，萬科香港屯門上源，近日以5150萬元售出一幢洋房，實用面積2707方呎，連971方呎花園及500方呎天台，4套房設計，呎價約19025元。據土地註冊處資料顯示，買家為謝仕斌（TSE SZE PAN），與泰達資產管理有限公司執行董事兼行政總裁中英文名字相同。

根據該公司網頁顯示，謝仕斌曾在滙豐銀行工作六年，於2011年加入泰達，負責證券買賣、就證券提供意見及資產管理，縱橫金融業十多年，為金融才俊。

北都區效應 金閣豪園零議價1280萬沽

【大公報訊】長實（01113）洪水橋#LYOS開售前夕，同區金閣豪園驚現千萬成交，成交價近1300萬元及呎價逾1.5萬元，雙破頂。據代理指出，受北部都會區發展商機帶挈，區內樓價勢必升值，區內現時仍有不少隱世筍盤，呎價1萬元有找。

中原住宅部據該行網上搵樓統計，洪水橋現有約154個二手放盤，當中呎價低於1萬元佔32伙或兩成；而位於丹桂村路一帶的多個低密度住宅群，包括玉桂園、卓雅花園及雅樂花園等，因位置較遠離輕鐵站，樓價最為低水，且成交疏落。這三個屋苑共281伙，今年以來錄10宗成交，成交呎價7542至9560元。

鄰近菁雅居、位於丹桂村路6號的雅樂花園，近期成交呎價僅8000元，算是區內「隱世筍盤」之一。

新發展區私樓存量4093伙

據中原樓市大數據，洪水橋北的新發展區，目前私樓總存量共4093伙，平均樓齡22年，平均每伙實用面積649方呎。上月錄得13宗二手登記買賣，總樓價7439萬元，平均呎價11267元，為元朗16個片區中呎價次低，僅次屏山平均呎價10501元。過去10年，洪水橋樓價升近2倍，超越大市升幅逾9成。

受惠北部都會區效應，近日洪水橋睇樓量明顯增加，不少買家趁區內樓價仍然低水，仍有呎價低於1萬元的平盤，加上未來前景光明，入市信心增加，帶動二手交投上升。

施政報告後，洪水橋二手樓變得有價有市。市場消息指出，金閣豪園3座地下連花園特色戶，實用面積835方呎，連約1725方呎大花園，屬3房套連工人套房間隔，業主上月連兩個車位以1280萬元放盤，最後零議價賣出，呎價15329元，樓價及呎價為屋苑雙新高。原業主1999年以375.4萬元買入單位，持貨22年升值2.4倍。屋苑對上的新高紀錄，為2座地下連花園單位，實用面積同為835方呎，今年5月以1150萬元易手，最新成交貴130萬元。

鴻福街重建項目 邀34發展商入標

【大公報訊】市建局昨日正式推出土瓜灣小區發展內的鴻福街／銀漢街商住項目招標，住宅部分的分紅底線為90億元。該局在汲取上個項目的標售經驗，今次項目的商業部分，在共持的10年，合作發展商可隨時要求出售。

市建局在上月底為鴻福街項目接獲36份意向書，昨日正式邀請34家發展商或財團入標競投該項目的合作發展權，下月25日截標，發展商將以價高者得方式競爭該項目。據了解，招標條款中，市建局要求將來出售住宅部分的分紅底線為90億元，當超過此水平，該局便可獲利潤分紅，首1.5億元分20%，超過4.5億後，分紅比例劃一為50%。

▲土瓜灣鴻福街銀漢街商住項目招標。

至於處理商場部分，會跟上次由恒地（00012）投得的附近庇利街／榮光街項目類似。為了增加吸引力，今次略作少許改動。上次規定合作發展商必須與該局共持項目商場達10年，之後發展商才可以要求出售商場。而今次則有以下規定：商場依然是由雙方共同持有，不過，如果發展商在10年內要求出售商場，該局有拒絕權；在10年後的5年之內，發展商可隨時要求賣出商場，該局是不能拒絕的；如果最終雙方共同持有商場15年後，項目就必須經公開招標出售。

雙方在共同持有商場期間，發展商最多可運用年租金收入25%作為營運資本，其餘則用作租金分成，市建局可得30%。而將來出售商場所得，市建局亦佔有30%收益。

鴻福街項目地盤面積約4.93萬方呎，住宅及商場的樓面各約36.98萬方呎及7.4萬方呎。料可建700至800伙住宅單位，市建局要求保留其中兩伙，每伙的實用面積為500方呎。又規定單位的最小面積為300方呎（不計露台及工作平台）；最少一半單位的實用面積不得超過480方呎。該局指出，截標後，招標遴選小組將評審收到的標書，並就批出本項目的發展向董事會提交建議，由董事會作最終決定。

老牌家族沽紀雲峰 九年僅賺兩球

【大公報訊】豪宅交投轉活，有老牌家族成員趁機沽貨。跑馬地紀雲峰一個低層單位以3398萬元易手，原業主為「兆安李太」李佘少鴻的孫兒李恆輝，持貨9年賬面賺逾200萬元。

據資料，紀雲峰低層C室2房2套單位，實用1451方呎，本月初以3398萬元賣出，實呎23418元。原業主彩麗國際集團有限公司，公司董事為李恆輝（LEE HANG FAI HUMPHREY），即恒地（00012）創辦人李兆基嫂嫂、「兆安李太」李佘少鴻的孫兒，按其2012年買入價3194.8萬元計，持貨9年，賬面獲利203.2萬元，賺幅約6.4%。

同時，九龍塘豪宅亦錄易手，據資料，單位是逸瓏6座低層C室，實用1039方呎，本月中以3080萬元連車位賣出，實呎29644元。據資料，登記買家為侯澤勤（HAU JEFFREY CHAK-KIN），中、英文名字均與電競椅品牌Zenox創辦人之一的侯澤勤名字相同，料為同一人。

儘管豪宅氣氛回暖，惟大埔比華利山別墅仍逆市蝕讓。據資料，比華利山別墅溫莎道單號「皇宮屋」，上月以8028萬元易手，為該屋苑近3年來最大碼二手成交，該洋房實用面積達5230方呎，實呎15350元。原業主於2011年以8380萬元購入，持貨10年，賬面損失352萬元或4.2%，連雜費料實蝕逾780萬元。

對上一宗「皇宮屋」成交追溯至2018年11月，當時湖景道單號「皇宮屋」連7個車位以9980萬元易手，實呎15665元，原業主持貨6年後，賬面蝕1520萬元或13%，連雜費料慘蝕逾2100萬元。

◀跑馬地紀雲峰樓齡約十年。

觀塘市中心商業項目獲批則 最快下季招標

【大公報訊】市建局籌備未來一年推出觀塘市中心重建中的巨型商業項目招標，項目已於8月份率先獲屋宇署批出建築圖則。

根據屋宇署公布的8月份批出建築圖則的資料顯示，屬觀塘市中心重建第四及五期的商業項目，獲批建在5層地庫之上，興建4幢11至59層高綜合商業大廈，包括社區設施、大型商場、寫字樓及酒店等，總樓面約達216.59萬方呎。因中環海濱3號商業地王將在下月中截標，市場預計，如果3號地的招標結果理想，該局會加速推出觀塘市中心重建項目招標，最快明年首季成事。

另外新地（00016）早前修訂高鐵西九站上蓋商業項目的設計布局，並獲城規會通過後，而恒隆地產（00101）持有的旺角登打士街56號柏裕商業中心，亦欲重建發展，獲批圖則，在7層地庫之上，建1幢22層高商廈，可建樓面逾51萬方呎。

此外，利嘉閣統計屋宇署資料顯示，該署於8月份接獲發展商的動工通知，共涉5991伙私人住宅單位，按月增近49倍，且創2000年2月份後的21年半新高，亦令今年動工單位衝破萬伙，較去年同期增約70%。如此大的動工量，主要來自新地的西貢十四鄉項目中的B地盤，涉及5400伙，面積由150方呎至1600多方呎。

九龍福臨門舖 1.8億易手

【大公報訊】由灣仔福臨門酒家第二代成員「五哥」徐沛鈞等持有的尖沙咀金巴利道舖位、即九龍福臨門酒家巨舖，新近以1.8億元易手，呎價逾1.2萬元。

資料顯示，尖沙咀金巴利道55號秀華閣地下8號舖及1樓，本月初以1.8億元易手，物業現為福臨門（九龍）酒家，面積約14542方呎，折合成交呎價12378元。上址由徐氏家族於1991年以8700萬元購入，並以萬里寧投資有限公司名義持有，不過，去年10月福臨門第二代成員「五哥」徐沛鈞已辭任該公司董事職位，現董事轉為李月華等人，即金利豐（01031）行政總裁兼執行董事。業界料金利豐高層承接上址後，現再度把舖位放售。