皓日首推百伙 入場費689萬

均呎2.1萬低啟德盤一成 速收300票超額2倍

年尾搶客

九龍灣超過30年首個新盤、恒隆地產（00101）旗下皓日正式開價。首張價單推100伙，一房折實入場費近689萬元，整體折實平均呎價21548元，較同區高齡三寶（得寶花園、淘大花園及德福花園）貴逾三成，由於樓齡相差太遠，直接比較有欠公允；若對比近期鄰區啟德新盤及二手價，則有近一成折讓。項目即日收票，市場消息指，昨速收約300張登記，超額2倍。

大公報記者 梁穎賢

▲恒隆地產彭頌欣形容，皓日開價為「街坊開心置業價」。

皓日小檔案

地址	九龍灣牛頭角道11號
座數	1座
單位	294伙
戶型	一房至三房
首批價單	100伙
價單定價	717.5萬至1770.3萬元（折實688.8萬至1699.5萬元）
呎價	20914至24841元（折實20076至23847元）
平均呎價	22446元（折實21548元）
關鍵日期	預計2023年第四季
示範單位地址	九龍灣一號九龍
開放日期	已開放
物業網址	www.theaperture.com.hk

首批單位折實參考

單位	戶型	實用面積（方呎）	折實價（萬元）	折實呎價（元）	備註
3樓D室	兩房	498	999.8	20076	呎價最平
3樓E室	一房	322	688.8	21391	銀碼最平
21樓A室	三房	770	1699.5	22071	銀碼最貴
25樓E室	一房	320	763.1	23847	呎價最貴
5樓G室	兩房	443	892.8	20153	兩房入場最平
8樓F室	三房	593	1199.9	20234	三房入場最平

大公報製表

恒隆地產物業銷售部高級經理彭頌欣表示，皓日首張價單推100伙，佔全盤294伙的約34%。單位實用面積介乎320至771方呎，包括一房戶39伙、兩房戶50伙及三房戶11伙。採用即供直接減樓價折扣4%，折實價688.8萬至1699.5萬元，折實呎價20076至23847元，折實平均呎價21548元。

三房折實見千七萬 九龍灣最貴

皓日最平一房單位為3樓E室，實用面積322方呎，折實價688.8萬元，呎價21391元；兩房入場單位為5樓G室，實用面積443方呎，折實價892.8萬元，呎價20153元；最平三房戶為8樓F室，實用面積593方呎，折實價1199.9萬元，呎價20234元。至於最貴單位為21樓A室，屬實用面積770方呎三房戶，折實售價1699.5萬元，創九龍灣住宅歷來最高價紀錄。

今批價單內的所有一房戶，折實價全數低於800萬元，可承造最高九成按揭，佔比近四成。發展商不會為該盤提供按揭支援，中銀香港及渣打承諾提供按揭貸款。

彭頌欣指出，由於同區二手屋苑樓齡太高，難作比較，項目開價主要參考九龍東新盤。她認為有一定折讓，更形容開價為「街坊開心置業價」。該盤昨日起收票，盡快推出發售。

據一手住宅物業銷售資訊網資料，皓日為一手新例後九龍灣首個新盤。東九龍一帶近期開售新盤，為會德豐地產的啟德MONACO ONE，今年11月首批推出99伙，折實平均呎價23365元，比較之下，皓日首批單位較其低約8%。

由於九龍灣屋苑樓齡偏舊，大部分超過30年，故皓日開價難與區內二手比較。九龍灣對上一個新盤已是1987年全數落成的淘大花園，距今約34年，現時二手平均呎價16617元；位於皓日旁邊、樓齡達37年的得寶花園，近期成交呎價16750元；1980年開始入伙的德福花園，二手呎價14104元。

至於鄰區樓齡最新的屋苑為觀塘凱滙，二手平均呎價也達2.37萬元，皓日相對低9%。

中原地產住宅部總裁陳永傑表示，皓日開價合理，較鄰區新盤有一成折讓。九龍灣社區配套十分成熟，皓日為區內逾30年首個新盤，帶來全新供應，加上鄰近私樓未有三房提供，最近要到觀塘市中心或啟德新區，相信皓日三房單位會率先被同區換樓客吸納，細價一房及兩房戶亦可吸引投資者入市，料首批單位可順利沽清，亦有力加推，只要發展商加價克制，如3%，相信市場亦可全數吸納。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，該區數十年未有全新盤供應，凝聚不少購買力，皓日定價雖較同區高樓齡屋苑略高，但參考鄰近的啟德區新盤呎價約2.4萬元比較則有明顯折讓，故定價貼市，料受用家追捧。

他又指，由於皓日鄰近港鐵站，細單位料受投資客鍾情，相信落成後租金回報可逾3厘。

CAINE HILL由169呎起 細絕西半山

此外，恒地（00012）旗下港島堅道CAINE HILL剛上載樓書，提供187伙，戶型由開放式至兩房，單位面積由169方呎起，細絕西半山；最大446方呎。項目短期公布價單，月內開賣。

買家偷步入市 德福兩房815萬易手

新盤帶旺

新盤帶動同區二手成交，有買家趁九龍灣皓日開價前率先偷步買入德福花園；另元朗大型新盤The YOHO Hub部署開價前夕，該區本月首兩日已錄約10宗二手成交。

恒隆地產（00101）旗下九龍灣皓日昨天開價前，有買家偷步買入同區老牌屋苑德福花園。美聯分行高級營業經理徐廣森表示，德福花園P座高層10室，實用面積538方呎，原則兩房間隔，獲上車客以815萬元買入，呎價15149元。原業主2010年8月斥資350萬元購入單位，持貨11年賬面大賺465萬元或逾1.3倍。

YOHO開價前 元朗兩日10刁

新地（00016）元朗站上蓋The YOHO Hub開價前，同區本月首兩日已勁錄約10宗二手成交。中原副區域營業經理王勤學稱，指標屋苑之一的YOHO Town，新近5座中層E室，實用面積516方呎，三房間隔，議價後以852萬元易手，呎價16512元，買家為上車客。原業主2016年9月以602萬元購入，持貨5年賬面獲利250萬元，期內升值42%。

美聯助理區域經理吳紹輝指出，荔枝角美孚新邨本月已錄5宗成交，平均呎價13483元。其中3期百老匯街59號高層A室，實用面積657方呎，三房間隔望內街，原業主開價998萬元，累減至911萬元售出，呎價13866元。原業主2006年11月以298.3萬買入單位，現轉手賬面賺612.7萬元。

臻譽洋房售2.1億 每呎逾4萬雙破頂

有價有市

超級豪宅市況由年頭旺到年尾，逾億元物業屢見高價成交。保利置業（00119）旗下屯門青山灣洋房項目臻譽，8號屋昨以近2.15億元成交，呎價4.12萬元，再創項目雙高紀錄。另一方面，信和置業（00083）夥中電（00002）的何文田嘉道理道超級豪宅St. George's Mansions，以2.3億元沽出一伙。

臻譽8號洋房享有獨立門牌，實用面積5211方呎，五房五套間隔，附992方呎前後花園，設有兩個車位，透過招標以2.14693億元售出，呎價4.12萬元，造價及呎價再創項目紀錄。該洋房前臨遼闊沙灘景致，地下飯廳連接花園，設三面落地玻璃，主人浴室更特設桑拿室。

項目今年開賣至今累售12間洋房，合共套現逾16.6億元，有機會成為今年新界區逾億元一手洋房成交量最多項目。

保利置業銷售及市務部總監朱美儀表示，臻譽在9個月內錄12宗過億元洋房成交，對銷情感到十分鼓舞。項目現僅餘10套獨幢洋房未售，各擁專屬門牌。考慮短期內加推個別獨幢洋房招標發售，以應付市場需求。

何文田超級豪宅2.3億成交

此外，信置何文田超級豪宅St. George's Mansions近月陸續拆棚，吸引不少向隅客查詢，該盤3座23樓A室連天台特色戶，實用面積3325方呎，連267方呎露台及2938方呎天台，以2.328億元成交，呎價70015元。單位屬四房四套大宅間隔，盡覽加多利山翠綠及洋房群景觀；單位設私人電梯大堂，私隱度極高。項目累售11伙，當中4伙為特色戶，套現逾16億元。

此外，新世界（00017）元朗唐人新村洋房柏巒，原於2018年6月以5932.1萬元售出的6號屋（連雙車位），據成交紀錄冊顯示，單位遭撻大訂。洋房實用面積3844方呎，另連花園，呎價1.54萬元。

▲臻譽9個月累售12間洋房，合共套現逾16.6億。

CCL反彈0.77% 港島區逆市跌

二手向好

反映二手樓價整體走勢的中原城市領先指數（CCL）本周反彈0.77%，其8項指數在上周出現約14個月來首次全線下跌後，本周只餘港島獨憔悴，其餘7項指數皆見上揚。

CCL本周最新報188.34點，按周雖反彈0.77%，惟已連續10個星期未能超越190點關口。

新界東飆2%跑贏

連同CCL的各大指數中，惟港島區續軟。該指數在前周離奇大升近4.8%後向下調整，本周報190.99點，按周再挫0.43%，兩周共下調約2.42%。

各上升的指數中，漲幅最大為新界東指數，最新報202.11點，按周上揚2.08%，與今年9月中的歷史高位仍相差近3%；新界西指數則升1.66%至178.95點，為歷來次高位置，較9月中紀錄僅差約0.16%；九龍指數則報183.12點，彈0.68%。

大型屋苑指數報190.12點，按周升0.86%；中小型單位指數最新報188.17點，按周升0.85%；大型單位指數上揚0.36%，報189.18點。

心光盲人院申建住宅 起83伙大宅

▲薄扶林心光盲人院暨學校地申請改劃住宅，可建樓面約13.21萬方呎。

【大公報訊】港島薄扶林心光盲人院暨學校的住宅重建計劃擱置逾10年後，現又再欲重新上馬。心光在東涌覓得重建新址後，現向城規會申請將現有薄扶林道131號現址，重建為5幢住宅大廈，提供83個大型住宅單位。

心光在薄扶林現址的校舍已有約60年歷史，因土地及校舍等各方面硬件早已不敷應用，10多年前已萌覓地重建並申請改變上址的土地用途。惟當時城規會雖認同地皮改作住宅用途，但必須要確保有新址以繼續提供教育及社會福利服務後，才會批准有關改劃。

由於現已成功覓得東涌一幅土地重建院舍及學校，心光遂決定重提現址住宅重建計劃，以便能籌措搬遷及發展經費。今次申請將土地現有的「政府、機構或社區」用途，改劃為住宅（丙類）用途，或綜合發展區，以住宅地積比率1.9倍，興建5幢約9層高附會所設施及停車場的住宅大廈，提供83個三房至四房大型單位。該地面積約6.95萬方呎，可建樓面約13.21萬方呎，平均單位面積近1600方呎。

資料顯示，心光約於2006年透過招標方式，將現址的重建合作發展權批予恒隆地產（00101），恒隆曾3次向城規會提交申請建議，發展密度由地積比率3倍，一直調低至最後1.9倍，惜仍未能成功改劃。據了解，今次心光已另覓發展商參與有關重建工作，據知是九龍倉及有關人士。

恒地元朗農地建過渡房

此外，由於政府已計劃在屯門藍地新慶路附近大規模發展公型房屋，持有新慶路一幅低密度及鄉村式發展用途土地的發展商，現申請將土地改為高密度發展的住宅（甲類）用途，擬以地積比率5倍發展，在3層地庫之上，興建兩幢26層高住宅大廈。該地面積約2.43萬方呎，可建樓面約12.14萬方呎，擬提供288個單位，較該地之前曾獲批建16個單位，激增17倍。

恒地（00012）將元朗牛潭尾一幅逾20萬方呎農地，租借予新界社團聯會社會服務基金以興建過渡性房屋，該基金現連同部分官地，向城規會申請興建6幢4層高的臨時房屋，另有4幢2層高的康樂及配套設施物業，共提供1208個單位，料供2772人居住，預計2023年可落成入伙，並擬營運至2030年。