

啟德海灣首批208伙 入場費575萬

折實均呎19900元 較去年鄰近新盤平10%

有市區大型新盤搶開於施政報告前夕開價。嘉華(00173)夥會德豐地產及中海外(00688)合資的啟德海灣第1期的價單終揭盅，首批208伙即供折實約呎價19900元，較鄰近一年前登場的MIAMI QUAY I首批低逾一成，同為該區逾6年首批20000元有找，1房折實入場575萬元。

大公报記者 梁穎賢

嘉華國際(00173)營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明稱，啟德海灣首推208伙，包含53伙1房戶、150伙2房戶及5伙3房戶，今批提供4種付款方法，若採用特選建築期付款計劃，樓價直減折扣額20%，若提前還款可額外再獲3%現金回贈，折盡後約575.01萬元至約1421.63萬元，折盡呎價17987至24260元，折盡平均呎價19787元。至於首批入場銀碼最平為2B座1樓F室一房，實用面積307方呎，折盡呎價約18730元。

會地:若減辣 樓價料平穩

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，首批呎價最低的單位為2B座2樓H室，實用面積431方呎，2房間隔，折盡約775.22萬元，折後呎價17987元。他指出，市場憧憬減辣措施，相信一旦落實減辣樓價幾可肯定會平穩發展。

中國海外地產董事總經理游偉光指出，2房連儲物室入場戶為2A座1樓C室，實用面積498方呎，折盡約994.05萬元，呎價19961元。同時他又謂，市場上若有任何減辣措施均歡迎，交投會隨之加快，對後市發展有信心。

根據價單顯示，該盤提供兩款即供及兩款建期計劃，即供付款樓價直減折扣為22%，若以即供價計，折實578萬元至1429萬元，折實呎價18081至24386元，選用有關付款計劃，需符合附帶條件，如為首置人士、於本港結婚或計劃結婚、於本港有投資的人士、從事或曾從事指定29個行業及職業的人士。

若以入場銀碼最平的2B座1樓F室計，建築期付款計劃折扣額為20%，折實592.72萬元，若買家提前還款再獲3%現金回贈，折盡後實際樓價

574.94萬元；若選用即供付款計劃，扣除22%樓價直減折扣，實際樓價為577.9萬元，兩者雖相差不足3萬元，卻罕見建期比即供平，不排除會有信心不足又怕現階段捱貴息的買家，會選用建築期付款。

資料顯示，跑道區對上一個以價單形式發售的新盤為MIAMI QUAY I，於去年9月推出首推130伙，當時折實平均呎價約22452元。

被問及今批單位是否貼近成本價發售，溫偉明似有所暗示，首批開價「不計成本」，會跟隨市況調節，重申明益買家及以量先行，希望貨如輪轉，且明言個別單位定價比同區一手有逾30%折讓，亦低於二手售價。項目示範單位今日率先開放予VIP準買家參觀，收票及開賣日期有待落實。

代理:定價低於二手 料反應佳

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，啟德海灣首批定價克制，與同區二手屋苑有近一成折讓，折實平均呎價低於2萬元，為區內6年未見，可見發展商去貨態度明確，採先求量、再求價的推盤策略，料首批單位認購反應熱烈，可掀起搶購潮。今年首9個月，啟德月月錄得過百宗租務成交，本年暫已累積1374宗租務成交，交投暢旺，備受租客追捧，平均呎租由40至60元不等，部分小型單位呎租更曾高見67元，以此推算，料啟德海灣租金回報可逾3厘，租金回報理想。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，「不計成本，明益買家」的策略推出首張價單，相信會搶去市場焦點，受到一眾用家及投資客青睞。整體市況方面，布指市場繼續觀望施政報告，若推出有效減辣措施，樓價將會回穩，反之則繼續下跌。

▶右起：黃光耀、溫偉明及游偉光，齊齊公布啟德海灣售價。

啟德海灣第1期位置



大公报製圖



啟德海灣第1期 附近一二手平均呎價

屋苑	平均呎價
①MIAMI QUAY I	2022年9月首批推130伙，折實平均呎價22452元
②維港一號	2021年6月首批推212伙，折實平均呎價22977元
③瀾環	招標售逾百伙
④天瀟	招標售25伙
⑤HENLEY PARK	2023年6月首批推148伙，折實平均呎價21088元
⑥THE HENLEY II	2022年4月首批推61伙，折實平均呎價24333元
⑦尚·瑋濶	22939元
⑧OASIS KAI TAK	20794元
⑨龍譽	19959元
⑩嘉峯匯	19914元
⑪嘉匯	19604元
⑫天寰	18849元
⑬啟德一號	8955元

啟德海灣第1期個別單位即供折實價參考

單位	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
第2B座1樓F室	307	577.90	18824	銀碼最平
第2B座11樓A室	586	1428.96	24386	銀碼及呎價最貴
第2B座2樓H單位	431	779.22	18079	呎價最平

啟德海灣第1期小檔案

地址	承豐道15號
座數	1座分3翼
單位伙數	1017伙
戶型	1房-3房
首批價單伙數	208伙
首批面積	306-586方呎
即供折扣額	22%
建築期折扣額	20%(提前還款額外享3%現金回贈)
首批價單定價	740.9萬-1832萬元(即供折實577.9萬-1428.96萬元)
價單呎價	23179-31263元(即供折實18079-24386元)
平均呎價	即供折實19900元
示範單位地址	北角嘉華國際中心
開放日期	即日

首批呎價貼近成本

啟德海灣第1期昨日開價，是啟德第4A區1號住宅地皮，是嘉華(00173)夥拍會德豐地產及中海外(00688)，於2019年7月合組財團，斥資逾127.39億元投得，若以可建總樓面約107.5萬方呎計，每方呎樓面價約11842元，比當時市場估值下限1.3萬元，低約9%。若以現有可銷售樓面計，每呎樓面地價高達1.4萬元，計及建築費，每呎建築成交料高達2萬元，首批單位折實平均呎價19900元，屬以成本價發售，料近乎沒有利潤。

啟德道重建項目接31意向

市建局於本季推出的九龍城啟德道/沙浦道商住重建發展項目，昨日截收發展意向書，共收31份。項目應最快下月招標。

有份遞交意向書的發展商包括長實(01113)、新地(00016)、恒地(00012)、信置(00083)、會德豐地產、鷹君(00041)、資本策略(00497)、華懋、中海外(00688)、富豪酒店(00078)、英皇國際(00163)、泛海國際(00129)等。其中英皇物業經理蔡宏基表示，項目附近有港鐵站，相信未來所建單位有一定需求。

該項目的地盤面積約5.71萬方呎，總可建樓面約51.41萬方呎，當中約8611方呎會作幼兒園之用，住宅單位料建約810個。另項目也會興建一個面積約1.08萬方呎的分層地下廣場，當中設有各類零售店舖，並新建的一條行人隧道與啟德發展區的地下購物街連接。而且，該地下廣場亦將整合該局衙前圍道與賈炳達道發展項目的部分範圍，以形成一個「門戶廣場」，作為具活力的地標，從而提升新舊社區的連接性及行人暢達性。

此外，項目亦會興建一個地庫停車場，提供約300個公眾停車位。

澄天預告快將開價

蓄勢待發

施政報告減辣與否今日揭盅，多個一手新盤準備就緒。英皇國際(00163)旗下香港仔澄天，極有機會日內開價，或成施政報告後首個開價新盤。英皇國際旗下香港仔澄天，銷售攻勢蓄勢待發，示範單位於昨日開放予傳媒參觀，並隨即對外開放。該集團副主席楊政龍表示，項目短期內會公布首張價單及開售，該盤自曝光後查詢踴躍，將密切留意施政報告結果，初步期望樓盤可趕及本月底前發售。對於啟德區新盤同期推售，楊不認為存在競爭，市場上百花齊放反屬

好事。University Hill原價推65伙

此外，前日預告年底前3盤齊發的新地(00016)，旗下沙田白石角University Hill率先發炮，昨日發出價單第6號，提供65伙單位，戶型涵蓋開放式至3房1套間隔。扣除15%後，折實平均呎價16127元，屬原價加推。入場單位為漾景閣1座2樓A2室，實用面積217方呎，屬開放式間隔，折實320.8萬元。價單第6號折實320.8萬至1104.89萬元，折實呎價由13785至18262元。

沙田大圍區本月買賣逾百宗 增六成

【大公报訊】部分買家預期今日出爐的施政報告或有利好樓市措施，因而憂心樓價由跌轉升，把握時機偷步入市，沙田及大圍區本月已錄逾百宗買賣，按月大增逾六成，亦有投資者出動執平貨，以不足300萬元買入沙田一個蝕讓盤。

中原分行經理曾展鵬表示，沙田及大圍區本月暫錄52宗二手買賣，較9月同期大增逾六成，個別蝕讓盤速獲承接，例如翠華花園A座中層1室，實用面積215方呎，開放式間隔，獲收租客以293.8萬元購入，實呎13665元，造價時光倒流至約2016年。原業主於2020年以342.8萬元入市，賬面蝕49萬元，單位3年跌價14.3%。備受上車客追捧的天水圍區，在過

鯽魚涌太古城本月暫錄13宗成交

去周末連重陽3日假期共錄8宗成交。中原副區域營業董事伍耀祖表示，部分買家趁施政報告公布前入市執平盤，其中栢慧豪庭7座高層A室3房套單位，實用面積698方呎，以708萬元易手，實呎10143元。原業主持貨14年，賬面大賺

464.2萬元，單位升值1.9倍。

換樓客1480萬購太古城3房

中原分區營業經理李百達表示，鯽魚涌太古城本月暫錄13宗成交，平均實用呎價15623元，最新來自金楓閣高層F室3房套單位，實用面積897方呎，減價約一成即獲用家以1480萬元承接，實用呎價16499元。買家為換樓客，因感減辣後樓價回升，遂加快入市決定。北角港運城亦有買家執平貨。中原高級資深區域營業董事林龍南表示，港運城1座低層F室3房套，實用面積788方呎，享池景及海景，獲用家以1228萬元購入，實呎15584元，造價重返2016年末至2017年初水平。原業主持貨21年，賬面勁賺逾2.2倍。

漆岸8號4房止蝕離場 5年輸400萬

【大公报訊】數年前高追入市的業主，趁二手交投回升即告止蝕離場，大圍漆岸8號有4房單位以2288萬元易手，5年賬面勁蝕400萬元。新界連錄多宗蝕讓，消息指出，漆岸8號1座極高層A室，實用面積1250方呎，成交價2288萬元，實呎18304元，原業主2018年以2688萬元入市，持貨5年賬面虧損400萬元或14.9%。同時，馬鞍山新港城D座低層7室，實用面積321方呎，代理指剛以480萬元易手，較2018年買入價低45萬元。葵涌納米樓穿穿300萬元。消息稱，勝華大廈中層F室，實用面積260方呎，僅以285萬元沽出，為該廈2015年後首穿300萬元大關，原業主5年前以358萬元買入，賬面蝕20.4%。中原副區域營業經理王勤學指

出，元朗漆柏6座低層C室2房戶，實用面積598方呎，以628萬元成交，單位5年貶值14%。中原分行經理林頌宜說，元朗翠峰3座高層D室4房戶，實用面積1102方呎，原業主2018年以1168萬元買入，料蝕使費約68萬元沽出。

皓畝539呎戶 賬蝕321萬

市區私樓亦損手頻仍，消息指出，何文田皓畝10座高層F室，實用面積539方呎，成交價1060萬元，原業主於2017年以1381.8萬元一手買入，賬面勁蝕逾321萬元，蝕幅超過23%。中原首席分區營業經理王秉義稱，南昌站匯豐3期5B座中低層C室，實用面積362方呎，獲同區租客以765萬元買入，實呎21133元。業主5年前一手買入，現賬蝕87萬元或10.2%。