

整體樓市向上，各類物業造價上升，豪宅物業升勢更遠超預期，優質、具特色的豪宅，升幅更高達四至五成，表現遠超中小型物業。以沙田嘉御山為例，物業去年以樓花形式推售，售出66伙平均呎價為\$8,333，今年項目以現樓重售，發展商大幅加價近四成亦獲承接，反映豪宅有價有市。

▲ 工程監督詹濟南給予嘉御山逾70分，交樓標準屬良好。

沙田 嘉御山

收樓逾70分

留意浴室室漏水

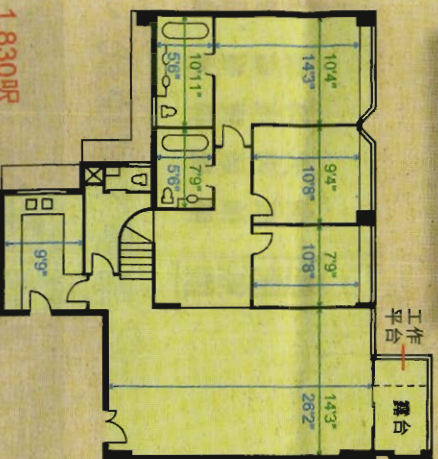


嘉華地產發展的住宅項目不算太多，每個樓盤均見落足心機，並參考世界各地的建築特色，務求將最華麗、最佳的材料注入物業中。嘉御山是嘉華的最新代表作，物業以House in Apartment Design作設計概念，將洋房優勢融入分層單位內。如此特色的物業，其交樓質素又如何？

連同是次驗收的單位，工程監督師曾濟南已驗收了嘉御山3個單位，3個單位的浴室均漏水，以及地台傾斜，亦是物業較大的缺失，餘下只是玻璃、露台等的崩花，作出修補便沒問題。他予以逾70分的評分，交樓標準屬良好的水平。 (圖)

驗收單位info

單位：3座中高層A室
面積：1,830平方呎
間隔：3房（連套房）及工人套房



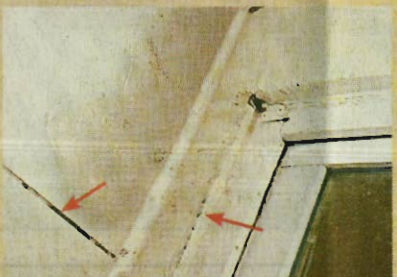
1,830呎
注：現場量度大廳樓底高14呎2吋，
睡房樓底高9呎3吋。



▲廚房去水位漏鑄了雲石，
工人房浴室防水唔膠膠手工欠佳，開花
滲後便不斷漏水至浴室外。



▲廳堂鋪砌長條木地板，惟鋪砌
手工欠佳，出現隙縫，可放下\$2
硬幣。



▲玻璃欄河修邊不佳，參差不齊，
容易割傷手。

躍式設計 景觀開揚



▲大廳左方望山景及晚翠山莊。



▲右方望大圍成運路一帶工廠，以
及城門隧道公路，視野開揚。



▲單位以躍式設計 (Split Level)，將客廳廳分置於兩層，
間隔分明，亦有置身洋房的感覺。(攝於2座16樓C室)

發展商嘉華早前曾表示，嘉御山尚餘2伙標準單位，面積2,642平方呎，售價分別為\$3,450萬及\$3,500萬，呎價分別\$13,058及\$13,248。餘下則是特色戶及洋房，特色戶餘下4間天際屋（即頂層連天台花園單位），意向呎價\$2萬；花園複式與洋房則從未發售。發展商直言看好後，每售出一伙，餘貨即加價。

物業間隔多元化，分層住宅亦享有特色戶的特點如特高樓底，名牌家電等等，遂獲買家追捧。

年半漲價四成

就近期的成交紀錄所見，嘉御山近期推售的分層單位平均呎價逾\$1.1萬，與去年\$8,333相比，升幅達32%，個別單位的差幅更達四成之多。如1座9樓C室，面積2,055平方呎，3房（連套房）及工人套房，新近以\$2,055萬售出，呎價\$1萬。物業於去年3月售出1座10樓C室，面積相同，較新成交單位高出一層，售價只\$1,488萬，兩者差價達\$567萬，幅度38.1%（詳見下表）。上述為物業的標準分層戶，年半已漲價近四成，相信特色戶的造價可望進一步上升。

嘉御山售價比較

單位	面積 (平方呎)	成交價 (萬)	呎價 (元)	差價/ 差幅	成交 日期
1座9樓C室	2,055	\$2,055	\$10,000	\$567萬/ 38.1%	12/07
1座10樓C室	2,055	\$1,488	\$7,241		3/06
2座16樓B室	1,830	\$2,379	\$13,000	\$649萬/ 37.5%	12/07
2座12樓B室	1,830	\$1,730	\$9,454		4/06
2座10樓C室	2,055	\$2,000	\$9,732	\$550萬/ 37.9%	12/07
2座8樓C室	2,055	\$1,450	\$7,056		3/06
3座15樓B室	2,642	\$3,250	\$12,301	\$812萬/ 33.3%	12/07
3座11樓B室	2,642	\$2,438	\$9,228		3/06

資料來源：EPRC(經濟地產庫)

嘉御山

The Great Hill

地址：沙田銅鑼灣山道8號

座數：分層住宅3座；獨立屋8幢

單位總數：122個

住宅層數：分層住宅11層（不設13及14字樓）；獨立屋2層

單位面積：分層單位1,830至3,300平方呎；

複式單位2,940平方呎至3,600平方呎；

獨立屋4,800至7,000平方呎

單位數目：113個（分層住宅）；8個（獨立屋）；15個

（訪客車位）

實用率：75.8至76% 備註：物業已屆入伙

同區參考呎價：晚翠山莊（樓齡12年）平均呎價\$4,538；
晉名峰（樓齡1年）平均呎價\$7,372