

新盤 Special

筲箕灣

御景軒

市場缺乏一手焦點新盤，加上二手樓價拾級而上，貨尾單位亦成買家追捧對象。恒基地產於10月時重推港島6個貨尾盤已接近售罄，其中筲箕灣御景軒以原價推售，迄今只餘3個單位待售。

原價推售 成功清貨

筲箕灣至西灣河沿綫以單幢樓為主，樓齡高而且質素參差，難為成指標。早於03年取得入伙紙的御景軒，恒基一直未有推售，直至06年9月始以現樓形式推出，惟當時物業售價較同區4年樓齡的星灣峰高45%，故銷情一般，僅售出20伙，平均呎價\$5,149。

發展商今年9月，委託代理以一籃子形式促銷旗下港島區6個單幢盤，御景軒是其中之一。恒基以原價

推售，並提供先住後付優惠；提前成交最高更可享樓價2%現金回贈，以及一、二按首18個月免息免供優惠。項目於不足2個月內成功清貨，現只餘3間示範單位待售。

同區君悅軒 平均呎價\$4,618

根據EPRC（經濟地產庫）的紀錄，御景軒於今年內錄得63宗一手成交，平均呎價\$4,991。物業每層4伙，以B及C室呎

價較高，呎價分別\$5,082及\$5,321，相信是此兩室位於前方，加上高層可遠眺海景有關。

與御景軒只有一街之隔，由永光地產及寶輝控股合作發展的君悅軒，發展商銳意打造高質素樓盤，將入伙期由原先9月推延至本月，EPRC（經濟地產庫）的紀錄則顯示，該盤錄得69宗成交，平均呎價\$4,618，售價較御景軒低7.5%。發展商看好後市，擬保留約40伙至明年重售。

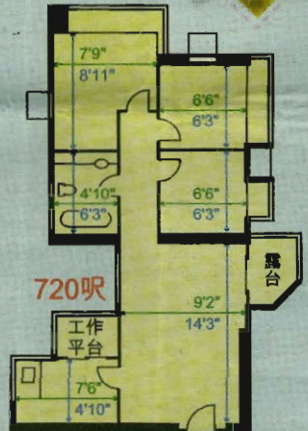
留意漏水問題

單位：高層A室，720呎，3房2廳

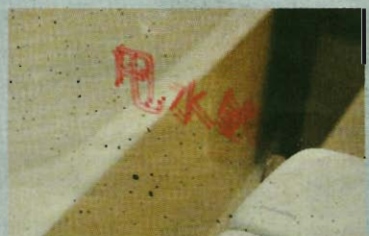
御景軒已落成4年，其收樓質素又如何呢？今期請來工程監督師詹濟南來評價。他在一個驗收單位裏找到不少崩花地方，相信與發展商在推售樓盤，開放該單位作參觀之用有關。

「單位內最大的問題是坐廁漏水，及浴室手掣在開水後漏水，其他家電運作正常。」他更指，物業落成了4年，這個質素已算不錯，達良好的水平。

▶阿詹表示，御景軒已落成4年，單位內沒有多大的問題，質素亦算良好。



註：現場量度樓底高8呎7吋



業主剛才收樓，但浴室的鏡面已用水銀。



廚房的枱面出現頗深的裂痕。

一手餘貨量 跌穿5,500伙

樓市自10月份起旺勢重來，除了多個新盤如浪澄灣、港濤軒等相繼推售外，部分發展商亦趁市好而進行清貨行動，令貨尾量回落至新低的水平。

美聯物業的數據指，10月份累積貨尾數字已減至5,329個，較9月份下跌17.6%，是年內錄得最大的單月跌幅，而貨尾量則是自今年3月起連續第7個月下跌，數量更跌穿5,500伙，與03年高峰期的22,591比較，數量大幅減少76.4%。11月的數據暫未能及時更新，故貨尾量可能進一步減少。

事實上，樓市興旺，各家發展商推盤態度積極，大型發展商如長實、新地等，其貨尾量分別只有50及200伙，創近年新低紀錄。