

又一啟德盤登場 天寰開價具競爭力

兩大焦點新盤長實(01113)海之戀及建灝天寰上週先後開價，雖然金管局再度出手，收緊按揭，但無阻市場熾熱氣氛，兩盤在過去週末、日合共收逾8,000張票，估計凍資約8億元。論旺場，雖則天寰稍遜，但週二已乘勢加推142伙，錄超額7倍。觀乎其首張價單較同區新盤有近一成折讓，且入場門檻不足600萬元，加上項目位處名校網，相信會成為不少上車客、投資客及家長的目標。

金管局上週再次出手，一而再地收緊按揭，惟沒有影響發展商的推盤步伐，反而促使買家投向可提供高成數按揭的一手市場。在過去的週末、日，兩大焦點新盤，即長實(01113)旗下荃灣西海之戀及建灝地產旗下的啟德天寰都十分旺場。其中天寰在過去週末錄得逾1.5萬人次參觀，眼見市場氣氛熱烈，發展商於週二更加推142伙，較首張價單約有2%輕微加幅。項目自上週六起收票，至週二已累收2,600票，以首2張價單307伙計算，目前超額認購7倍。

其實，天寰自上週五開價以來，一直備受市場關注，皆因近年啟德的地皮價格屢創新高，最近合景泰富(01813)及龍湖地產(00960)合作投得的啟德地皮，呎價亦達1.26萬元，而

對上一個啟德項目保利置業(00119)的龍譽，首批單位的呎價亦要約2萬元。如今天寰首批的165伙，售價由669.4萬至2,288.2萬元，在計算最高18.5%折扣後，折實入場價545.56萬元起，折實平均呎價17,888元，建灝地產集團投資部經理鄭智榮稱：「天寰首批價單的定價較同區啟德一手樓盤最新折實呎價約2.2萬有兩成折讓，屬『震撼價』。」

自天寰開價示位以來反應不俗，至週二已有逾1.7萬人次參觀。

首張價單入場價不用600萬元，相信可吸納家庭客及投資者入市。



B3



項目布局方正實用，易於擺放家具。

下，以及高座住宅各層大廈的2樓。

交通：

交通優勢是啟德發展區項目的主要優勢，而天寰亦不例外。項目距離未來港鐵啟德站僅約5分鐘步程。不過，如今距離車站通車尚有數載，住客於短期內，仍需繼續使用區內交通工具。目前，最近項目的為港鐵彩虹站，步程約15分鐘。另外，太子道東沿途有多條巴士路線，可往返各區。

日常生活方面，物業鄰近大型商場Mikiki，商場內設有美食專區、日式百貨公司，以及不同類型的店舖。鄰近啟德1號亦有商舖，而啟德發展區亦擬建地下購物街，方便住客購物。

校網方面，項目納入34小學校網，提供不少著名小學，包括陳瑞祺(喇沙)小學、協恩中學附屬小學等；而中學為九龍城中學校網，當中包括協恩中學、喇沙書院及華英中學等。

同區供應：

啟德區由去年8月至今，已累計推出4個新樓，分別是啟德1號1期及2期、嘉匯及龍譽，不足一年內合共售出近2,000伙一手住宅單位。繼天寰後，下一個於短期內推售的項目只有會德豐(00020)的沐寧街10號項目，涉及648伙，戶型涵蓋開放式至4房，樓花期約22個月，目前仍待批發預售樓花紙，預計會在第三季推出。

至於另外6幅地皮，即海航集團的4幅、嘉華佔1幅，以及剛成為啟德發展區參加者之一的合景泰富及龍湖地產，總共可建總樓面將達逾317萬方呎，假設單位平均面積400方呎，即潛在單位供應量將近8,000伙，但料最快都要在2019年才會推售。

間隔及配套：

天寰由3座高座及4座低座組成，高座名為「天海匯」，共提供747伙，標準戶型由開放式至4房，另設少量特色戶，實用面積232至2,555方呎；低座則名為「星寰匯」，合共75伙。項目的2房戶佔天海匯近5成單位，涉及365伙，實用面積由432至504方呎，同時提供開放式廚房及套獨立廚房設計。單位間隔方正實用，易於擺放家具，客廳緊接為22方呎露台，空間感十足。

景觀上，天寰毗鄰嘉華嘉匯、啟德一號(I)及(II)及德朗邨，故料低層單位落成後或以樓景及內園景為主，高層單位則可享開揚景致，個別高層單位或可眺望維港景。

此外，項目設有以海洋為設計概念的住客會所「Club VICTORIA」，設施包括長約22米的室內恆溫泳池「映日池」、瑜珈空間Skye's Yoga、健身間Star's Gym等，設備應有盡有。另室外園林空間命名為Club SKYE，位處項目地



項目資料

名稱：天寰VICTORIA SKYE
地址：沐寧街1號
座數：7座
單位數目：822伙
層數：高座：35層；低座：6層
間隔：開放式至4房
實用面積：232至2,555方呎
預計關鍵日期：2018年6月30日
發展商：建灝地產

同區部分二手呎價

屋苑	實用呎價(元)
翔龍灣	16,670
傲雲峰	15,191
譽·港灣	17,562
御·豪門	13,471
現崇山	15,063

資料來源：中原地產