



緻藍天

房地產投資決策

103363110 ANDY CHEN

APRIL 14, 2015

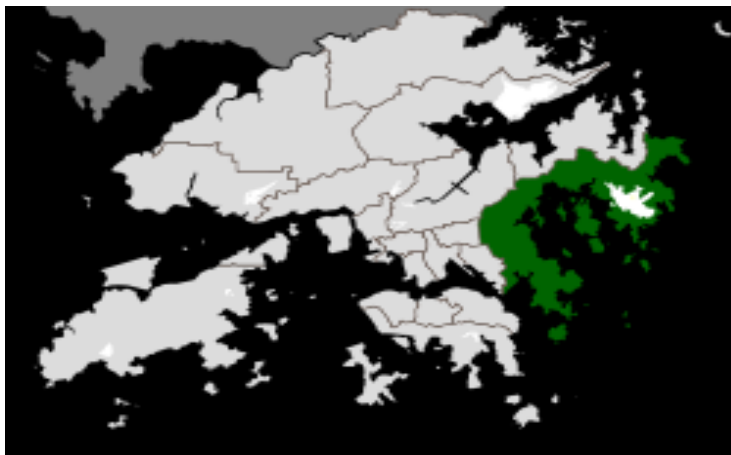
INTRODUCTION

- ▶ 新界東將軍澳小赤沙，為港鐵大型私人屋苑綜合發展項目日出康城第三期；
- ▶ 是由長江實業、南豐發展及港鐵公司共同發展，於2015年3月落成，於2015年12月31日正式入伙。全屋苑提供共1,648伙單位；
- ▶ 緻藍天位於港鐵康城站上蓋，是日出康城首四期之中最鄰近港鐵站的一期，項目每呎管理費約\$3.3。

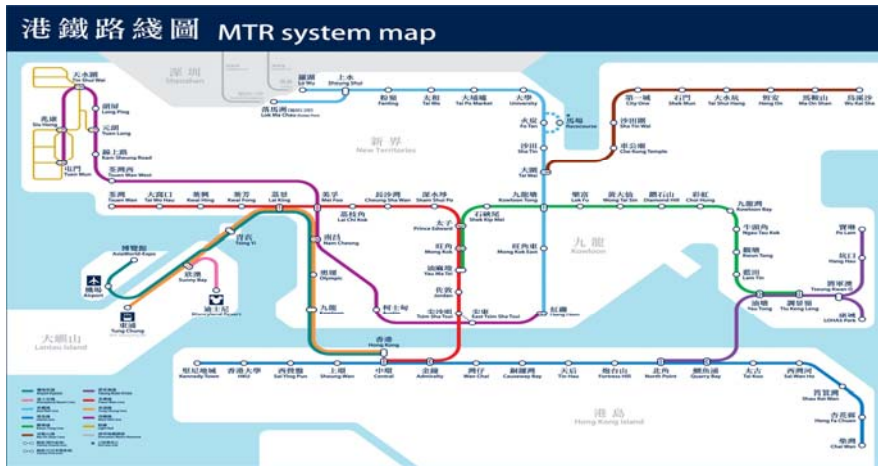
將軍澳



將軍澳



MTR IN HONG KONG



- ▶ 緻藍天由4座樓高約56至62層物業組成，4座物業分別為1座（鑽岸）、2座（翠堤）、3座（珀峰）及5座（晶巒）。
- ▶ 每座分左翼及右翼，各設獨立電梯大堂，每座共設6部電梯，其中兩部可直達停車場及卸貨區。每座左右翼各有四伙。
- ▶ 分層單位實用面積680至1,142平方呎，全為三房至四房連雙套房大單位，不設任何連花園、連平台、連天台或複式戶。其中A及B室可享將軍澳海灣景觀及將軍澳市景，C及D室面向第一期首都，並可享將軍澳海灣景觀。

INTERIOR - LIVING ROOM



INTERIOR - BEDROOM



INTERIOR - TOILET



PRICING

- ▶ 發展商3/27首推編號1價單，涉及330伙，平均實用呎價 HKD 11,133元。
- ▶ 據價單顯示，最低呎價單位在1座3樓RC室，實用面積746平方呎，售 HKD 735.8萬元，實用呎價 HKD 9,863元；最高呎價單位在1座55樓LA室，實用面積1,139平方呎，售 HKD 1,412.6萬元，實用呎價 HKD 12,402元。
- ▶ 發展商4/1推出編號2價單，涉及410伙，平均實用呎價 HKD 11,217元。
- ▶ 據價單顯示，最低呎價單位在1座5樓RC室，實用面積746平方呎，售 HKD 742.4萬元，實用呎價 HKD 9,952元；最高呎價單位在1座65樓LA室，實用面積1,139平方呎，售 HKD 1,440.萬元，實用呎價 HKD 12,643元。
- ▶ 價格貼近附近的樓盤

注：一坪 = 35.63平方尺

SELLING POINTS

- ▶ 緻藍天坐擁多項賣點，包括位置上最靠近港鐵康城站；
- ▶ 將軍澳的發展已漸趨較成熟；
- ▶ 位處單邊且景觀開揚，絕大部分單位享有海景；
- ▶ 主打3、4房大單位，戶戶備有套房及儲物室，其中4房（連雙套房）間隔單位更屬區內罕有，設置歐陸園林建築以及將以名牌配備作項目用料。

CONSIDERATIONS

- ▶ 長江集團的樓盤 - 品質？
- ▶ 地點離市中心偏遠
- ▶ 環境考量
- ▶ 時機對嗎？

LATEST NEWS

- ▶ 398伙三小時沽清。樓盤一周賣出1,138伙，套現80億元，料為近六年銷情最熱新盤。有內地客畀稅近600萬元入市。
- ▶ 位於紅磡都會商場的售樓處，早上11時半開售前多達逾千人擔住遮排隊買樓，蔚為壯觀。人龍更由地面排到落地底，本報記者由龍頭行到港鐵紅磡站B出口地底先見龍尾，媲美「羅湖過關」，有代理更形容「（買樓）好似唔使錢咁」。