

九龍塘畢架山峰及火炭晉名峰均正值入伙收樓期，記者隨同驗樓師詹濟南驗收兩大豪宅的單位，直擊交樓質素。



驗樓師詹濟南表示，畢架山峰交樓質素優良，予以評分達80至85分。

兩大豪宅 驗樓實況率先睇

畢架山峰 獲評80至85分

驗樓

阿詹直指畢架山峰物業質素優良，但單位內有小部分因裝勘手工欠佳而漏水，但整體而言亦屬優良，予以評分為80至85分。

記者隨同驗樓師詹濟南到畢架山峰，驗收位於第6座頂層單位，面積2,320平方呎，連同1,760呎天台。阿詹認為整體質素優良，但當中亦有少許瑕疵，如浴室自來水總掣甩掉、牆身批盪出現裂痕等，但只要作出修補便沒有問題。

就以驗收的單位來說，阿詹表示：「露台落地玻璃窗的安裝欠佳，出現隙縫，下雨時會滲水。天台發現有空心磚，必須更換。整體物業質素佳，予以評分為80至85分。」

畢架山峰 Mount Beacon

地址：九龍塘歌和老街20號
發展商：信和、萬泰及華人置業
物業座數：22座獨立屋、5座分層住宅
單位總數：22間獨立屋、197個分層住宅
建築面積：分層1,133至1,950平方呎；獨立屋3,710至4,350平方呎
實用率：76.6至77% 車位總數：185個
會所設施：泳池、宴會廳、健身房等
每呎管理費：\$1.9
同區物業參考價：
畢架山一號（樓齡2年）二
手呎價\$8,700至\$9,300



- 01 冷氣機裝不貼牆（箭咀示），出現一道空隙。
- 02 當開啟廚房水喉時，鋅盤漏水。
- 03 浴室自來水總掣安裝欠妥善，驗樓師啟用水掣時，整個甩掉。
- 04 地板出現刮花痕跡（箭咀示），阿詹相信是工人不小心弄花的。
- 05 天台部分磚被驗出為空心磚（箭咀示）。
- 06 大門出現虛位（箭咀示），須作維修。
- 07 玻璃窗內有水泡（箭咀示），遇強風時或會將玻璃窗打破。
- 08 落地玻璃窗安裝欠佳，出現隙縫（箭咀示），下雨時極可能會滲水。

九龍塘區新近一手及二手成交

物業	單位	面積 (平方呎)	成交價 (萬)	平均呎價 (元)
畢架山峰	2座頂層A室*	2,236	\$3,650	\$16,324
	5座高層C室*	1,133	\$1,385	\$12,224
	6座高層D室*	1,538	\$1,850	\$12,029
畢架山一號	1座中層C室	1,488	\$1,290	\$8,669
	16座低層A室	1,954	\$1,750	\$8,956
	6座頂層E室	1,410	\$1,100	\$7,801

註：*為一手成交，其餘為二手成交

直擊市況

畢架山峰 二手呎價\$1.1萬起

代理指出，畢架山峰尚未入伙時，屋苑已出現約40個口頭放盤，叫價一般較購入價高約10至15%，即呎價\$1.1萬至\$1.4萬，但至今尚未錄得任何二手成交。另外，一名租客以月租\$3.6萬承租一個1,133呎單位，呎租\$31.8。

一手市場方面，信和聯席董事韓家輝表示，一名本地廠家正以\$8,300萬至\$8,400

萬洽購畢架山峰全層共3個分層單位。項目尚餘約40個分層及13座洋房，後者入場費約\$6,300萬至\$6,400萬。

利嘉閣地產助理區域經理曾令智表示，受到畢架山峰的入伙帶動，同區畢架山一號的成交量亦上升。該盤7月錄得3宗成交，而8月則上升1倍至6宗，平均呎價約\$8,700至\$9,300。

(上接第22頁)

晉名峰 獲評75至80分

火炭晉名峰於8月下旬開始入伙，暫時已錄得2宗租務成交，平均呎租約\$20。驗樓師詹濟南表示，物業交樓水準良好，予以評分75至80分。

晉名峰提供分層單位、複式洋房及獨立屋，記者隨阿詹一起驗收一個分層單位，阿詹認為單位沒有大問題，而欠妥善的地方都只是基本的錯處，如牆身有裂痕、毛巾架安裝不穩，部分窗框未有唧膠，下雨時會滲水等。

阿詹補充，晉名峰整體交樓質素良好，最大的問題是浴室內的生口位有積水，若處理不當，積水可能會滲出大廳地板，最嚴重的後果可能會浸壞地板，小業主收樓時要格外留意。

業主心聲

鄭先生：物業質素良好

是次驗收單位的業主為鄭先生，現居於馬鞍山新港城，暫未考慮將晉名峰單位放租或自住。他直言物業質素不錯，景觀亦開揚舒適。

火炭區近期二手成交					
物業	單位	面積 (平方呎)	成交價 (萬)	平均呎價(元)	備註
晉名峰	E座高層C室	738	\$430	\$5,827	一手購入價\$460萬
	B座中層B室	718	\$480	\$6,685	一手購入價\$430萬
駿景園	11座高層D室	1,206	\$566	\$4,693	望火炭山景
	6座高層D室	1,236	\$643	\$5,202	望內園景
	8座中層E室	1,206	\$626.8	\$5,197	望內園景

晉名峰 The Grandville

地址：沙田火炭樂葵徑2號
 座數：5座高層住宅、2座洋房 單位總數：424個
 單位建築面積：分層718至1,412平方呎；
 「星級之廈」1,738至2,078平方呎；
 「星級首府」1,378至3,092平方呎；
 「水畔洋房」1,864至1,936平方呎；
 「英倫複式」2,652至2,689平方呎
 間隔：分層2房至4房另加工人套房；「星級之廈」4房（連雙套房）另加工人套房；「星級首府」3房至4房（雙套房）連平台花園；「水畔洋房」4房（連雙套房）另加工人套房；「英倫複式」4房（連雙套房）另加工人套房及連地下花園/天台花園

實用率：75至80.2%
 設施：園藝花園、網球場、戶外泳池、室內泳池、水力按摩池、健身室、圖書館、宴會廳、室內水療按摩池及按摩室等

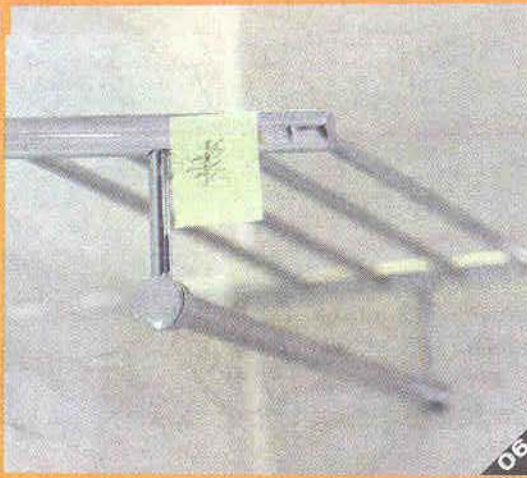
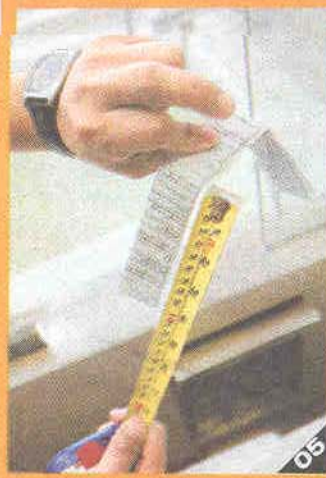
車位總數：646個
 每呎管理費：分層\$1.8、洋房\$2
 發展商：南豐集團、永泰亞洲、南聯地產
 同區物業參考價：駿景園（樓齡10年）平均呎價\$4,711；嘉御山（樓花）平均呎價\$8,333



驗樓



▲詹濟南認為晉名峰整體交樓水準良好，但在測試牆身時，仍發現部分裂痕。



- 01 驗樓時窗戶手把甩掉（箭咀示），手工欠佳。
- 02 窗框沒有唧膠（箭咀示），下雨時會滲水。
- 03 地台傾斜，需要重新鋪設。
- 04 露台的玻璃門鎖裝動欠佳，刮風時會發出「呼呼聲響」。
- 05 浴室的生口位有深達4吋的積水，若不處理可能會浸壞地板。
- 06 浴室內的毛巾架安裝不穩。

直擊市況

晉名峰呎租\$20 回報率3.8厘

晉名峰的業主正陸續收樓，市場上的租務成交亦開始活躍。屋苑暫錄4宗分層單位租務成交，平均呎租\$20，最高呎租\$28.9。新近成交為B座中層A室，單位面積970平方呎，月租\$2萬，呎租約\$20.6，以購入價約\$630.5萬計算，回報率3.8厘。目前市場有近40個租盤，最平718呎單位月租叫價近\$1.5萬，呎租\$23.6。

買賣市場方面，中原地產STATLYHOME分區經理陳韻兒表示，自晉名峰收樓以來，

有不少準買家到現樓參觀，但部分買家嫌物業呎價略高而卻步，部分回流至同區駿景園。該屋苑於8月上半月未有錄得成交，但隨着晉名峰入伙後，成交量則上升，整個8月共錄得5宗二手成交，平均呎價\$5,000。至於晉名峰8月至今共有2宗二手成交，平均呎價\$6,250，全為蝕讓個案，蝕幅由0.6%至6.5%。此外，發展商尚持有約10個一手分層單位，意向呎價近\$8,000，另有8伙英倫複式，意向呎價逾\$1.2萬。(實)