

第一城兩房戶破600萬 映灣園兩個月接連破紀錄 買家高追 多宗二手破頂

隨着一手新盤熱賣，二手樓市場亦湧現多宗刷新高價。其中沙田第一城兩房單位，以627萬元成交，為該屋苑同類單位新高價。東涌映灣園三房單位，以1,168萬元易手，兩個月內連續第二次破頂。市場人士說，二手筍盤已被準買家悉數消化，驅動買家高追，導致破頂個案迭現。

中原地产侯惠良表示，沙田第一城最新錄得23座中層C室，實用面積327方呎，兩房間隔。該物業經議價後以627萬元易手，呎價19,174元，刷新該屋苑同類單位成交新高價。原業主於2012年，斥資328萬元購入，持貨9年沽出獲利299萬元，單位期內升值91.2%。

沙田第一城同時亦錄得6座低層A室，實用面積819方呎，三房套房間隔，以1,138萬元易手，呎價13,895元。原業主於2010年斥資510萬元購入，持貨11年沽出單位獲利628萬元，單位期內升值123%。

中原地产曹嘉華表示，東涌映灣園15座高層H室，實用面積930方呎，屬三房連套房間隔坐享海景。原業主叫價1,200萬元，最新以1,168萬元成交，呎價12,559元，打破上月同類單位1,160萬元的新高造價紀錄，再刷新同類新高，即兩個月內連續破頂。原業主於2007年5月，斥資376萬元購入單位，自住14年轉售，賬面獲利792萬元，單位期內升值2.1倍。

利嘉閣陳志傑表示，青衣海欣花園6座極高層E室，實用面積465方呎，兩房間隔坐向東南，享臨海維港景。單位放盤約1個月，原叫價798萬元，經議價後減價10萬或約1.3%，至近日以788萬元成功沽出，呎價16,946元，為該屋苑呎價新高。

原業主於2015年12月，斥資536萬元購入上述單位，持貨5年，現轉手賬面獲利252萬元，物業升值約47%。

晉環7伙標售套3.5億

另外，路勁基建(1098)昨晚宣布，黃竹坑站晉環昨日透過招標形式售出7伙，套現3.56億元，該7伙都是四房雙套連工作間的大型單位。



沙田第一城位於沙田市第一號地段，遂以此命名。



「波叔」是次招標放售的聯合道一系物業(紅框內)，最高全幢為長者公寓蔚盈軒。

「波叔」25億放售蔚盈軒等物業

繼去年9月放售荃灣汀蘭居(意向價23.8億元)和西貢5幢工業大廈(意向價25億元)之後，「波叔」鄧成波昨日透過仲量行招標放售九龍城聯合道一系物業，當中包括其兒子鄧耀昇旗下長者屋蔚盈軒，市場估值約25億元。上述招標將於6月23日中午截標。

是次招標放售的物業聯合道2至4號部分、6至8號全幢、10至16號部分、18號全幢業權。整個項目涉及共18個地段，總地盤面積20,218方呎，屬於罕見市區大型住宅項目。

引入新智能家居

當中聯合道18號全幢為蔚盈軒，佔地10,167方呎，乃波叔兒子鄧耀昇與松齡耆老集團(1989)合作的長者服務式住宅項目。物業樓高29層，樓面面積84,366方呎，提供92伙涵蓋一房至四房戶型。該物業樓齡僅是4年，每伙單位月租2.68萬元至6萬元不等，這些長者屋並且引入新智能家居系統，惟未悉長者是否懂得使用。



蔚盈軒為長者公寓，月租2.6萬元起。



人稱「波叔」之鄧成波。

千望周四賣9伙 利晴灣盡推餘下37伙

遠洋集團(3377)昨日宣布，旗下旺角煙廠街千望將於周四次輪銷售9伙，以先到先得形式，包括5伙開放式和4伙一房單位。該盤剛於上周六作首輪銷售45伙，售出31伙，銷售率68.9%。該公司助理銷售總監王維榮表示，項目買家以年輕人為主，大部分購入單位自用。

另外，有利集團(0406)與市建局發展之大角咀利·晴灣23，昨日加推第三張價單37伙。該盤全部提供142伙，惟有25伙須保留予市建局作樓換樓用途，實際可供出售

117伙，而頭兩張價單分別50伙和30伙，換言之此次是盡推餘下單位。

折實呎價22431元

第三張價單37伙實用面積283至466方呎，維持最高16.5%折扣，折實售價593.7萬至1,262.4萬元，折實呎價20,139至27,426元，折實平均呎價22,431元，較首張價單均價18,858元累加18.95%，而較次張價單均價20,430元上調9.79%(詳見附表)。該盤至昨午累收1,328張票。

樂風併購



太空艙，一年合約按月2,000元。

太空艙面臨「迫遷」

位於佐敦南京街15至17號，提供月租居住的太空艙面臨「迫遷」。樂風集團昨日宣布，經已透過中原工商舖成功購入南京街15至17號逾80%業權，作價2.8億元，或向土地審裁處入稟申請強拍餘下單位，屆時會與之前經已購入的南京街11至13號合併重建為全新商業大廈。

佐敦南京街15至17號為兩個獨立地段，涉及兩幢7層高物業，地盤面積2,796方呎，可予重建樓面面積33,552方呎。該物業現時由「rent-eAsy」提供太空艙租住服務，每個太空艙一年合約按月2,000元，另外按月水電費和上網費300元。

樂風集團主席周佩賢表示，倘若餘下未收購單位提出交易條款不合理，她們有意申請強拍。

汪敦敬購銅鑼灣舖

繼中原地产創辦人施永青上周購入旺角快富街大班麵包西餅舖之後，另一位樓市專家祥益地產創辦人汪敦敬亦購入銅鑼灣波斯富街77至83號波斯富大廈地下M舖，作價6,680萬元。該地舖面積200方呎，成交呎價相等於33.4萬元，差不多是施永青所購入旺角舖位呎價33,571元的10倍。

該舖位現時租予化妝店「尚彩美妝」，月租6萬元，而租約於10月屆滿後將會調升至7.5萬元，按收購價6,680萬元計算，租金回報率1.35厘。若連同之前所購入荃灣、尖沙咀舖位，汪敦敬於短短3個月內，已斥資1.68億元買入3個舖位。

利·晴灣23價單

單位數目	37伙
單位面積	283至466方呎
售價	711萬至1,511.9萬元
呎價	24,120至32,845元
最高折扣	16.5%
折實售價	593.7萬至1,262.4萬元
折實呎價	20,139至27,426元
折實平均呎價	22,431元
較首張價單	+18.95%

項目提供142伙，2021年12月底落成。