

凱滙4房戶3000萬賣 尚悅複式戶刷新高價 新盤大單位紛破頂成交

一手樓市熾熱，多個新盤大型單位屢現破頂。開始交樓的觀塘凱滙一個近1,100方呎四房戶以2,915萬元沽出，刷新該屋苑標準戶型新高價；元朗尚悅亦以3,308.8萬元售出頂層複式戶，成為該項目新樓王。

信和置業(0083)營業部集團聯席董事田兆源表示，觀塘凱滙昨日以2,915萬元售出第1座49樓A室，實用面積1,092方呎，四房戶，屬項目「靚則王」，亦刷新屋苑標準戶型新高價成交，呎價26,694元。

此類四房戶尚餘約10伙將透過招標形式發售。凱滙自本月開放現樓以來，短短半個月售出70伙，套現約11.3億元，三房戶最受捧，反映市場對大單位需求性強。項目至今已售1,785伙，套現約226億元。他說，集團本月至今共售出225伙，套現逾23.5億元。

恒基地產(0012)與新世界(0017)合作元朗尚悅以3,308.8萬元售出頂層複式豪華大宅，成交價刷新項目新高價。單位為第8座27樓和28樓A單位，五房雙套連儲物套間，實用面積1,940方呎，附連495方呎私人平台和714方呎之私人天台，天台設有泳池，附連B83和B86號車位，呎價17,056元。整個項目全數2,580單位亦告沽清，套現逾117.8億元。

曦岸周五開賣11伙

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊·曦岸短短半個月內連售54伙，套現近3.65億元，發展商昨日落實於周五發售11伙，包括2伙兩房戶、6伙1房戶及3伙開放式單位，折實價514.29萬至920.049萬元，折實呎價22,583至27,032元。

路勁基建(1098)牽頭發展黃竹坑站上蓋項目晉環，首三輪銷售連同招標單位，至今累計售出554伙，佔全盤單位總數高近七成，套現超過120億元。

累售單位包括項目周一新添之兩宗招標成交。



■大圍站項目柏傲莊由7座住宅大廈組成，提供3,090伙。當中柏傲莊III佔兩幢大廈，提供892伙單位。

柏傲莊III獲批預售 即將登場

5月剛過了一半，多個新盤經已急不及待部署下月登場。萬科香港(2202)執行董事周銘禧表示，集團旗下何文田自由道11號項目命名為VAU Residence，項目售樓書和示範單位準備工作步入最後階段，計劃6月上旬開放示範單位及開售，項目步行7分鐘到港鐵站，又位處名校網，售價將參考同區一、二手樓價錢。

周銘禧說，VAU Residence共有165伙單位，主打開放式和一房單位，佔80%，其中開放式實用面積約200至250方呎，一房單位實用面積約250至290方呎，另有頂層連天台特色戶，項目設有會

所。項目預計關鍵日期為2023年1月31日。

新世界(0017)與港鐵(0066)合作大圍站項目柏傲莊III獲批預售樓花同意書，新世界發展營業及市務部總監黃浩賢表示，項目售樓說明書、展銷廳和示範單位經已進入最後階段，預料短期內公布最新銷售部署。

柏傲莊整個項目由7座住宅組成，共提供3,090伙單位，消息說，第一期和第二期累售2,103伙，套現近238億元。而柏傲莊III設有兩座住宅大樓，提供892伙單位，單位戶型涵蓋一房戶至四房戶。

盛滙2800萬沽荃灣地舖

商舖市道見底反彈？盛滙商舖基金表示，剛剛沽出荃灣沙咀道130號地舖，套現2,800萬元，按該舖面積1,000方呎計算，呎價2.8萬元。該舖現時由銷品館7.3萬元租用，回報率3.13厘。

盛滙商舖基金創辦人李根興表示，上述舖位是基金去年12月斥資2,000萬元購入，早前以3,000萬元放盤，最終以2,800萬元透過「賣公司」形式售出，持有5個月賬面獲利800萬元。

藍灣半島3房造價突破1200萬

Q房網招潔冰表示，小西灣藍灣半島9座低層G室，實用面積653方呎，三房套連多用途房間隔坐望球場海景。該物業獲買家剛以1,220萬元買入，呎價18,683元，刷新屋苑同類單位新高。

中原地產王勤學表示，元朗世宙1座高層E室，實用面積430方呎，兩房間隔屬單邊單位坐享園景，零議價下以720萬元成交，呎價16,744元，造價追貼同類高位728萬元紀錄。

Midtown破頂成交

美聯物業王偉健表示，元朗Yoho Midtown 2座高層F室，實用面積392方呎，一房間隔。原業主叫價725萬元放售，單位景觀開揚，環境舒適，內籠企理，吸引外區投資客洽商承接。雙方議價後最終減價至718萬元成交，呎價18,316元，為同類成交價新高。

渣打超越滙豐 首次轉按稱冠

中原按揭董事總經理王美鳳昨日表示，4月份銀行轉按登記共錄1,275宗，按月下跌7.5%、按年減少24.6%，主要是銀行轉按計劃仍遜於去年初或之前，轉按市場未見活躍。

王美鳳表示，4月份渣打銀行轉按市佔率按月升1.4個百分點，至16.9%，超越滙豐銀行成為轉按冠軍，是自2017年有紀錄以來首度榮登榜首。

王美鳳說，最近同業拆息進一步跌至11年來低水平，部分銀行增加轉按優惠，令轉按息率和優惠貼近新造按揭，推動轉按和物業套現申請個案有所增加。

中銀市佔13%

4月份渣打銀行轉按市佔率按月升1.4個百分點至16.9%，錄得215宗，排名第一。滙豐銀行轉按市佔率14.7%，錄得187宗，排名第二。中銀香港(2388)轉按市佔率13.8%，錄得176宗，排名第三。

中原研究部數據顯示，4月份合共四大銀行轉按市佔率達55.5%，較去年4月份減少1.9個百分點，亦是連續4個月出現跌幅。

王美鳳表示，部分中小型銀行轉按登記量上升，包括建行亞洲、永隆銀行和中信銀行，主因是部分中小型銀行提供的轉按計劃相對較吸引，令轉按競爭力增加、按揭份額上升。



夏利家族放售屋地

第一太平戴維斯昨日宣布，獲委託代理公開招標放售渣甸山包華士道8號屋地(見附圖)，於7月7日截標。公布沒有交代業主身份和意向價，惟資料顯示該物業為印度富商夏利里拉家族擁有，而對上一次成交是1號屋地，成交價7.6億元。

包華士道8號屋地地盤面積9,814方呎，可予重建樓面面積最高接近6,000方呎。印度富商夏利里拉家族早於1998年，透過一間海外註冊公司購入上述物業。



■田兆源表示，觀塘凱滙兩期至今累售1,785伙，套現約226億元。



■小西灣藍灣半島三房單位，成交價突破1,200萬元。