

# 破頂賀除夕 匯景成交及呎價雙雙破頂 上車盤德福癲價首破七球

2014年可謂是破頂之年，各路用家傾盡全力上車，連最後一個交易日亦破頂賀除夕，並以東九龍屋苑最熾熱。消息指出，九龍灣熱門上車盤德福花園有兩房戶以710萬元癲價賣出，歷史性首破700萬元；藍田換樓勝地匯景花園的三房更搶至近千萬元水平，無論造價或呎價俱締造歷史新高！

大公報記者 林惠芳

九龍灣德福花園位於港鐵站上蓋，清一色提供兩房間隔，一向備受上車客歡迎，惟隨着樓價愈搶愈貴，該屋苑已晉身中價樓，非普羅大眾可負擔的水平。

## 實呎12075元為次高紀錄

中原地产分行經理李錦輝透露，德福花園最新海景兩房已升穿700萬元，涉及成交為N座高層08號室，實用面積588方呎，建築面積670方呎，單位採大兩房間隔，座向東南方，享開揚海景，因為間隔實用，可以輕易分開出三房，原業主開價720萬元，只略為議價至710萬元，即獲買家以710萬元承接，打破了該屋苑H座單位約一個月前造出的650萬元紀錄，創德福花園入伙34年來歷史新高，折合實用呎價12075元則為紀錄次高。

據了解，新買家為同屋苑業主，因為鍾情單位景觀優美開揚，加上單位間隔屬屋苑最大的優質戶，故決定加快入市。而原業主於1988年7月以90.7萬元購入上址，持貨約26年，近日有需要換樓割愛沽貨，現帳面獲利619.3萬元離場，單位大幅升值6.8倍。現時德福花園最高實用呎價為H座低層10室，實用面積538方呎，建築面積603方呎，早前以650萬元沽出，實呎達12082元。

同屬港鐵上蓋屋苑的藍田匯景花園，在2014年最後一個交易日亦締造歷史。美聯物業助理區域經理吳紹輝透露，匯景花園12座高層H室，單位實用面積720方呎，建築面積910方呎，採三房間隔，剛以960萬元癲價沽出，折合實用呎價達13333元，無論造價或呎價俱創匯景花園入伙22年來新高。據了解，買家為區內用家，見屋苑交通方便，樓價較市區屋苑低水，所以不惜高價入市。

上述成交打破了10月份匯景花園的造價紀錄，10座高層F室，實用面積718方呎，建築面積913方呎，同屬三房間隔，成交價928萬元，當時造價已屬屋苑歷史新高，如今僅兩個月已跳價32萬元至960萬元，把紀錄再推高3.5%。

## 康雅苑高層帳面賺218萬

同區居屋康雅苑亦錄高價，世紀21董事謝寶昭表示，藍田康雅苑B座高層13室，實用面積538方呎，建築面積737方呎，採兩房間隔，附靚裝修，望開揚山景，以468萬元於自由市場易手，折合實呎8699元，創同類單位造價新高。原業主於四年前以249.5萬元連地價買入，帳面賺218.5萬元。



▼鯽魚涌富貴居屋康山花園於12月份三度破頂



▲九龍灣德福花園2房單位歷史性首次升穿700萬元

## 2014年除夕日住宅癲價成交

成交單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	紀錄
九龍灣德福花園N座高層8室	588	710	12,075	屋苑二手造價新高
藍田匯景花園12座高層H室	720	960	13,333	造價及呎價雙破頂
鯽魚涌康山花園2座高層H室	431	585	13,573	港島白表居屋呎價最高
藍田康雅苑B座高層13室	538	468(連地價)	8,699	同類單位造價新高

## 太古城12月開46單全年最旺

樓市寒暑表鯽魚涌太古城（右圖）臨尾發威，總結去年12月狂開46單全年最勁，較五月及七月開45單，僅以一單之微壓線贏個「馬鼻」。

美聯首席高級營業經理吳肇基指出，太古城於去年最後一個交易日開兩單，包括華山閣頂層C室連天台，建築779方呎，實用685方呎。業主去年11月以1150萬元放盤，放一個月微減20萬元以1130萬元易手，仍創同類新高，實呎16496元，建呎14506元。業主2010年12月735萬元買入，四年賺395萬元或54%。另外，富天閣中層F室，建築907方呎，實用792方呎，去年12月放盤盤1428萬元，微減18萬元以1410萬元易手，實呎17803元，創除海景花園外套3房戶新高，建呎15546元。業主2010年10月948萬元買入，四年賺462萬元或49%。



吳分析稱，靠上述兩單，帶挈屋苑全月開46單，比同年五月及七月旺市開45單，贏一個「馬鼻」，為全年最旺，並較2013年的12月開14單大升2.3倍。

## 康山實呎13573元膺居屋王

二手居屋癲盡一年，鯽魚涌富貴居屋康山花園，於剛過去的12月份三度破頂，最新兩房呎價搶至13573元，撼贏同座中層戶早前創出的13480元紀錄，穩守「居屋王」寶座。

新一批白居二效應，加快用家入市步伐，令二手居屋價格越升越癲。市場消息指出，康山花園呎價於短短一個月內三度破頂，最新成交為兩座高層H室，實用面積431方呎，建築面積521方呎，享內園景觀，原業主開價585萬元（連地價），獲用家一口價承接自住，折合實用呎價13573元，僅次於旺角海富苑於不足兩周前造出的每呎13585

元紀錄，為全港白表居屋呎價次高，港島區居屋計則屬最高。據了解，原業主於2001年以160萬元買入上址，帳面勁賺425萬元。

事實上，康山花園12月份價格屢創新高，月初先錄得四座高層D室，實用484方呎，以650萬元易手，實呎13430元已刷新港島區白表居屋呎價最高，但不足兩個星期內，紀錄旋即由二座中層E室打破，該單位實用431方呎，以581萬元沽出，成交實呎高見13480元，如今同座高層H室竟以實呎13573元易手，短短一個月內三度破頂，高位累計升幅達1.3%，升勢非常誇張。

# 東環累收12000票超額39倍

新地（00016）東涌東環今日截止收票，昨日繼續大排長龍，市場消息指出，截至昨日累積票房約12000票，超額39倍，周六發售；另2014年收爐在即，最後一個交易日一手被東環搶盡風頭下成交疏落，全日約錄10宗成交。

東環收票臨近尾聲，入票速度強勢仍然保持，據悉累積票房約12000票，凍資12億元，超額39倍，平均每40人爭一伙；收票依然氣勢如虹，而且參觀人流依然川流不息，全日照舊大排長龍，展覽廳內人頭湧湧，睇樓客圍着模型認真研究單位座向及分布，以非假期及示範單位已開放多日而言，實屬相當熱鬧。

買家即日起透過美聯買入東環指定單位，可透過經絡按揭轉介申請90%按揭優惠，首3年定息低至2.4厘、之後兩年2.75厘，其後P（優惠利率5.25厘）減1.5厘，按揭額最高可達物業估值之90%或最高為800萬元，先到先得，額滿即止。

新盤大旺，太古地產（01972）西半山瀚然見好收爐，今日起封盤暫停出售，善價而沽。太古指，項目將於今年上半年完工，將保留大部分高層海景單位於項目完成後出售，大部分為三房、全層及複式單位。瀚然於去年9月23日首度發售，三個月以來售出共77伙，約佔可供發售伙數的82%，套現20.76億元。集團對銷售成績十分滿意。

2014年新盤最後一個交易日，在缺乏焦點盤及東環鎖死客源下，成交未見活躍，部分半新盤則有單開。其中永義國際（01218）何文田瑞瓊售一伙，為11樓A室，實用1813方呎，成交價近4911萬元，呎價27087元，買家為以公司名義的內地人買入，選用新

優惠付款方法，先減5%再獲11.75%現金回贈。

另會地將軍澳THE PARKSIDE、香港興業（00480）愉景灣悅堤、嘉里（00683）九肚玫瑰山以及信置（00083）觀塘觀月，樺峯亦有單位。

此外，英皇國際（00163）執行董事張炳強稱，旗下西營盤維港峰累售67伙，套現約15億元，今日先到先得發售13伙。仍未曝光的特色戶積極部署出售中，會參考同區豪宅特色戶價格。看好明年港島區豪宅市道，料樓價有10至15%的上升空間，偏遠地區的

大眾住宅樓價則平穩或升5%。

## 喜韻錄三伙撻訂

房協長沙灣喜韻爆撻訂。該盤去年12月20日發售175伙全清成一時佳話，卻埋門甩轎食詐糊，成交記錄冊顯示，有三伙簽署臨時買賣合約後無進展，交易告吹，共遭殺訂112.7萬元。三伙撻訂單位為2座9樓A室；1座35B室及1座33樓A室，時成交價由588.4萬至976.9萬元。



◀東環大批買家圍着樓盤模型認真研究



▲2014年樓市威到盡，跑贏港股12個百分點

2014年樓市堪稱破頂年，樓市再跑贏股市。中原資料顯示，估計去年底的中原城市指數（CCI）將達132點，按年升13.3%，跑贏全年僅升1.3%的恒指，大幅拋離12個百分點。10大藍籌的沙田第一城全年呎價升近22%最勁，膺升幅王。

2014年樓價升勢不斷，估計2014年底的CCI將達132點，較2013年底的116.52點升約13.3%，跑贏走勢反覆的港股。港股最後一個交易日收報23605.04點，較2013年底的恒指23306.39點，全年僅升1.3%，樓價大勝12個百分點。

CCI的統計數據來自土地註冊處，該處數據普遍滯後一個月（即反映上一個月市況），未能反映現階段的實際情況；至於中原城市領先指數（CCL），則根據中原行兩周前所促成的成交推算得出，一般滯後約兩周，比CCI的反映實況程度更為貼市，所以CCL較普及化，不過最新一周反映當前樓價的CCL仍有待一月二日公布。

2014年已為過去，過去一年樓價升勢失控，上車盤沙田第一城更升到得人驚。中原沙田第一城分行高級區域營業經理黎宗文表示，第一城2014年共錄481宗成交，較2013年474宗雖微升7宗或1.5%，惟身價卻一日千里，實用平均呎價升至1.29萬元，按年勁升21.7%。辣招後放盤賣一個少一個，身價一個貴一個，屋苑現時約有240個放盤量，入場費升至約370萬元起，預期今年交投量將持續橫行，維持每月約30至40餘宗水平，呎價則有機會再升約5至10%。

中原西九龍區副區域營業董事歐陽振邦表示，西九四小龍本年樓價全線上升，升幅由11.6%至22.5%不等，預計2015年，南昌站項目及房協兩個項目大有機會開售，可進一步刺激二手交投，四小龍下年樓價平均升幅有機會達20%。其中泓景臺5座高層A室兩房全海景，建築670方呎，實用492方呎，剛以740萬元易手，實呎15041元。原業主2008年12月以310萬元買入，6年帳面賺430萬元或1.4倍。

## Midtown旁建酒店料過關

新地（00016）藉着利用建酒店之便，將元朗YOHO Midtown的綜合發展項目，多增約4.56萬方呎樓面，規劃署對有關規劃不表反對，相信明日也可順利獲城規會通過計劃，為元朗區添添逾300間三星級酒店房。

現已落成的YOHO Midtown，屬整個綜合發展項目的首階段，餘下應還有兩階段住宅有待興建。不過，基於本地旅遊業蓬勃，其中新界北區因靠近多個陸地關口，旅客人流強勁，但酒店配套嚴重不足，故新地遂興起在元朗區發展酒店之念。其中將來有機會成元朗新中心區的西鐵元朗站一帶，亦是新地商住項目發展重要據點，便在計劃過程中，因利成便，略改變該綜合發展項目組合，既加入酒店元素，又可略增總可建樓面。

今次所涉土地面積約2.26萬方呎，原屬第二階段住宅發展，可建樓面約12.43萬方呎，然因收地問題，新地將其切分兩塊，已由新地擁有的約1.38萬方呎，現擬建1幢約37層高的三星酒店，提供324間房，樓面約13.14萬方呎，另一塊未收齊業權的土地，則建議將來興建1幢30層住宅，提供156伙蚊蚊型單位，樓面約3.85萬方呎。經此改變，有關第二階段土地可建的樓面便因而增加4.56萬方呎。

上述申請，各部門都未有反對，而旅遊事務專員更表支持，規劃署綜合各部門意見後，也認為不會有違規意向，向城規會表示不反對。

該酒店項目如明日順利獲通過，只是新地的小試牛刀之作，因其還有另一個更大型的酒店連商業申請，在排期等城規會審議。此發展計劃在元朗榮基村以南，佔地約41.54萬方呎，新地建議在一層地庫及兩層零售商場上，興建1幢8層高酒店，提供700間面積約215方呎的酒店房；另亦在同一平台上，興建3幢均為1層高的零售大廈，酒店及商場的樓面各約21.09萬方呎及41.23萬方呎。

## 嘉里申強拍界限街舊樓

嘉里建設（00683）一方面發售何文田傲名，一方面又收購毗鄰舊樓，為盡快統一該舊樓業權，向土地審裁處申請強拍令。該物業的現市值近9000萬元。

該幢舊樓位於界限街168至168號C，現為一幢四層高物業，共有16個單位，涉及16份業權。嘉里或有關人士約於四年前開始展開收購，至今已購入約93.75%業權，僅餘的一名業主，只分別持有兩個單位的半份業權，惟一直未能跟該業主達成收購協議。現只有透過引用強拍條例，向審裁處申請強拍令，以加快統一業權，及展開下一階段的發展程序。受發展商委託為物業評估價值的測量師，評定物業的最新市值約8960多萬元。

該物業樓齡約58年，佔地約4515方呎，因地契內容或涉及有「房屋」條款的限制，故將來必需經換地或改契，才可發展高層大廈。而相連的喇沙利道10至12號A舊樓，則由嘉里於去年透過強拍程序，以1.458億元統一業權。因此，估計在盡快取得界限街地盤，便會即時跟政府磋商改契及補地價，以便合併兩地發展。

根據現有土地規劃，其用途為住宅（乙類），合併後土地面積逾9000方呎，發展地積比為五倍，可建成一幢如毗鄰傲名般高的住宅大廈。樓高19層的傲名，是嘉里於去年10月以現樓方式開售的新盤，平均呎價逾二萬元，56個單位已售出35伙。