

上車盤不斷創新高 錦豐苑「凶宅」無折讓 淘大兩房賣600萬破盡紀錄

全城盲搶盤熱潮從未間斷，帶挈二手上車盤不斷破頂。被視為上車希望的牛頭角淘大花園，有兩房單位歷史性升抵600萬元水平，為該屋苑造價新高；位於未來供應重災區的將軍澳峻瀅也宣告翻身，屋苑兩房呎價已升穿一萬元，創入伙以來新高。私樓貴，資助房屋更瘋狂，馬鞍山錦豐苑有「凶宅」以388萬元市價沽出，並無折讓。

大公報記者 林惠芳

本港樓市剛性需求強勁，甫踏入2015年，無論資助房屋或私樓上車盤，在過去五日來接連破頂，樓價愈升愈急。其中，牛頭角上車苑淘大花園3B座高層04室，實用面積484方呎，建築面積607方呎，原則兩房間隔，單位座向東南，位置單邊，享開揚佐敦谷公園景致，全幢只有不足三伙放盤，原業主叫價態度強硬，只略為議價至600萬元沽出，為該屋苑入伙33年來首度攀上600萬元水平，造價刷歷史新高，折合實呎12397元。

峻瀅兩房呎價10402元新高

據了解，原業主於2009年以250萬元買入上址，現帳面勁賺350萬元。利嘉閣地產高級經理黃智傑透露，上述淘大花園S座位於單邊，非常優質，一向鮮有二手放盤，現時同類放盤只有三伙以下，最平索價為650萬元。

一度被視為供應重災區的將軍澳，踏入2015年後不斷創新高。中原地產分行經理伍錦基表示，將軍澳峻瀅三座高層B室，實用498方呎，建築657方呎，兩房間隔，索價520萬元，剛以518萬元賣出，折合實呎10402元，創該屋苑兩房單位呎價新高。原業主於2012年以423.9萬元買入，帳面獲利94.1萬元。同時，首批進駐將軍澳區的私人屋苑慧安園，近年也不斷追落後，該屋苑一座中高層H室，實用354方呎，建築488方呎，剛以425萬元沽出，實呎12006元，為入伙20年以來實呎次高水平。

私樓愈搶愈貴，資助房屋也不遑多讓，連「凶宅」不提供折讓亦可輕易出售。市場消息指出，馬鞍山錦豐苑E座低層8室，實用647方呎，疑為凶宅單位，傳曾經發生自殺事件，開價388萬元，獲用家於居二



牛頭角上車苑淘大花園兩房賣六百萬破盡紀錄

昨天部分二手住宅高價買賣

屋苑成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
牛頭角淘大花園S座高層4室	484方呎	600萬元	12,397元	屋苑造價首度攀上600萬
將軍澳峻瀅3座高層B室	498方呎	518萬元	10,402元	屋苑兩房單位呎價新高
將軍澳慧安園1座中高層H室	354方呎	425萬元	12,006元	屋苑呎價次高
馬鞍山錦豐苑E座低層8室	647方呎	388萬元	5,997元	凶宅罕有以市價出售
香港仔漁暉苑美暉閣極高層5室	419方呎	468萬元	11,169元	造價及呎價創屋苑新高
黃大仙鳳德邨紫鳳樓高層05室	164方呎	175萬元	10,671元	全港公屋實用呎價次高

市場一口價承諾，折合實呎5997元，屬市價水平，與以往一般凶宅動輒10%折讓大相逕庭。

鳳德邨紫鳳樓實呎10671元

中原地產市務經理吳敬彰透露，香港仔漁暉苑美暉閣極高層05室，實用面積419方呎，建築面積502方呎，採兩房間隔，原業主以468萬元連地價沽出，折合實呎11169元，無論造價或呎價均創屋苑新高。據

了解，原業主於2001年以120萬元於自由市場買入單位，持貨13年，帳面獲利348萬元，單位升值2.9倍。

此外，連公屋也飛上枝頭、身價暴漲。據土地註冊處資料，黃大仙鳳德邨紫鳳樓高層05室，實用164方呎，以175萬元連地價沽出，折合實用呎價達10671元，打破了粉嶺華明邨信和樓的實呎9867元紀錄，創全港公屋實用呎價次高，僅次於同邨鳳凰樓的每呎10738元。

將軍澳本月首五天買賣飆50%

二手起哄，上車盤重鎮將軍澳區，本月首五天已錄42宗二手買賣，按月升50%，其中日出康城佔15宗，交投暢旺。另外，買家擔心遲買更貴，入市步伐明顯加快，馬鞍山錦龍苑有兩房單位，放盤僅數小時已獲買家以387.5萬元承接。

居屋放盤數小時即沽

地產代理指出，將軍澳區本月首五天共有42宗買賣，比上月同期28宗大升50%，當中，日出康城佔15宗，包括鄰都3座高層LD室，實用728方呎，以638萬元沽出，實呎8764元。

另外，中原地產分行經理劉志儉謂，馬鞍山錦



苑C座中層05室，實用面積401方呎，建築面積515方呎，擁兩房間隔，開價390萬元，放盤短短數小時，即獲買家議價至387.5萬元連地價承諾，折合實用呎價9663元。據了解，新買家為上車客，見單位少有放盤，間隔合用，難得區內有400萬元以下放盤，於睇樓時即拍板購入自住。原業主於2010年11月以自由市場價171萬元購入單位，持貨約4年，帳面獲利216.5萬元。

中原地產首席分區營業經理王志林表示，黃埔花園1期5座高層F室，實用面積777方呎，建築面積859方呎，採三房套房間隔，另設多用途房，享東南開揚馬路景，放盤僅一天，即成功以1003.2萬元沽出

，平均實用呎價12911元。據了解，原業主於2008年11月以450萬元入市單位，持貨6年多，現易手帳面獲利553.2萬元離場，單位升值1.2倍。

譽·港灣四年賺415萬

此外，富山地產聯席董事劉倩彤表示，新蒲崗譽·港灣有買家不睇樓拍板入市，單位為六座中層A室，實用面積1037方呎，建築面積1337方呎，採四房（一套）兩廳一工人房間隔，享海景，獲買家以1618萬元購入，實呎15603元。據了解，原業主於2010年以1203萬元購入上址作長線投資，現持貨四年帳面獲利415萬元。

市場消息盛傳，馬主李榮翰及有關人士持有的中

環士丹利街30至32號相連地盤，佔地約2600方呎，屬

商業用途，新近以約8.6億元沽出，以純商業重建，

最高地積比率15倍計算，可建總樓面達3.9萬方呎，折合樓面地價約22051元。

另外，「物流張」持有的銅鑼灣耀華街21號地下5號舖，面積約300方呎，以約2900萬元「摸出」，以2014年10月下旬2480萬元買入價計，帳面勁賺約420萬元，即使扣除雙倍印花稅，帳面亦賺210萬元。該舖現時租予時裝店，月租約49000元，新買家料享2厘回報。同時，上環荷李活道181至199號低層地下10號舖，面積約900方呎，以2580萬元沽出。

原業主於兩年前樓市加辣招前，以約2280萬元買入上址，無須支付雙倍印花稅，但持貨兩年多帳面只賺約300萬元。據了解，上址現租客為咖啡店，月租約69000元。

士丹利街商業地盤8.6億沽

市區舊樓地盤有價有市，市場消息指出，由馬主李榮翰持有的中環士丹利街30及32號商業地盤，剛以約8.6億元易手，以可重建樓面約3.9萬方呎計算，折合樓面呎價約2.2萬元。另資深投資者「物流張」炒舖再賺，新近以約2900萬元沽出銅鑼灣耀華街地舖，持貨兩個多月帳面獲利420萬元。

市場消息盛傳，馬主李榮翰及有關人士持有的中

環士丹利街30至32號相連地盤，佔地約2600方呎，屬

商業用途，新近以約8.6億元沽出，以純商業重建，

最高地積比率15倍計算，可建總樓面達3.9萬方呎，折合樓面地價約22051元。

另外，「物流張」持有的銅鑼灣耀華街21號地下5號舖，面積約300方呎，以約2900萬元「摸出」，以2014年10月下旬2480萬元買入價計，帳面勁賺約420萬元，即使扣除雙倍印花稅，帳面亦賺210萬元。該舖現時租予時裝店，月租約49000元，新買家料享2厘回報。同時，上環荷李活道181至199號低層地下10號舖，面積約900方呎，以2580萬元沽出。

原業主於兩年前樓市加辣招前，以約2280萬元買入上址，無須支付雙倍印花稅，但持貨兩年多帳面只賺約300萬元。據了解，上址現租客為咖啡店，月租約69000元。

悅提推12伙周五先到先得



▲大嶼山愉景灣悅堤外觀

去年至今主要銷售大嶼山愉景灣悅堤的香港興業（00480），現趁鄰區有新盤推出，亦乘勢加推悅提12伙，將在本周五以先到先得方式發售，另增加一種長達180天成交期的付款方法。

該12伙單位分布第1、3、6、11及18座，售價由2112.8萬元至4912.8萬元不等，呎價由14521至27945萬元不等，發展商依然提供15%樓價或15%買家印花稅的折扣優惠，和有約3.75%至4.25%的印花稅優惠。其中第18座的B室、D室及F室，是連傢俱出售。

不過，買家雖依然可選擇是否接受發展商提供高達樓價20%的第二按揭付款辦法，但發展商卻修訂所有辦法的成交期，除將之前提供的100天成交期，改為90天外，又增多一種180天成交期，不過樓價就要按售價加1.5%。至於該公司同區另一個貨尾盤，付款辦法同樣有上述改動，然180天成交期的樓價則為售價加1.25%。

悅堤有逾百伙複式單位，自去年中開售至今，已售出69伙，套現逾17億元。該公司銷售及市務總經理史慕蘭表示，已售單位的平均實用呎價約15083元；包括上周售出的兩伙，20座A室成交價約3646萬元，呎價約18726元，另11座A室則以3406.7萬元成交，呎價約19378元。

溱柏推21伙周五抽籤賣

此外，已累售逾1500伙的元朗溱柏，新世界發展（00017）昨加推21伙4房單位，同於本周五以抽籤方式發售，同時略為修改付款辦法，及取消送出售價1500元的K11現金券；該盤現只售剩77伙。另該公司又修訂西環EIGHT SOUTH LANE的價單，取消150天成交期的付款辦法，改以90天成交期付款辦法代之，但折扣則由之前的樓價減5%擴至減7%。

西環星鑽月內正式開售

踏入2015年，隨新地（00016）銷售東涌東環帶動，各發展商亦蠢蠢欲動，其中中國海外（00688）應最快本周內便開放其西環星鑽的示範單位，並於本月內正式開售。

上周首度開售已錄近1.4萬票登記認購的東環，新地部署本周六開售的新一批單位，過去兩日收票量已急速增長，市場估計累收近3000票，相信新地會於今日公布再加推單位，以便在本周內能有超過逾300伙單位予買家選購。新地目前加推的150伙，分布3-5及6座，最平是6B座2樓05室，售價為415.9萬元，售價最高是6A座29樓08室，為730.33萬元。單位呎價由9548元至12146元不等。

除新地於2015年率先起步外，中海外亦欲趁港鐵西港島線順利通車的利好效應，於本月速售星鑽，繼上周於網頁上載樓書後，今日會率先向外界介紹該盤的建築特色及單位分布等資料。該盤位於西營盤餘樂里與第三街，是中海外跟市建局合作的市區重建項目，樓高逾30層，提供255個單位。包括提供一套房單位，至三房連套房單位，實用面積由365方呎至855方呎不等，預計2016年上半年落成。另英皇國際（00163）昨日售出西營盤維港峰26樓A室，實用面積1753方呎，成交價4428.87萬元，呎價25265元。

此外，市場消息指，由信置（00083）及南豐等發展的天賦海灣，發展商有意在短期內推售餘下逾百伙貨尾單位。

另中海外位於赤柱的赤柱環角徑2號的獨立屋，現已開始試探市場的承購力及買家的購買意願，相信月內或以招標方式出售。該盤共有7幢獨立屋，實用面積約由3457方呎至4198方呎。

九龍城浸信會換地料通過

政府中短期土地供應主要是從改劃綠化地及政府機構用地上着手，增加土地供應，其中九龍城浸信會現址的逾萬方呎土地，將通過跟換地程序後，預料最快五年後，便可出售作住宅發展用途，市場預料此地價值約12至13億元。

九龍城浸信會因現址早已不敷應用之故，早於十多年前已開始跟政府商討遷址重建，雖早得到政府支持，但至今仍未完成。該會將在今日再往區議會講解有關換地重建計劃。現建議在同區石鼓遜樂場旁的東利道一幅逾4.3萬方呎政府機構用地，興建一幢包括三層地庫在內共17高的建築物，總樓

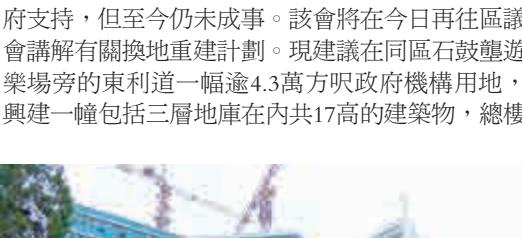
面約27.7萬多方呎，內有供崇拜禮堂及相關教會設施、幼稚園及牧師宿舍等，當重建完成後，便會將現址亞皆老街土地交回政府。該會再向各部門諮詢有關換地方案，並須得行政長官會同行政會議通過，才跟地政處可完成換地契約。

該會現址在亞皆老街206號，附近都是中密度的住宅發展，新近出售的現樓住宅有太古地產（01972）發展的Dunbar Place成交實用呎價超過2萬元，而二手市場的成交價一般也要1.3萬至1.6萬元水平，且因以家用為主，交投一向不活躍。而今年有機會推售的新盤，將是教堂毗鄰的長實（00001）及夥新地（00016）郭氏家族長子郭炳湘合作的住宅項目，提供約228伙中大型單位，市場預計每呎實用呎價也將約2萬至2.5萬元之間。

參考長實於2010年時，以拍賣成交地價，每呎樓面超過1萬元投得該地，業界估計，該教堂現址土地的每呎樓面地價也約1.2萬至1.3萬元。

此教會用地佔地約2001平方呎，現時土地規劃為住宅（乙類）用途，有主水平基準以上80米的高度限制，即約等於20層樓層，最高地積比為5倍，即最大可建樓面約10.01萬平方呎，市值估計約12億至13億元。

市場預計，由於由換地至建成新教堂需時最少約五年時間，估計此地交回政府，最快推出市場出售，也應是2019年底以後才能成事。



▲九龍城浸信會因現址早已不敷應用之故，早於十多年前已開始跟政府商討遷址重建

SHANGHAI YAOHUA PILKINGTON GLASS GROUP CO., LTD.
(Incorporated in the People's Republic of China)
Public Announcement on Circulation of Non-publicly Offered Restricted Shares

The Board of Shanghai Yaohua Pilkington Glass Group Co., Ltd. (hereinafter referred to as "the Company" or "SYP") and all directors assume full responsibility for the authenticity, accuracy and