

繳藍天上樓書 復活節出擊

長實（00001）今年規模最大的重頭戲日出康城繳藍天，獲批預售一年終開售有期，樓書昨日上載到官方網頁，銷售計劃隨時候命，有指復活節前後出擊。另信置（00083）大埔滙玥・天賦海灣重推，涉及95伙分層及9伙洋房，分層折實呎價1.03萬元起步，洋房則以招標形式發售，大部分原價加推，個別折實加不足5%。

滙玥重推實加不足5%

長實發言人稱，繳藍天決定昨日上樓書，純粹因單位數目龐大涉及1648伙，希望早點公布樓盤資料，讓市場更早掌握樓盤資料，並着市場留意復活節前後樓盤的動向，不排除期內開賣。樓書顯示，該盤有4座，每座有不同命名，分別第1座鑽卓、第2座翠堤、第3座珀峰及第5座晶巒，面積由680至1142方呎。繳藍天已取得入伙紙屬現樓，跟例必需要開放現樓予買家參觀，若然地盤施工情況與同系的大埔嵐山般不適合開放，科發展商會先開放示範單位，之後再開放現樓。另同系紅磡悅目上周六加推的76伙，

已上載銷售安排，鎖定周六六次輪發售。

另外，信置部署重推多時的滙玥・天賦海灣，昨日終於出手，公布新例後首張價單，涉及95伙分層及9伙洋房。95伙分層單位售價介1101.7萬至3225.2萬元，呎價約11225至21130元。發展商提供最多12.5%折扣優惠，折實後售價約1016.31萬元至2822.05萬元，呎價10355至18700元。此外，凡購買第10座任何單位，可享「裝修現金津貼」特別現金回贈80萬元。

信置營業部聯席董事田兆源表示，滙玥95伙中超過一半為特色單位，包括38伙地下連花園特色戶以及15伙頂層連平台特色戶，另42伙分層戶。項目所有分層單位售價已悉數公布，兩個全新附裝修現樓單位會接受預約參觀。天賦海灣一期早前重推銷情理想，重推後至今累售58伙，平均每伙售價約1400萬元。

翻查舊價單，大部分原價加推，部分輕微加價。如11座17樓A室，2012年8月定價2006.1萬元，當時實用面積1297方呎，呎價15467元；最新售價為2356.3萬元，實用面積因應新例前後計

法不同縮至1227方呎，呎價19204元。若以定價比較，帳面加價近17%，不過加幅仍落後過去三年升勢，經折實12.5%折扣額，實際加幅僅不足5%，屬合理加幅。

另一方面，發展商同時公布9伙洋房的銷售安排，鎖定周六開始接受投標，截標日期為6月11日。

漆柏車位價最高120萬

此外，恒地（00012）長沙灣曉悅昨加推20伙，面積清一色316方呎，售價499.7萬至659.3萬元，呎價15813元至20864元，周六截擊悅日。

新世界（00017）元漆柏累沽1599伙，套現逾78億元。因應市場需求，發展商已發信通知漆柏業主，該盤將首推106個車位（當中包括6個傷健人士車位），以及36個電車車車位。將於本月18日（下周三）至24日接受業主登記認購，25日抽籤及網上公布結果，28日正式發售。車位售價介乎於90萬至120萬元，電車車車位為4.5萬元。南豐發展地產部總經理鍾志霖稱，東涌昇



▲繳藍天樓書已上載至官方網頁

薈上星期六開售至今共售出167伙，尚餘148伙待售，三房及四房居多，最高折實價由822萬至1898萬元，總值約18億元。項目至今累售1211伙，佔總數85%。

新界居屋屋破700萬勝第一城

愉翠苑三房白表實呎11200元成交

居屋王瘋狂洗牌，沙田愉翠苑一伙三房樓單單位，今年一月被綠表客撻訂後，旋即叫貴40萬元放盤，翌月更坐地起價獲白表客以728萬元接貨，為新界居屋歷史性首破700萬元，不但膺新界居屋王寶座，比同區私樓沙田第一城三房單位呎價還要高。

大公報記者 林惠芳

二居居屋王頻頻誕生，繼葵灣居屋樂翠臺上月以790萬元易手，晉身全港居屋王後，曾被揭短椿醜聞的沙田愉翠苑也升穿700萬元水平，締造新界居屋巔峰紀錄。

第一城三房索價720萬

據土地註冊處資料，沙田愉翠苑B座中低層02室，實用面積650方呎，建築面積825方呎，採三房（套房）間隔，單位細房略為縮小，令客廳面積更寬敞，所以即使外望欣欣軒樓景，亦獲用家垂青，上月底以728萬元於自由市場易手，實呎11200元，建呎8824.2元，比該屋苑A座高層單位今年初造出的655萬元紀錄再推高11%，膺新界居屋王寶座；單位折合實用呎價達1.12萬元，打破了大圍富嘉花園錄得的每呎1.07萬元紀錄，也貴絕新界區居屋。

世紀21分行經理譚培坤表示，原業主於2007年7月一手向房署購入上述物業，當時綠表作價僅161.4萬元，現沽貨獲利甚豐。

據透露，該單位早於一月份放盤，居二市場開價500萬元，自由市場索價688萬元，當時曾獲綠表客以510萬元承接，惟買家因個人理由撻訂，業主殺訂約15萬元，即時以更高價放盤，居二市場叫高10%至550萬元，自由市場索價更達720萬元，但此舉並未嚇跑買家，最終更反價8萬元以728萬元易手，不但比同區夾屋晴碧花園三房成交價還要高，呎價亦貴過沙田第一城三房大單位。

美聯物業營業經理郭敬嚴指出，沙田第一城5期27座中層D室，實用面積688方呎，建築面積870方呎，今年1月底以755萬元易手，折合實用呎價僅10974元。現時，沙田第一城27座同類低層三房單位，索價亦只是720萬元，無論呎價或銀碼均比上述愉翠苑成交還要低。

全城癲價熱潮似乎未降溫，除了居屋外，私樓



▲沙田愉翠苑三房居屋賣728萬元，膺新界居屋王寶座，貴過同區私樓

也續創高位。利嘉閣高級經理梁灝仁表示，屯門豐景園2座中低層5室，實用面積340方呎，建築面積489方呎，以358萬元易手，折合實呎10529元，再創該屋苑呎價新高。

曼克頓山實呎15651元

此外，荔枝角美孚新邨造出1905萬元巔價後，同區曼克頓山也創新高。香港置業高級區域董事余栢指出，曼克頓山6座高層E室，實用538方呎，建築716方呎，以842萬元易手，折合實呎15651元，創同類單位新高。

同時，紅磡都會軒2座高層15室，單位實用面積496方呎，以920萬元易手，折合實呎18548元，屬屋苑新高。

全港六大居屋造價王			
登記日期	成交單位	成交價	備註
2015年2月	柴灣樂翠臺1座高層A室	790萬元	全港最貴居屋
2015年2月	鯽魚涌康山花園8座低層B室	755萬元	--
2015年3月	樂富富強苑E座低層9室	730萬元	九龍最貴居屋
2015年2月	北角健康邨1期3座高層G室	730萬元	--
2015年2月	沙田愉翠苑B座中低層2室	728萬元	新界最貴居屋
2014年9月	鯽魚涌康山花園5座低層C室	719萬元	--

宅物業時，一按最高只可達六成，不過樓價400萬元以下住宅物業，仍然可以透過按揭證券公司所提供的按揭保險，取得最高九成樓按，因此，買家負擔稅款，即變相將樓價降至400萬元以下，符合九成按揭要求。

此外，世紀21奇豐助理區域營業董事周淑萍表示，沙田漆岸8號3座中層G室，建築面積964方呎，實用面積724方呎，剛以1010萬元成交，建築呎價10477元，實用呎價13950元，屬市價成交。

原業主於2012年6月以735.5萬元購入上述單位，持貨至今逾兩年時間，現帳面獲利274.5萬元，賺幅約37%。

至於由牛仔褲大王劉漢松及足總主席梁孔德所持的新蒲崗彩虹道與五芳街之間的栢盛大廈，現欲將該廈重建為1幢34層高酒店，提供483間房。此地面積約1.42萬方呎，重建樓面約17萬方呎。另持有大埔九龍坑一幅逾11萬方呎祖堂地的陳氏家族，現申請在此興建34幢3層高村屋屋苑。

及21幢5層高的分層住宅大廈，各提供2162伙及1950伙，單位平均面積各約560方呎及530方呎。另外建20座獨立屋。兩地提供的4112伙，規模約四分一個嘉湖山莊，嘉湖山莊建有1.59多萬伙住宅。

位於北角渣甸道1號及1號A的福建中學，旅港福建商會教育基金現申請將現址重建為一幢集學校、機構及寫字樓於一身的20層高商廈，其中地下至11樓會作校舍，機構及寫字樓用途則各佔之上各六層。重建目的除改善校舍環境外，亦可繼續為社區提供非牟利服務，寫字樓則作出租之用。現址佔地約1758方呎，重建樓面約2.23萬方呎。

老鳳祥200萬搶租尖沙咀舖

儘管內地打貪令本港奢侈品市道持續放緩，但內地最大的珠寶金行老鳳祥卻逆市進軍本港，以每月200萬元租金進駐尖沙咀海防大廈，作為本港首個據點，市場指該店將主攻翡翠為主的高端飾品，而老鳳祥亦會繼續在港物色店舖，勢與本港龍頭珠寶店拗手瓜。

本港珠寶銷售金額持續下瀉之際，內地百年老店上海老鳳祥，選擇在這個時間攻港，以貴租搶攻核心區舖位。市場消息透露，早於1848年創業的老鳳祥，新近以每月約200萬元租金，踢走了S Culture鞋店，成功搶入了尖沙咀海防道53至55號海防大廈地下5號舖連閣樓，店舖面積合共約2000方呎，折合每方呎租約1000元，雖然並非該街道租金新指標，但已較舊租約大幅調升逾50%。

租金大幅調升逾50%

值得留意，該舖位兩旁的租客，正好是本港龍頭珠寶金行周大福（01929）及六福（00590），老鳳祥選擇在兩大龍頭中間「插旗」，擺明車馬要以品牌在內地的知名度來港「省招牌」。有業界人士指出，老鳳祥早於三年前計劃攻港，主要是瞄準本港免稅的優勢，希望拓展以翡翠為主的高端飾品，也希望透過香港平台進行海外收購兼併。

據了解，上述舖位前租客為S Culture鞋店，早於六年前承租有關舖位，最後一份租約每月約130萬元，今次老鳳祥以200萬元租金踢走舊客，租金大幅調升逾50%。

市場人士透露，老鳳祥將會繼續在港拓展業務，不排除再於其他珠寶金行旁設據點，勢與本港龍頭拗手瓜。

資料顯示，老鳳祥公司業務廣泛，旗下擁有銀樓、珠寶首飾、鑽石加工等20多家子公司，更設有首飾廠、銀器廠、禮品廠及型材廠等四個專業分廠，現時全國銷售網點已超過2000家，單計銷售網點已比周大福多出30%，是全國規模最大的珠寶金行。

此外，市場消息指出，永光地產老闆譚達敬持有的上環信德中心招商局大廈26樓02室，面積約2363方呎，以約15.4萬元租出，折合呎租約65元，創該廈歷史新高。



▲上海老鳳祥決定進駐尖沙咀海防大廈，與本港龍頭珠寶金行周大福及六福正面「拗手瓜」

富寧花園中層低市價3%沽

金管局收緊細價樓按揭成數，市場各有不同解讀，既有繼續高價成交，亦有業主肯略低市價出貨，其中將軍澳富寧花園一中層單位及北角百福花園一高層單位，均以略低市價售出。

世紀21分行經理魏仕良謂，將軍澳富寧花園3座中層M室，實用面積495方呎，建築面積551方呎，座向東北，外望山景，原業主於金管局出招後減價求售，終由區外客連地價以413萬元承接，折合實用呎價8343元，低市價約3%。

北角百福花園亦有低市價買賣，世紀21執行董事黃文龍透露，百福花園康福閣高層A室，實用面積604方呎，建築面積720方呎，採三房間隔，望山景，原業主開價750萬，日前以705萬元成交，低市價約3%，折合實用呎價11672元。

香港置業首席分區董事谷學祖透露，荔枝角美孚新邨1期百老匯街9號低層B室，實用面積827方呎，建築面積1109方呎，附觀裝修傢俬，屬罕有交吉盤，半年前開價800萬元，近日終減價30萬元以770萬元易手，折合實呎9310元。

美聯助理聯席董事吳彤亦說，荃灣愉景新城6座高層D室，實用面積610方呎，建築面積756方呎，按揭加辣前開價670萬元，現減價至650萬元賣出，折合實呎10655元。



縱使政府剛藉金管局出手，遏抑細價樓的樓價升勢，但目前其勢難擋，發展商依然熱衷建細單位。新地（00016）在水天圍兩幅住宅地上，便擬興建逾

3600伙實用面積少於753方呎的中小型單位，佔總數約88.5%。根據新地日前連環向城規會提交，天水圍濕地公園旁邊的第112區及115區兩地發展大計的申請顯示，兩地雖是低密度發展用地，但所建的4092伙分層單位，實用面積在1076方呎或以下的佔逾97%，第115區更是所有1940伙分層單位，面積均少過1076方呎。

兩地提供的753方呎以下單位，更多達3638伙，細至430方呎以下的一房單位，也佔870多伙；可見發展商在目前，仍然看好中小型單位的前景。兩地共僅提供20座獨立屋，其中112區的獨立屋，面積在1722方呎以下，115區的則介乎1722至2368方呎之間。

兩地面積各約81.27萬方呎及69.32萬方呎，總可建樓面約225.88多萬方呎，共建包括37幢8至10層高

◀天水圍第115區項目，會提供更多753方呎以下的中小型單位，達1840伙