

太古城樓價五個月飆22%

呎價2.3萬創屋苑新高 複式戶即嗌呎價3.2萬

市場無懼加息及外圍不明朗繼續癲價追貨，樓市寒暑表藍籌王鯽魚涌太古城越爆越癲，一伙實用面積1015方呎分層剛以驚天價每呎近2.3萬元易手，破盡屋苑開埠以來紀錄，貴過複式之餘更較上一個分層紀錄，五個月爆升22%，造價震撼全城，業主11年大賺近1800萬元或3.2倍，完全體現「有層太古城好過中六合彩」。屋苑靚盤罕有，目前唯一伙複式放盤喪嗌3200萬元獨家試放，呎價近3.2萬元，直迫西半山。

大公報記者 梁穎賢

中原地產太古城東山閣副區域營業經理趙鴻運表示，太古城碧藤閣極高層B室，實用面積1015方呎，建築面積1137方呎，三房套間隔，向東北。業主原叫價2450萬元，最後讓步減120萬元以2330萬元易手，實用呎價22956元，破盡屋苑新高。原業主2004年2月以549萬元買入，持貨11年，帳面大賺1781萬元，升幅狂飆3.2倍。

分層價越過同座複式戶

美聯物業太古城首席高級營業經理吳肇基指出，上址單位望全海景，屬屋苑罕有放盤，成交呎價創破盡太古城開埠以來紀錄，對比上次分層新高於三月賣出的青松閣高層G室，呎價18818元，僅五個月賣實420萬或22%，相當誇張，升幅跑贏所有投資產品。

該單位貴過同座複式戶，飽覽啓德郵輪碼頭全海景的碧藤閣頂層複式

戶，於五月以2680萬元成交，售價創太古城屋苑史上新高，實用呎價22712元，今次成交單位低八層，呎價反而更癲。

市場消息指出，太古城癲價不絕，複式戶更是一盤難求，屋苑目前僅得紫樺閣唯一伙頂層複式放盤，實用1015方呎，於2014年放盤癲逾3000萬元，期間樓價狂升，業主嫌「唔夠貴」，今年初反價兩球逾3200萬元，呎價31527元，若有人接貨不但貴絕太古城，呎價更貴過西半山部分新盤。

樂悠居造價五年升逾倍

新高成交無止境，新界西北區天價地皮效應延續，元朗YOHO Town又破頂，二座高層G室，實用392方呎，建築525方呎，剛以535萬元易手，實呎13647元，較上月新高13028元再推升逾4%。



▼太古城又爆新高

市場缺盤買家不惜高追，美聯物業聯席區域經理梁仲維指，荃灣樂悠居高層18室，實用312方呎，建築434方呎，剛售496萬元，建呎11224元，實用15577元，高市價約12%。業主2011年270萬買入，賺約216萬，五年狂升逾倍。

美聯大圍站分行助理區域經理譚澤成表示，大圍金禧花園5座中層F室，建築434方呎，實用328方呎，478萬元易手，建呎11014元，實呎約14573元。原業主2010年10月以約230萬元買入，五年狂升一倍，帳面獲利約248萬元。

【大公報訊】記者林志光報道：位處觀塘商貿地帶內的工廈物業，一般活化作寫字樓或酒店用途均難度不大，不過，大業街11號工廈欲改建作酒店的規劃申請，卻因車位未符規例，而遭規劃署反對。

因為政府已決定於明年三月起停止繼續推行活化工廈政策，該幢樓高13層的工廈，業主欲趕尾班車，早前向城規會提出，將物業活化為酒店之用。雖然公眾及多個部門均對申請無太大異議，旅遊事務專員更予以支持，但因運輸署關注其車輛泊位的安排，規劃署則指出，業主在改建中，未能根據城規指引內有關酒店發展要提供的車輛泊位要求，如部分車位不合標準，及不足夠數量等，因此，為免開壞先例，決定不支持有關改建發展，相信明日城規會審議此申請時，也不會通過。

事實上，該工廈原由香港管理專業協會持有多年，Success Cornerstone Ltd去年斥1.91億元購入，該公司為海外公司，疑為基金持有者。該廈現為一幢13層物業，佔地約4165方呎，業主認為今次將工廈改為酒店之用，有助增加區內就業機會，且會採用環保改建方法，及盡量不拆卸，以減少造成環境污染。改建後的酒店，地下為大堂及酒店附屬設施，1至12樓主要提供96間客房，平均面積約269方呎，總樓面近4.5萬方呎。

荃灣美德工廈標售

另持有荃灣灰窰角街24至32號美德大廈的業主，亦希望在政府停止活化工廈政策前，將物業盡快以招標方式放售。中原工商部營業董事林子健表示，該物業地盤面積約1.048萬方呎，樓高11層，現有樓面約9.57萬方呎，將以部分交吉及部分連租約出售，現時出租率達95%，每年租金收入逾1000萬元，租客多為貿易、物流公司及數據中心。業主意向價約4.5億元，將於下月18日截標。



▲觀塘大業街11號工廈（綠色建築物）申請改建酒店，惟因車位未符規例，而遭規劃署反對

東環商場出租率達九成



【大公報訊】新地（00016）東涌東環Ⅱ開賣進入倒數，鎖定未來數天開價，首批約200伙。另東環商場出租率達九成。

新地副董事總經理雷霆表示，東環Ⅱ鎖定未來數天公布售價，首批約200伙，料月底開售。雷稱同區一手及二手呎價已錄可觀升幅，相信東環Ⅱ存在不少提價空間。新地代理助理總經理胡致遠表示，即將完成裝修工程的東環Ⅱ示範單位開放前夕，先開放東環Ⅰ期全新示範單位。

東環除住宅外，亦建有商場。新鴻基發展（中國）董事馮秀炎表示，東環商場面積約2.7萬方呎，提供10間舖，目前已租出約九成樓面，每呎租金約20至50元，租客包括便利店及名牌咖啡店等，最大租戶為連鎖超市，涉及樓面面積7800方呎，料每年租金收入約600萬元。

◀雷霆（中）稱東環Ⅱ數日內開價，兩旁為胡致遠（左）及馮秀炎

恒地3980萬買田灣舊樓地舖

【大公報訊】記者林志光報道：約於兩個月前才提出將香港仔田灣街舊樓申請強拍的恒地（00012）及有關人士，為加快發展步伐，早前便以較估值高逾七成的3980萬元，將餘下地舖購入，以統一整幢業權。

恒地等於六月中向土地審裁處提出強拍申請，將田灣街12及14號所涉兩個地段的舊樓，透過強拍機制統一業權。不過，根據資料，發展商已成功收購14號全數業權，只餘下12號地舖未曾購得。即使單以12號地段計，恒地所持業權比例83.33%，如合併兩地段計，業權比例更達約91.67%。

該舊樓物業現為樓高六層、樓齡逾50年的商住樓宇，由發展商所委託的測量師行為舊樓所作估值，物業現時商住總市值約9697萬元，其中尚未收購地舖，估值約2293萬元。

其實恒地收購該批舊樓物業已有多多年，卻一直未能跟持有12號地舖的業主達成收購協議，雖然最近因所持業權份數已逾強拍申請的門檻，並已提交申請，但由處理至完成審結，隨時要以年計，為免拖延項目的重建步伐，加上毗鄰又即將有新盤推出，都令恒地希望能與業主盡快達成協議。

根據土地註冊處資料顯示，上述地舖由遠民有限公司於上月中斥資3980萬元購入，較強拍申請時的估值，高約73.6%。遠民有限公司正是提出強拍該物業的申請人，亦是恒地系內附屬公司。

據了解，恒地等過去數年間，已共斥資約8000多萬元成功購入毗鄰16至18號舊樓全數業權。至於12至14號舊樓，連同剛購入的地舖在內，收購價也涉近



▲恒地以3980萬元買下田灣街12號地舖，成功統一田灣街12及14號兩個地段舊樓

7000萬元，故總收購價約1.5億元。

現恒地現已可將12至18號舊樓地盤合併發展，有關地盤佔地逾4000方呎，早於數年前已獲屋宇署批出一份建築圖則，可建1幢26層高商住大廈，可建樓面約3.6萬多方呎，即收購項目平均地價約4000元。

而除上述舊樓項目外，恒地在一街之隔，還有一個更具規模的舊樓收購計劃，範圍包括登豐街2至12號、石排灣道83至103號以及田灣街2至10號的舊樓群，佔地約達2萬方呎，可建樓面超過20萬方呎。

鑽嶺呎售約15000元貴同區12%



▼鑽嶺示範單位今日開放 大公報記者林志光攝

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤單位越割越細又越賣越貴，遠展（00035）旗下圖則被批三尖八角的鑽石山鑽嶺，首批50伙折實平均呎價約15000元，開高同區12%，怪則劊房戶最平入場折實322萬元，銷售安排日內公布。鑽嶺即日收近50票，足額認購。

遠展發展集團高級營業及市務總監方俊指出，鑽嶺首張價單涉及50伙，分布3至12樓，價單定價365.96萬元至630.71萬元，呎價逾15000元至逾19000元，平均呎價約17000元。發展商提供等同樓價12%折扣額，包括180日成交減6%及6%從價印花稅津貼，折實後入場約322.04萬元，平均呎價折實約15000元，方俊形容為「超級無敵與眾同樂價」。

即日起收票，每票10萬元，一人最多兩票，每人最多買兩伙，銷售安排短期內公布，月內必發售，50伙將全部推出。旗下財務公司將為買家提供三年免息免供二按計劃，最高貸款額三成，一按加二按最高可達九成，買家一成首期便可上車。

對於近期衆多細價盤出籠，方俊認為不會影響銷

情，區內已有四年無新盤，冀配合付款及按揭方法協助市民置業。

另項目的商舖傾向出售，料全盤市值約14億元。該盤四個示範單位今天對外開放。

其中最平入場的開放式單位，為三樓E室，單位面積不足200方呎，只約198方呎，折實後仍高達322萬元，呎價折實高達16265元，整體平均呎價15489元，相對樓下附近環境清一色車房，開價不吸引，甚至貴同區二手屋苑一截。

據中原資料顯示，區內大型屋苑如匯豪山、星河星居以及現崇山等，平均實用呎價由1.27萬元至1.51萬元，鑽嶺較之普遍高出12%至22%。

中原地产中九龍譽港灣分行經理林耀斌表示，同區新盤醞釀開售，帶動區內睇樓氣氛造好，現崇山3A座高層C室，實用570方呎，建築740方呎，兩房望開揚山景，剛以820萬元沽出，實呎14386元。原業主2012年9月以718萬元買入，持貨近三年帳面獲利102萬元，單位升值14.2%。

維港·星岸擬加價3%



▲郭子威稱維港·星岸積極考慮加推

【大公報訊】記者梁穎賢報道：優質豪宅承接力強，長實（01113）今年首個貴價豪宅紅磡維港·星岸已發價單的120伙暫沽逾70%，套現逾20億元，餘貨擬最快下周初加價約3%，並積極考慮加推。

長實地產投資董事郭子威指出，維港·星岸可售單位至今累售逾七成，平均呎價2.3萬元，最高呎價達3.5萬元，平均每伙約逾2500萬元，套現逾20億元，投資者佔三成，內地客佔逾一成，尚餘單位最快下周初加價約3%，同時積極考慮加推。長實地產營業經理曹啟明表示，維港·星岸住客會所Club Starlight分兩層，面積近1.5萬方呎，設有宴會廳、32米長的泳池、酒吧及健身室等設施，大部分設施採用歐洲名牌，大堂四邊全落地玻璃幕牆，高9.8米，闊12米，整個會所投資約一億元。

另一方面，集團旗下中半山貨尾盤君珀上載樓書，市場消息指出，2012年開賣已售出大部分單位，該盤只餘一伙單位，為23樓B室，單位當年賣出卻遭撻訂，短期內重售。有指該單位原先成交價為6783萬元。

樓市興旺，連和尚也心動。一名身穿和尚服的出家人在經紀陪同下，昨到維港·星岸睇樓，他稱是被地產代理帶來睇樓，並謂自己多年前已置業。

柏匯頂層連天台伺機應市

此外，恒地（00012）筲箕灣柏匯銷情理想，發展商加緊推銷特色戶。營業（一）部總經理林達民表示，筲箕灣柏匯有四個內置樓梯直達天台的特色戶，全屬兩房間隔，面積531至604方呎，天台面積395至471方呎。其中32樓B室，兩房一套連儲物室間隔，實用面積約604方呎，天台面積約471方呎，單位享鯉魚門海景，特色戶有機會稍後加推。項日累售75伙，成交呎價18930元至26711元，平均呎價21758元，套現逾3.5億元。

同時，恒地馬鞍山迎海，駿岸明天發售首批100伙，今日截票，消息指截至昨天累收約540票，超額4.4倍。

屯廣續租戶超過八成



【大公報訊】信置（00083）租務部總經理陳欽玲稱（上圖左二），屯門市廣場續租戶超過八成，商戶組合未來會作出變動。租金將按照舖位的面積大小及種類有所調升，普遍有雙位數加幅，現時實用呎租由100至700元不等。

該商場上半年錄得營業額43億元，表現理想，相信下半年持續向好，於七、八月份的營業額預期可錄得接近15億元，按年升5%，同期人流亦錄得10%的增長，每個周末單日均錄得接近40萬人流，料首三季營業額將可望逾70億元。

置業18員工尋找拖糧老細

【大公報訊】成交萎縮代理難捱，盛傳執笠多時的細行置業18終於關門大吉，有指該行創辦人、主席張肇松拖糧欠佣走佬，保守估計拖欠數百萬元，有員工昨日嘈上勞工處。

有指置業18現時只剩九龍站及大角咀兩間分行，員工人數十隻手指數得晒，不少前線已離職狗走蟬過別枝。據悉公司主席為綽號波叔的張肇松，消息指波叔早前收取最後一筆可觀佣金後便人間蒸發，失蹤前曾被前線員工透過短訊追糧追佣，對話更被該名員工截錄上載於社交平台。據保守估計，波叔目前正拖欠員工數百萬元佣金及底薪，大批不忿有汗出無糧出的職員昨嘈上勞工處尋求協助討公道。

自政府招接後，成交大幅萎縮，不少代理也捱不住。置業18於金融海嘯前創立，全盛時期多達20間分行及200個員工，一度打入本港大行列，可是公司生意來源主要靠內地客打救，在政府打擊下，內地客幾近絕跡，等同切斷其大動脈，公司規模越縮越細，近年更經常屢傳集結。



▲圖為置業18公司的標誌