

太古城分層賣2100萬今年新高

嘉湖三房530萬 分層歷史最貴

二手癩價此起彼落，有「樓市風向標」之稱的鯽魚涌太古城，錄今年第三宗2000萬或以上大額成交，涉及一個三房海景單位以2100萬元易手，為屋苑分層單位今年新高，另天水圍嘉湖山莊有自製相連戶賣930.6萬元，成交價分別530.6萬元及400萬元，前者創屋苑分層標準單位歷史新高。

大公報記者 林惠芳

美聯物業首席高級營業經理吳肇基表示，太古城海景花園美菊閣極高層H室，實用面積1114方呎，新近以2100萬元易手，實用呎價18851元，創屋苑今年分層單位造價新高。

天晉三房900萬沽創新高

據了解，原業主於2008年以1150萬元購入上址，帳面獲利950萬元。資料顯示，太古城今年已錄三宗樓價2000萬元或以上的交易，全屬海景花園單位，其中紫樺閣頂層連天台戶，今年初以約2805萬元易手，實呎約23771元；另雅蓮閣中低層H室賣2000萬元，實呎17953元。

大單位破頂潮蔓延至天水圍，消息指出，嘉湖山莊麗湖居六座高層A、B室，實用面積635及630方呎，為自製相連戶，附雅緻裝修，實用面積共1265方呎，上月底以930.6萬元易手，折合實呎7357元。

據土地註冊處資料，兩個單位買賣分開登記，其中A室登記成交價達530.6萬元，打破了美湖居單位去年創出的520萬元紀錄，為屋苑分層標準戶歷史新高。不過，相連的B室單位成交價變相降至400萬元，比銀行網上估價486萬元低了18%。

據代理透露，上述A、B室相連戶的開價950萬元，上月底減至930.6萬元賣出，原業主於2012年分別以330萬元購入（合共660萬元），帳面獲利270.6萬元。

未來供應重鎮將軍澳區也掀高價潮。中原地產高級分行經理伍錦基透露，將軍澳天晉三房（套）單位造價創新高，為天晉二期1B座中層B室，實用面積699方呎，採三房一套間隔，享開揚景觀，上月開價910萬元，新近以900萬元沽出，打破了同類單位去年六月錄得的893萬元紀錄，創屋苑同類單位新高，折合實呎12876元。據了解，原業主於2013年以820萬元購入上址，持貨三年，帳面獲利70萬元。

河畔放盤一年反價360萬沽

中原地產副分區營業經理招錦昌透露，沙田河畔花園E座高層05室，實用面積269方呎，採兩房間隔，原業主一年前放盤，叫價350萬元，近日反價至360萬元易手，平了屋苑今年最高造價紀錄，折合實呎13383元。據悉，買家為上車客，感樓價近日止跌回升，所以追價購入單位自住；原業主則於2006年以83萬元購入單位，帳面獲利277萬元。

太古城今年2000萬元或以上成交

| 成交單位 | 實用面積(方呎) | 成交價(元) | 實用呎價(元) |
|--------------|----------|--------|---------|
| 海景花園美菊閣極高層H室 | 1,114 | 2,100萬 | 18,851 |
| 海景花園雅蓮閣中低層H室 | 1,114 | 2,000萬 | 17,953 |
| 海景花園紫樺閣頂層連天台 | 1,180 | 2,805萬 | 23,771 |

十大屋苑買賣升28%嘉湖最旺

【大公報訊】二手交投步伐加快，踏入八月份不足兩周，十大屋苑已錄119宗成交，比上月同期93宗上升28%，其中天水圍嘉湖山莊錄30宗最旺，成交量按月爆升逾一倍。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑謂，市場預料美國下月加息機會較微，買家增添入市信心，二手睇樓亦轉旺，據中原地产統計，十大屋苑本周末睇樓量錄690組，按周上升6.2%。

綜觀十大屋苑買賣，本月截至12日，嘉湖山莊暫錄30宗，按月勁升1.1倍，成交量冠絕十大。中原地产分區營業經理伍耀祖指，屯門新盤熱銷，激發買家入市意欲，嘉湖山莊本周末暫錄50組睇樓預約，按周升25%，業主叫價硬淨，本周每呎實用叫價約8000元，按周再升2.6%。

荔枝角美孚新邨本月暫錄15宗買賣，為十大屋苑居次，較上月同期八宗升88%；鯽魚涌太古城及沙田第一城各以12宗成交緊隨其後。中原地产資深區域營業經理黎宗文稱，沙田第一城交投步伐明顯加快，惟受馬鞍山新盤影響，鎖起大批購買力，本周末預約睇樓量回落14.3%至60組。

若以成交量升幅計，鯽魚涌康怡花園按月爆升近1.7倍至8宗，升幅為十大屋苑最勁。隨着大批盤源被消化，中原地产首席分區經理楊文傑謂，該屋苑現時放盤量

只有105個，為近年最低。然而，有三個屋苑的成交量按月下跌，其中鴨洲海怡半島本月暫錄七宗買賣，按月減少50%，跌幅最勁。

CCL Mass創七個月新高

另外，用家蜂擁入市，帶挈大型屋苑樓價持續揚升。中原城市領先指數（CCL）顯示，中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報132.6點，創七個月新高，指數已連升五周共1.97%，為近兩年來首見。英國脫歐後，二手樓價持續反彈，據CCL Mass顯示，最新錄132.6點，創過去28周新高，返回今年一月下旬水平，指數已連升五周共1.97%，為近兩年來（95周）首見。據了解，有關指數主要來自該公司於七月18日至24日促成的買賣計算，即反映英國脫歐後第五周的市況。

不過，中原CCL四大指數上周齊升後，今周輕微回軟，其中港島指數按周勁跌1.84%，拖累CCL樓價指數按周回落0.05%，而CCL（中小型單位）及大型單位則分別按周下跌0.03%及0.12%。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，上述指數輕微回軟，但無礙整體樓價上升的趨勢。由於樓價回升速度明顯加快，預期第三季CCL目標135點，即返回年初的水平。

梁安琪牛潭尾批建16幢洋房

【大公報訊】經過數月批出多份中大住宅發展圖則後，政府六月份批出的八份住宅及商住項目建築圖則，以信置（00083）的西貢康健路，及賭王何鴻燊太太梁安琪控制的尚嘉國際所發展元朗牛潭尾項目為主。

康健路地皮由信置去年四月以6.09億元投得，現獲批建11幢3層高洋房，及2幢5層高層住宅，可建樓面約5.16萬方呎。尚嘉國際於去年八月份以近5.5億元投得的牛潭尾新潭路地皮，當時呎價曾創新界西北紀錄，現獲批則，興建16幢2層高獨立屋，可建樓面約4.52萬方呎，即每幢洋房面積接近3000方呎。

其他獲批則的住宅及商業項目包括豐泰地產收購的灣仔道232號，批建1幢26層高商廈；嘉里（00683）等收購的西營盤與

漢道5至8號，批建1幢28層高住宅；和投資者盧華收購的九龍城啓德道49至55號，批建1幢24層高商住大廈等。

此外，據利嘉閣研究部統計顯示，今年上半年發展商通知屋宇署有關上蓋工程動工的私人住宅單位量，多達9705伙，為自2004年下半年至今，半年計的新高，然六月份卻無私人住宅動工項目。

屋宇署於六月共批出九個項目的上蓋工程動工紙，預料可提供住宅建築樓面約108萬多呎，可建單位約1701伙；非住宅項目建築樓面約67.6萬方呎。六月份批出23份入伙紙中，落成私樓單位達2643伙，為過去一年按份新高，當中將軍澳帝景灣、嘉悅及天晉III A期為主；中海外（00688）鴨洲洲南區、左岸、及中信股份（00267）何文田嘉道利道項目亦獲批入伙紙。



▲鯽魚涌太古城三房海景大單位以2100萬元高價易手

爾巒28伙捷訂 新例後最大宗

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）元朗Grand YOHO部署開賣之際，系內同區早年開賣的爾巒，疑因內地買家個人問題，被迫取消28個單位的交易，涉資達3.63億元，料為一手新例後最大宗捷訂個案。

據爾巒成交紀錄冊顯示，項目7宗於2014年3月至4月賣出的28伙，於本月5日終止買賣合約，28伙均來自同一組買家買入，總涉資3.63億元，料為一手新例後最大宗捷訂。假設買家已支付10%訂金，遭殺訂3630萬元。

捷訂單位即時更改價單，加價8%至15%，銷售安排有待公布。據土地註冊處資料顯示，上述交易登記買家為WOO MEI BO MABLE（胡美寶）。2014年7月

，一名女商人被控使用虛假銀行文件詐騙一名投資者逾630萬元，被廉署拘控，結果被判入獄6年。該被告人的姓名正是胡美寶，與上述爾巒買家同名。車位有價有市，個別供應緊張的地區更是「一位難求」，帶動車位身價屢創高峰。近日先後調整多個樓盤價格的恒地（00012）又有新動作，旗下元朗尚悅剛上載新車位價單，車位售價由原先每個100萬元，狂加48%至148萬元，勢挑戰同區一手車位新高。

尚悅車位加價48%

尚悅剛上載新車位價單，涉及24個車位，每個售價由原先一色100萬元，大幅狂加至148萬元，加幅高達48%，勢問鼎元朗區一手車位做價新高，區內一手車位紀

錄約130餘萬元，而二手車位最高紀錄則為YOHO Town的176萬元。至於購買特色戶的買家可獲贈車位，複式戶則獲贈兩個。

元朗區近年車位造價屢創新高，全因區內供應緊張，如尚悅單位伙數達2580伙，車位數目則457個，平均每六戶爭一個車位，不少住客均於網上或透過經紀查詢尚悅車位租買，可見市場有需求，屋苑車位絕對有加價條件。

另新地（00016）元朗重頭戲元朗Grand YOHO第一期推售隨時駛入直路，項目馬不停蹄加緊宣傳。新地代理助理總經理胡致遠表示，Grand YOHO第一期委任啓勝為項目物業管理，引入多元化嚴密保安設施，每方呎管理費約3.95元；又夥拍洗衣公司提供24小時電子儲物櫃服務，儲物櫃設於屋苑平台，住戶可用作寄存清洗衣服及網購收貨等用途，無需繳付租金。項目料日內開放示範單位予傳媒參觀。

ONE HOMANTIN日沽四伙

此外，新地筲箕灣形薈及宏安地產（01243）馬鞍山薈朗兩個主打下車戶的項目收票中，據悉兩盤三日各收約600票，超額約3.2倍及3.6倍，兩盤將於下周交鋒。

另一邊廂，會德豐地產何文田ONE HOMANTIN單日沽出四伙，包括透過招標出售的第五座三伙三房戶，實用面積759方呎，其中15樓A室成交價為1570萬，實呎20685元。發展商添資續以招標形式推出第五座的兩伙三房單位，實用面積分別749及759方呎，招標日期為8月15日。ONE HOMANTIN累售125伙，套現近15億元。



◀Grand YOHO第一期委任啓勝為項目物管，並獲洗衣公司提供服務。胡致遠（中）聯同啓勝管理服務總經理（物業管理）陳成威（左）及陽光洗衣集團總監江麗萍公布服務詳情

葵涌工業地接六份標書

【大公報訊】記者林志光報道：政府為支持本港工業及物流業發展，近年重推工業地，年內推出兩幅工業地招標，昨日截標的葵涌永基路工業地，反應明顯較去年初售出的同街另一幅工業地遜色，政府只接獲六份標書。

該幅位於永基路與永建路交界的地皮，昨日截標時，入標發展商並不多見，只有信置（00083）、英皇國際（00163）、億京發展和三家未有透露身份的發展商入標。其中集中發展工商物業多年的億京發展，其項目策劃經理黎裕宗認為，地皮所在交通方便，需求大，供應卻少。英皇國際高級物業主任蔡宏基指，此地接近貨櫃碼頭及去機場方便，故獨資入標。

該地地盤面積近4萬方呎，較去年初由信興集團所投得工業地大逾2.6萬方呎，且地盤形狀尚算方正，惟今次截標反應卻遠遜於之前，去年初地皮共有十一家發展商入標，今次只得六家。

業界人士認為，因為政府今次在地皮賣地條款中，規定最少約30%樓面要倉庫物流之用，而此類物流倉庫屬較長遠投資，令項目將來的拆售難度增加，及折售價值降低，所以難以惹起發展商較濃的入標

葵涌工業地皮資料

| | |
|--------|--------------|
| 地點 | 葵涌永基路與永建路交界 |
| 地段 | 葵涌市地段478號 |
| 用途 | 工業 |
| 地盤面積 | 39,902方呎 |
| 地積比率 | 9.5倍 |
| 可建樓面 | 379,065方呎 |
| 估值 | 11.4至12.9億元 |
| 每呎樓面地價 | 3,000至3,400元 |
| 入標者 | 信置、英皇、億京等共6家 |

意欲。不過，市場對此類工業用地仍有一定需求，以去年初工業地每呎樓面成交地價近3500元作參考，此地料約值11至13億元，即每呎約3000至3400元。

該地最少及最多可建樓面各約22.74萬方呎，及37.9萬方呎，可作多種工業用途，包括工業、倉庫及附屬辦公室、直接支援工業營運的辦公室、資訊科技及電訊業等，當中作倉庫物流用途的最少佔約11.37萬方呎。

此外，地皮附近永立街24至28號舊工廠的業主，申請將物業重建為兩幢15層高



▲葵涌永基路與永建路交界的工業地皮（圖中低層建築物），昨日截標，並收到六份標書

大公報記者林志光攝的骨灰龕大廈，內有二萬個龕位。另新世界（00017）及有關人士，申請利用元朗八鄉粉錦公路一幅約1.38萬方呎土地，興建一幢3至5層高安老院舍，提供190個單位，內置580個床位，可建樓面約14.9萬方呎。