

嘉湖五日三破頂呎價撲九千

無懼加息 河畔花園一房衝萬六

上車客無懼加息及股災，以驚人購買力鬥快搶盤，帶挈上車盤於過去周末連環破頂，其中天水圍嘉湖山莊爆發力最勁，過去五天三度破頂，新近有低層兩房戶以近400萬元賣出，實呎8884元，為去年九月跌市後屋苑新高；受癲價帶挈，嘉湖山莊本月平均實呎衝上7800元，較今年低位急彈18%，比去年歷史高位僅差1.2%。

大公報記者 林惠芳

有「上車天堂」之稱的嘉湖山莊，在樓市破頂潮下又再飆升，兩房單位造價自七月份開始拾級而上，最新成交已撲400萬元水平。市場消息指出，嘉湖山莊樂湖居12座低層E室，實用面積448方呎，採兩房間隔，原業主於兩個月前放盤，開價400萬元，略為調整兩萬元，即獲用家以398萬元承接，折合實呎達8884元，為去年大跌市後屋苑呎價新高。據了解，原業主於2012年底以256萬元買入單位，持貨近四年，帳面獲利142萬元。

樓價比歷史高位只差1.2%

上周四，嘉湖山莊樂湖居六座中層兩房單位實呎造出8486元，創屋苑兩房戶今年新高；紀錄同一天旋即打破，景湖居二座低層E室以每呎8605元易手，如今樂湖居最新兩房成交已搶至近8900元呎，短短五日內三度創高位，並取代了翠湖居三座三房單位早前造出的每呎8610元紀錄，創屋苑去年跌市後的呎價新高。

受到多宗高價成交刺激，嘉湖山莊本月平均實呎暫錄7800元，按月升200元或2.6%，較今年二月份低位約6600元，大幅反彈18%，若與去年八月份歷史高位約7900元比較，只差1.2%便可收復失地。沙田蚊型上車屋苑河畔花園，有一房

單位也造出去年跌市後新高紀錄。中原地产副分區營業經理招錦昌表示，河畔花園A座中層07室，實用面積242方呎，採一房間隔，原業主去年八月開價400萬元，放盤一年多，日前議價後以377萬元易手，實用呎價15579元，創屋苑去年八月後呎價新高。據悉，新買家為上車客，原業主則於2012年四月以208萬元購入單位，持貨約四年，帳面獲利169萬元。

樂悠居今年呎價首越萬四

上水上車盤爭至破頂。美聯物業助理區域經理王子超透露，御景峰中層E室，實用面積431方呎，採兩房間隔，以約463萬元成交，實用呎價約10742元，創屋苑歷史新高。據了解，買家早前入票新盤惟連番向隅，回流二手後見盤源選擇少，故決定入市。而原業主於2011年以約278萬元購入上述物業，帳面獲利約185萬元。

細價樓高價交易此起彼落。消息指，荃灣樂悠居極高層18室，實用面積312方呎，望山景，成交價440萬元，實呎14103元，為屋苑今年首度升穿1.4萬元呎，距離去年高位差9.5%，原業主持貨四年，帳面獲利158萬元。另粉嶺牽晴間12座高層C室，實用面積428方呎，以460萬元易手，實呎10748元，是屋苑同類單位今年新高。



▲天水圍嘉湖山莊最新平均實呎7800元，只差1.2%便重返去年歷史高位
資料圖片

近日二手樓高價成交

成交單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	平均實用呎價(元)	備註
天水圍嘉湖山莊樂湖居12座低層E室	448	398	8,884	去年跌市後屋苑呎價新高
沙田河畔花園A座中層07室	242	377	15,579	去年跌市後屋苑呎價新高
上水御景峰中層E室	431	463	10,742	屋苑歷史呎價新高
荃灣樂悠居極高層18室	312	440	14,103	屋苑今年呎價新高
粉嶺牽晴間12座高層C室	428	460	10,748	屋苑同類單位今年新高

施永青：政治爭拗不利樓市

【大公報訊】有機構的調查顯示大眾對下半年樓市轉趨樂觀，認為下半年樓價上升的受訪者比例，較今年初急彈22個百分點，達36%。學者莊太量及業界施永青均認為，加息或短期股市波動，不會影響樓價回升的趨勢，施更指至今年底，樓價或有機會升至去年高位。

據GoHome.com.hk每半年關於樓價的問卷調查顯示，早前逾2200名受訪者中，雖有近九成認為現時樓價過高，但卻有約36%估計樓價在下半年會繼續上升，較今年初調查只有14%的比例，大增22個百分點，即增逾1.5%；另覺得下半年樓價下跌的比例雖約42%，然卻較年初的77%大幅減少。又有近八成受訪者均有意置業，年初只47.6%。有關數字反映市民縱使在高樓價的陰影下，對後市的信心仍正不斷增強。中原集團主席施永青認為，由於美國多年的量化寬鬆政策，令資產價格不斷攀

升，市場亦正不斷透支未來的購買力，雖是不太健康，然而在低息環境持續導致資金湧入下，本港樓市難於短期內大跌，短期的股市波動，上周末美股及昨日港股大瀉，均未影響買樓氣氛。他相信樓價今年底更有機會回升至去年中的高位。不過，本港政治爭拗不斷，議會意見難以統一，加上全球經濟及貨幣等不穩因素，都絕不利樓市長遠發展。

中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指出，美國加息步伐緩慢，甚至要年底才再加息，因此，即使本港屆時跟隨調升息口，樓市也不會受太大影響，下半年樓價仍會持續上升，至年底時，樓價或與去年高位的差距，收窄至僅約5%；而且，隨後一、兩年樓價仍會緩步的升勢。根據差餉物業估價署資料顯示，私人住宅售價指數自去年九月份的歷史高位



▲施永青（右）認為，由於美國多年的量化寬鬆政策，在低息環境持續導致資金湧入下，香港樓市難於短期內大跌
資料圖片

306.1點，回調六個月至今年三月份，跌幅達11.34%後，今年四月開始反彈，七月份最新報281.4點，較去年九月份的最高位306.1點，低約8.07%。

南區·左岸與香島中秋節後對撼

【大公報訊】記者林志光報道：九龍及新界新盤大戰剛告一段落，港島區戰幔又起，鴨脷洲南區·左岸及筲箕灣香島即將在中秋節過後展開廝殺，前者昨率先上載樓書，後者則下週會展開銷售工作。

中海外（00688）只花兩個周末便售出啓德1號520多伙後，即趁勢推出接近現樓的南區·左岸，昨晚即於網上上載該盤的售樓說明書。

根據樓書顯示，該盤由兩幢連地庫在內樓高共34層住宅大廈。住宅樓層29層，共提供114個四房大單位，及119個私家車位和6個電車車位。樓盤由2樓至35樓均四房雙套單位，實用面積由1681至1907方呎；另兩個頂層單位的實用面積達2659至2728方呎，更是四房三套，各附2136及2138方呎天台。該盤的關鍵日期為今年12月30日，即年底便可交樓。中海外會在樓盤第2座33樓設有一個附裝修及改動內部間隔的現樓示範單位，日內將開放予公眾參觀，並公布銷售安排。

至於南豐近日不斷展開軟銷的香島，該公司董事總經理蔡宏興表示，公司短期內向代理發出推廣委託書，最快下周可上載該盤樓書及開放示範單位，且隨後會公布首批逾94伙的售價，本月內可賣樓。該盤由4幢住宅大廈組成，提供470個單位，六成單位屬三及四房，逾三成為一及兩房。樓盤預計於2019年1月落成，樓花期長約29個月。除此盤外，蔡稱，公司與九倉（00004）合作發展的山頂Mount Nicholson



▲蔡宏興（右）表示，筲箕灣新盤香島最快下周可上載該盤樓書及開放示範單位
大公報記者林志光攝

，也將短期內開放分層單位予有興趣人士參觀。

港島除上述樓盤外，還有正促銷中的筲箕灣形薈及已安排在下周二首次賣樓的北角尚薈，故新盤戰本月中半月會在港島展開。

此外，由建灝地產發展的屯門18逸品，該公司首席行政總裁羅建一稱，樓書剛於網上發放，本月內應可推售。該盤由九幢兩層高住宅組成，提供18個面積約710至801方呎單位。

至於新地（00016）調升映御第一座部分K室單位的售價逾3%，並安排六伙於本周五發售；嘉里（00683）則於同日發售滿名山43伙。而據代理統計，本月首11日一手市場共售出約2500個單位。

淺水灣福慧大廈巨宅蝕千萬沽

【大公報訊】樓市瘋狂，但個別豪宅仍要蝕沽。淺水灣福慧大廈一個2539方呎大宅，早前以8165萬元易手，原業主持貨約五年，連使費料蝕逾1000萬元。

據土地註冊處資料，淺水灣福慧大廈中層A室，實用面積2539方呎，早前以8165萬元易手，實呎32158元。原業主於2011年以8800萬元買入單位，帳面損手635萬元，若連同釐印費等支出，料蝕超過1000萬元。

個別名人趁樓市高位沽貨獲利。據土地註冊處資料顯示，湯臣集團執行董事湯子嘉持有的大角咀一號銀海一座中層A室，實用面積1568方呎，以4080萬元沽出，

實呎15888元。湯子嘉於2011年以3203.8萬元購入上址，帳面獲利876.2萬元。

另外，消息指出，富嘉花園1座低層K室，實用面積429方呎，自由市場成交價495萬元，實呎11538元，打破了該屋苑去年九月造出的每呎11033元紀錄，締造屋苑歷史呎價新高。

鑽石山龍蟠苑F座高層8室，實用面積353方呎，綠表成交428萬元，實呎12125元，為屋苑今年綠表呎價新高。公屋王鑽石山鳳德邨也錄高價，消息指出，碧鳳樓高層20A室，實用面積153方呎，採開放式間隔，自由市場成交價185萬元，實呎達12092元。

泓富逾18億購觀塘觀點中心

【大公報訊】記者林惠芳報道：工商舖市況回暖，寫字樓全幢成交不斷。豐泰地產放售的觀塘觀點中心全幢寫字樓，以18.75億元售出，買家為泓富產業信託（00808），交易以公司轉讓形式易手。

豐泰帳面獲利約4.75億

觀塘道410號觀點中心於2002年落成，樓高27層，包括寫字樓約11.71萬方呎、零售約2.76萬呎，以及37個車位、5個電車車庫及5個貨車位，總樓面約14.47萬方呎，成交呎價約12950元。



▲北角馬寶道華匯廣場一樓商場舖以約一點四億元易手

據了解，該廈出租率約85%，每月租金收入約427萬元，租金回報2.7厘。資料顯示，豐泰地產於2014年以約14億購入上址，帳面獲利約4.75億元。

投資老手積極沽貨止賺。中原商舖部高級區域營業董事莊朗文表示，「磁帶大王」陳秉志剛以約1.45億元沽出北角馬寶道28號華匯中心一樓全層商場舖位，建築面積約9302方呎，呎價約15104元。消息指出，買家是股壇名人莊友堅，而原業主早於2002年以2541.5萬元購入上址，持貨約14年，帳面獲利達1.19億元，賺幅高達4.7

倍。

資深投資者黎永滔亦趁氣氛好轉，沽出中環地舖獲利。據土地註冊處資料顯示，中環德己立街17至19號德和大廈地下3號舖，早前以6000萬元易手。據了解，該舖位面積約700方呎，早於去年底放賣，索價7500萬元，現以6000萬元成交，減幅達20%，折合呎價約85714元。不過，原業主早於2010年以約4500萬元購入上址，儘管大勢價沽貨，但帳面仍賺1500萬元。

尚翹峰商舖連車位索六億

發展商也積極推售住宅項目商舖，繼長實地產（01113）以近6.3億元沽出元朗世宙第三座地下11個舖後，華置（00127）灣仔皇后大道東尚翹峰商舖也推出放售。美聯旺舖營業董事劉啓聰表示，尚翹峰一座地下至二樓舖位、第二座及第三座地下至一樓舖位，連50個車位，目前意向價共六億元放售。

據了解，上址第一座商舖面積共18200方呎，第二及三座舖位面積約7922方呎，合共約26122方呎，以商場舖位總值約五億元計算，每呎意向價19141元；車位總值按約一億元計算，每個車位約200萬元。據悉，商場目前以部分交吉及部分連租約出售，目前舖位每月租金收入約82.9萬元，而車位每月租金收入約26.5萬元。