

一城凶宅同層913萬屋苑新高

萬景峯賣1488萬 距高位不足1%

上車盤破頂潮蔓延至大單位，連凶宅也獲用家追價搶購。沙田第一城一個凶宅同層三房戶，獲買家追價33萬元以913萬元承接，破盡屋苑分層單位歷史紀錄；另荃灣萬景峯有四房戶賣1488萬元，距離去年歷史高位僅低12萬元。

大公報記者 林惠芳

樓價升勢持續，換樓客憂遲買更貴，寧願加快入市步伐，沙田第一城繼上月一個連天台特色戶賣1080萬元，創全屋苑歷史造價新高後，事隔約一個月，該屋苑一個凶宅同層單位，也打破了分層戶歷史紀錄。

九肚高價成交利後市

消息指出，沙田第一城33座中層A室，實用面積820方呎，採三房（套）間隔，位於凶宅同層，原業主今年四月份放盤，叫價880萬元，近日見二手樓價急升，趁機反價共33萬元，仍獲買家以913萬元承接，打破了14座高層A室三房戶於去年造出的906萬元紀錄，創屋苑分層歷史造價新高，實用呎價11134元。

據了解，新買家為換樓客，見近日樓價回升，不惜追價入市作自住之用；原業主則於2010年以500萬元購入單位，持貨六年，是次沽出單位帳面獲利413萬元。市場人士認為，九肚地皮以高價成交，勢進一步帶動同區樓價。沙田第一城九月至今暫錄約16宗買賣。

至於荃灣萬景峯大單位也撲歷史高位。中原地產分區營業經理呂宗霖透露，萬景峯一座中層A室，實用面積1022方呎，採四房（套）加工人套房間隔，向西南，享部分海景，以1488萬元易手，實用呎價14560元。

翻查資料，同座中層A室，面積相同，去年樓市高峰期造價為1500萬元，今次成交較去年高位只低12萬元，差幅不足1%。原業主於2007年以888萬元購入此物業，持貨九年，帳面獲利600萬元，單位升值

英皇電影戲院坐落中環娛樂行

【大公報訊】英皇電影公布，落實租用中環娛樂行商場的其中兩層樓面，作為英皇電影在香港的首間戲院，並將於2017年開業，兩層樓面面積約1.6萬方呎，共約四至五個影廳。

英皇電影表示，娛樂行乃昔日娛樂戲院舊址，往日中環皇后大道中一帶戲院林立，英皇院線決心重現溫馨光輝。將斥約5000萬元打造香港首間電影豪華尊享會，配備全球最高端的影音設備。

英皇電影有六間戲院快將於內地投入

68%。

麗港城特色戶呎價破頂

觀塘麗港城連錄兩宗今年高價成交。中原地產分行經理洪金興透露，麗港城二座連天台特色戶，實用面積517方呎，採兩房間隔，剛獲長線投資者以655萬元增持，實用呎價12669元，為屋苑今年呎價新高，比同屋苑分層戶去年最高呎價，相差約7%。據悉，原業主於2011年6月以439萬元買入物業，帳面獲利216萬元離場，單位期內升值49%。

據土地註冊處資料，麗港城20座極高層H室，實用面積748方呎，成交價918萬元，為屋苑今年造價新高，折合實用呎價約12273元。據資料，原業主於1998年底以420萬元入市，帳面獲利498萬元。

香港置業高級營業經理趙美霞透露，荔枝角美孚新邨三期百老匯街47號低層A室，實用面積520方呎，原則兩房間隔，成交價613萬元，實用呎價11788元，造價理想。據了解，原業主於2010年以324萬元入市，持貨六年，帳面賺約289萬元。

產業署五豪宅物業標售

樓市轉旺，政府產業署趁機推出旗下豪宅物業招標，涉及五伙單位，包括兩伙薄扶林碧瑤灣物業，實用面積約2079方呎；兩伙大坑春暉道儂富大廈A座物業，實用面積1570方呎；以及一伙北角天后廟道慧雅閣A座物業，實用面積1829方呎。所有單位均交吉出售，每伙物業連一至兩個車位，投標者可承購一個、多個或全部物業，物業安排下月14日截標。



▲沙田第一城一個凶宅同層單位以913萬元賣出，創屋苑分層戶歷史新高

新界東樓價創10個月新高

【大公報訊】馬鞍山新盤蒼朗早前熱賣，帶挈區內樓價連環攀升。據中原地產數字，新界東CCL_Mass報146.33點，按周升0.12%，創近10個月新高。

數字顯示，新界東指數十周內累升8.3%，升幅跑贏大市，比去年九月份歷史高位低5.5%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，九肚麗坪路地皮日前以高價批出，預計新界東樓價可加速反覆向升，樓價有望率先重返調整前水平。

至於新界西CCL_Mass，最新報121.38

點，按周下跌0.40%，為連升五周後回軟。而九龍CCL_Mass報133.97點，按周跌0.82%；港島CCL_Mass報145.47點，按周下跌1.28%。若以過去10周累計，港島區樓價指數升5.4%、九龍區升5.97%及新界西升5.3%。

受四區指數影響之下，中原城市領先指數（CCL）報136.57點，按周下跌0.68%，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass則按周下跌0.7%，最新報137.89點。

另外，新盤向隅客重投二手市場，刺

激中秋長假期預約睇樓量回升。據美聯物業分行統計，三天中秋節長假，15個指標屋苑錄得預約睇樓量約847組，較去年同為三天中秋假期錄得的816組，上升約3.8%，反映入市意慾持續高漲。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，雖然股市調整，惟在人民幣貶值，以及全球資金氾濫湧港市，樓市走勢仍然看俏，不少上車客趁長假期出動睇樓，其中新界區預約睇樓量已連升兩周，升幅逾10%，成為帶動二手旺勢的火車頭。

喜築464萬進場貴二手10%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤狂收旺場，發展商推盤快打快。麗新（00488）夥市建局的馬頭角喜築，中秋節突擊一次過上樓書、開放示範單位及開價，首批118伙，折實入場464萬元，折實平均呎價15357元，高開同區二手10%，下周六發售。

首批118伙下周六賣

麗新夥市建局的喜築，全無軟銷前奏，下突擊中秋節一口氣上樓書、開放示範單位、開價、公布銷售安排及收票，一次過進行開賣前必要五部曲，心急推盤昭然若揭。首張價單涉及118伙，佔總數209伙的56%，包括89伙一房戶、16伙開放式及13伙兩房戶，實用面積介乎316方呎至552方呎，定價527.5萬至992.2萬元，呎價16495至18534元，平均呎價17451元。

發展商提供12%至12.75%直減樓價折扣，折扣額多寡以樓價600萬元作分水嶺，折實後464萬至865.7萬元，折實呎價14392元至16171元，折實平均呎價15357元。現時同區二手屋苑如帝庭豪園及農圃道18號，平均實用呎價由1.23萬至1.56萬元不等，喜築較同區二手普遍高10%。

若相對同區一街之隔的恒地（00012）迎豐及中海外（00688）喜點，現時平均呎價約1.6萬元，喜築屬貼近新盤水平。

麗新高級副總裁潘銳民指出，喜築價錢合理具吸引力，加推視乎市場反應，即日接受入票，每票登記10萬元，一人最多兩票，下周四截止登記認購，翌日抽籤，下周六發售。項目同時預留19伙予受重建影響的原住戶。

該盤一日內閃電完成五部曲，潘銳民



▲潘銳民（右）指喜築下周六發售，旁為麗新集團主席林建岳三女林愛兒

喜築同區二手呎價參考

| 屋苑 | 平均實用呎價（元） |
|--------|-----------|
| 農圃道18號 | 15,600 |
| 傲雲峰 | 13,900 |
| 翔龍灣 | 13,800 |
| 嘉景花園 | 12,480 |
| 帝庭豪園 | 12,350 |

資料來源：中原地產

喜築小檔案

| | |
|--------|---------------------------------------|
| 地址 | 炮仗街93號 |
| 座數 | 1座 |
| 伙數 | 209伙 |
| 首張價單伙數 | 118伙 |
| 首批實用面積 | 316方呎至552方呎 |
| 定價 | 527.5萬至992.2萬元 (折實464萬至865.7萬元) |
| 呎價 | 16,495至18,534元 (折實14,392元至16,171元) |
| 平均呎價 | 17,451元(折實15357元) |
| 折扣額 | 12%-12.75% |
| 預計關鍵日期 | 2018年11月30日 |
| 銷售安排 | 下周六發售 |
| 示範單位地址 | 觀塘鱷魚恤中心一樓 |

此外，遠展（00035）黃大仙鑽嶺18伙加價3%至5%，其中27樓D室，實用338方呎，由舊價639萬餘加至671萬元，實價18907元加至19852元，加幅約5%。



▲加多利軒樓花期約27個月

加多利軒可望月內發售

【大公報訊】記者梁穎賢報道：恒地（00012）開放式面積細絕何文田的加多利軒，樓書已上載至官方及一手物業銷售資訊網站。項目提供250伙，單位實用面積由161方呎至390方呎。開放式由161至190方呎、一房戶由226至267方呎、兩房戶由353至390方呎。住宅樓層由2樓至30樓，一層10伙，當中一房戶佔一半，開放式戶佔30%，兩房戶佔20%。2樓設4伙連平台特色戶，頂樓設兩伙連天台特色戶。市場消息指出，該盤最快可於一至兩周內開放示範單位及開價，可望月內發售。

屬於傳統豪宅區的何文田罕有供應私樓開放式單位，對上一個為永義國際（01218）的勝利道1號，面積226方呎，當時已是同區最細。如今加多利軒開放式再細至161方呎，比全港最細盤尖沙咀AVIA62的151方呎，僅大10方呎，細絕同區之餘，料是區內首個實用不足200方呎的新盤。

此外，土地註冊處資料顯示，台灣歌

人陶喆（Tao David Zee），本月初以2385.2萬元向九建（00034）買入堅尼地城加多近山一伙B室，單位面積722方呎，實呎33036元。

然而當他們決定賣樓的那一刻，雖然能拿回逾百萬元現金，但隨之的租樓等市跌幾年間，租金卻不斷上揚，反而有機會蠶食了其本來留住再入市的首期資金。隨着政府推出調控措施愈來愈多，首付需要