

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

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。中原地产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439萬元購入物業，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；兩伙大坑春暉道愉富大廈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。

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

服務，包括北京、上海、深圳、中山、重慶以及成都等重點城市。屆時，英皇電影旗下院線將擁有約150個影廳及逾2萬個座位。除此以外，英皇電影亦會繼續積極開拓香港市場。英皇電影行政總裁利雅博表示，在2014年開始發展戲院業務，公司很高興能進駐如此優越的位置，娛樂行交通便利，選址佔優，相信在戲院落成後將會車水馬龍，人流更暢旺；同時，今次能夠在娛樂戲院舊址落實我們首間香港戲院，意義更是重大。

早賣樓卻成既失利益者

資深測量師 邵志堯



邵看樓市

近期樓市在英國脫歐之後再度活躍，新樓一手成交量是近九年之新高，買樓的準買家要由室內排隊至戶外，要經歷日曬雨淋數個小時，又要賭運氣（因為發展商賣樓現時一般採用登記抽籤方式定揀樓次序，以示公正），才能買得心頭好，有些買家更誇張地形容，比要中六合彩還要高興，但傳媒一如既往只會在報道時，冠以樓市「瘋了、癲了」去形容，究竟真金白銀拿出數百萬元買樓的人有問題，還是只是作旁觀者的傳媒朋友更有話語權呢？

在QE（量化寬鬆）致現金不值錢的時代，人們為了自保去購買磚頭保值，是一個理性的選擇。過去數年曾有無數原是有樓人士，被一些社會的知名人士如學者、分析員、經濟學家、政府官員恫嚇，說樓市已進入瘋狂狀況，會像九七年一樣，會有三、五、七成跌幅，有些人真的怕淪為負資產；又有些人希望高賣低買，從中獲利。這些人若果沒有賣掉房產，幾年過去不但享受樓價升幅，又可在低息環境之下供完三至五成樓價。

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作入市的首期資金。隨着政府推出調控措施愈來愈多，首付需要

更多和壓力測試只會更加嚴謹，他們要重新上車更難，一個錯誤決定由既得利益者變成既失利益者，落差之大造成家庭很多爭執時有所聞。

有些夫妻由於於其中一方堅持把自住物業售出，並希望當樓價回落兩至三成才再低價入市。誰不知事與願違，樓價反而大幅上升，原先反對出售物業的配偶一定會有怨言，磨擦肯定走不掉，他們不單蒙受金錢上的損失，還失去家庭的和諧，雙重打擊並不是每一個人能抵得住，一定要找些人來作發泄對象。

香港政府、發展商和業主便是目標，把他們妖魔化是最容易的事，將樓價上升的原因推到他們身上便可以神聖化當初自己愚蠢的決定，人要承認自己出錯和否定自己是很難的，在現今互聯網的年代找個同樣思維的群組很容易，他們在群組中互相扶持、強化信念，要回頭再自置物業更難，因為目前要出現低於他們當初賣樓價格是不可能的事情，既失利益者從此走上一條不歸路，心裏的包袱更大，他們比從未買過樓的人有更大的心魔，真的是一念天堂一念地獄。

筆者按：就上周四刊載於A7版的「邵看樓市」專欄內，因筆者手民之誤，錯寫新世界百貨店舖數目資料，謹此致歉，現更正如下：「新世界百貨2014年至2015年6月前，經營管理三十九家自有店及四家管理店，而2015年6月至2106年6月間，只關閉兩家自有店。」



▲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。據中原地产數字，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%。中原地产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小明表示，雖然股市調整，惟在人民幣貶值，以及全球資金氾濫湧港下，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開高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。

麗展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

強調並非集團心急推盤，純粹開盤事前準備工夫已充足，趁中秋佳節推盤迎月。發展商為該盤提供即供付款外，另有建築期付款計劃，一按及二按按揭付款計劃。麗新旗下財務公司提供最高80%一按，最長30年，首三年息口P（優惠利率5厘）減2.25厘，其後全期P，買家申請80%一按揭付貸款金額0.25%作為行政費，潘銳民稱，有關安排屬公司政策，若按揭申請不獲批可原銀退還。

將軍澳藍塘傲售樓紙到手

另該公司夥拍前新地（00016）主席郭炳湘創立的帝國集團合作的將軍澳藍塘傲，潘銳民稱該項目已取得預售樓花同意，短期內交帶開賣詳情。藍塘傲位於將軍澳南，是該區僅餘未推的兩個項目其中之一，建有七幢分層住宅及23座洋房，提供605伙，分層戶實用面積由最細300餘至1000餘方呎，提供一至四房。

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：中原地产	

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	觀塘鯉魚恤中心一樓

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，實呎18907元加至19852元，加幅約5%。

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。

屬於傳統豪宅區的文咸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AVA62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，台灣歌手陶喆（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。