

購買力引爆搶盤 二手樓連環破頂 康山呎售1.5萬 重奪居屋王

農曆新年積聚的購買力引爆，二手樓再掀破頂潮，單日錄得最少10宗創新高個案。其中，「居屋王」鯽魚涌康山花園連環破頂，兩房單位連地價賣645萬元，實呎逼近1.5萬元，打破筲箕灣東欣苑的紀錄，重奪全港最貴呎價居屋王寶座。

大公報記者 林惠芳

康山花園昨天連錄兩宗破頂成交，其中10座中層E室，實用面積484方呎，大兩房間隔，雖然位於凶宅同層，但早前仍獲買家以720萬元連地價承接，實用呎價達14876元，創屋苑呎價歷史新高，並為全港已補地價居屋呎價次高，僅次於筲箕灣東欣苑。

不過，上述紀錄旋即被打破。代理透露，康山花園10座高層D室，實用面積431方呎，兩房間隔，自由市場放盤索價660萬元，新近減價至645萬元連地價沽出，實用呎價達14965元，一併打破以上凶宅同層戶，以及東欣苑於2015年造出的每呎14906元紀錄，重奪全港居屋王寶座。據了解，此居屋王單位原由一對夫婦持有，但男方已破產，雙方申請離婚並賣樓。

造價新高。

他表示，太古城罕有連天台單位，目前只有數個放盤，上述賣出的連天台戶，連23500元租約，租金回報2.5厘。據了解，原業主於2011年6月以728萬元買入單位，持貨6年，帳面獲利422萬元或58%。

愉翠苑膺新界綠表王

未補價的綠表居屋升勢同樣凌厲，樓價屢創新高。據房委會最新數字顯示，沙田愉翠苑一個三房戶，以590萬元易手，成為新界區造價最貴的綠表居屋王。區內代理透露，該單位是愉翠苑L座低層7室，實用面積650方呎，三房間隔，以590萬元綠表造價計算，實用呎價9077元，打破將軍澳寶盈花園三房綠表盤，於上週六造出的570萬元紀錄，登上新界區綠表居屋王寶座。

同時，筲箕灣東旭苑發力追落後，該屋苑A座低層5室，實用面積650方呎，享海景，以683萬元綠表價成交，實用呎價10508元，為全港未補價居屋造價次高。此外，世紀21分行經理魏仕良透露，將軍澳怡心園4座高層A室，實用面積654方呎，獲首置客以670萬元購入，創屋苑造價新高，實用呎價10245元。

太古城呎價1.9萬兩房新高

鯽魚涌居屋身價爆升，同區藍籌屋苑不甘示弱。有「樓市風向標」之稱的鯽魚涌太古城，兩房單位已升至1150萬元水平，創屋苑兩房戶造價新高。中原地產資深區域營業經理趙鴻運透露，太古城衛星閣頂層兩房連天台，實用面積582方呎，屬兩房「則王」，望內園景，剛以1150萬元零議價沽出，實呎19759元，創屋苑兩房單位

第一城河畔造價齊創新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：沙田上車盤連環破頂，繼區內蚊型翠華花園後，另一蚊型戶河畔花園及區內指標屋苑沙田第一城雙雙破頂，其中河畔花園實呎達1.63萬元，創歷史新高。

市場消息透露，河畔花園A座頂層連天台單位，實用面積269方呎，附全屋豪華裝修，享城門河景觀，獲買家以440萬元破頂價承接，折合實用呎價16357元，不但創屋苑歷史新高，更比區內指標屋苑沙田第一城最高呎價紀錄逾1.61萬元還要貴。據了解，原業主於2013年6月以328萬元買入上址，持貨超過三年，帳面賺112萬元，升值約34%。

區內指標屋苑沙田第一城兩房單位也搶至歷史高位。地產代理透露，沙田第一城2座中層D室，實用面積327方呎，獲買家以480萬元承接，實用呎價14679元，創



▲沙田第一城分層標準兩房單位造價漲至480萬元

屋苑分層標準兩房單位造價新高，追平屋苑兩房連天台單位最貴造價。據了解，原業主於2012年以319萬元購入上址，帳面賺約161萬元。



▲溫偉明(右)化身「Captain Wan」介紹樓盤以飛機作主題的藝術展品

嘉匯累收逾2100票 超購九倍

【大公報訊】記者梁穎賢報道：東九龍啟德第三擊擊華(00173)國際嘉匯昨日截止登記，發展商公布，連日累收逾2100票(代理入票6張)，超額9倍。

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明表示，截至昨晚項目收逾2100票，以港人居多，內地客佔少數。周六發售208伙，買入兩伙或以上的大手客分三組優先揀樓，買8至15伙最大手為第一組，但要臨場才知道該組別買家的多寡。示範單位於上週五開放至今錄逾1萬參觀人次。

此外，嘉匯位處啟德區，正是舊機場位置，該盤順勢以航空及飛機作主題，將一架波音747客機拆骨，打造成5件相關藝術展品，例如將引擎變身轉動椅，將機艙輪變身茶几等，從英國等地運回港，製作費及運費不菲，個別更超過6位數字，日後將於項目會所展覽。

為配合樓盤主題，平時以穩重見稱的溫偉明，也放下身段扮鬼扮馬，架上黑超

穿上風衣化身Captain Wan過機師癮，他更笑言「個機師look」搞咗半個鐘，所以無時間統計今日入票數目。

另外，長實地產(1113)今晚發售的牛潭尾意花園，長實助理首席經理(營業)何家欣表示，項目共錄逾4000參觀人次，約10%為非本地客，將積極考慮加推，項目有提價空間。

君柏增傢俬禮券優惠

同系貨尾馬頭角君柏亦有動作。長實地產投資董事黃思聰表示，取消新春優惠，新增傢俬禮券優惠，首八名於優惠期內買家可獲250萬元傢俬禮券，以單位定價約4000萬元計，禮券總值佔樓價約6%。若買家不要禮券，可直減樓價158萬元。項目累售62伙，套現約22.8億元。該盤住客會所首道曝光，室內面積約2萬方呎，逾半億元打造，設有宴會廳、藝術館式的藝廊、健身室等設施等。



▲鯽魚涌康山花園自由市場實呎逼近1.5萬元，成為全港最高呎價居屋王



▲市傳凱旋門摩天閣有單位以實呎逾8萬元易手

凱旋門三個月漲54%

【大公報訊】大額豪宅市況升溫，市場消息指，九龍站凱旋門「大宅門」單位，以1.68億元易手，較同類單位三個月前造價高出5900萬元或54%。

消息指，凱旋門摩天閣高層A室「大宅門」單位，實用1955方呎，連兩個車位，以1.68億元「賣殼」方式易手，實呎85934元，為屋苑分層標準單位呎價新高。資料顯示，位於上述單位低數層的A室，面積相同，去年11月以約1.09億元易手，事隔約三個月，同類單位實價約5900萬元或54%。據悉，原業主為內地發展商時代地產(01233)主席岑劍雄妻子李一萍，於2012年以1.1億元買入，持貨約5年帳面勁賺5800萬元。

中原高級資深區域營業經理林龍南透露，北角海峰園1座中層G室，實用859方呎，享海景，以1900萬元易手，實呎22119元，為屋苑造價及呎價新高。原業主於2004年以585萬元入市，帳面獲利1315萬元。

此外，利嘉閣分行經理梁志偉謂，紀惠集團主席湯文亮女兒湯振玲持有的南區紅山半島3座低層B室，實用1013方呎，剛以月租約55000元全包價連一個車位租出，實用呎租54.3元，以買入價2480萬元計，租金回報約3厘。

昨日二手焦點高價成交

成交單位	實用面積(平方呎)	成交價(元)	實用呎價(元)	備註
鯽魚涌康山花園10座中層E室	484	720萬(連地價)	14876	屋苑呎價歷史新高
鯽魚涌康山花園10座高層D室	431	645萬(連地價)	14965	全港呎價最貴白表居屋王
鯽魚涌太古城衛星閣頂層兩房連天台	582	1150萬	19759	屋苑兩房單位造價新高
沙田愉翠苑L座低層7室	650	590萬(未補價)	9077	新界區造價最貴綠表居屋王
筲箕灣東旭苑A座低層5室	650	683萬(未補價)	10508	全港綠表居屋造價次高
凱旋門摩天閣高層A室	1955	1.68億	85934	屋苑分層標準單位呎價新高
北角海峰園1座中層G室	859	1900萬	22119	屋苑造價及呎價新高
沙田河畔花園A座頂層連天台	269	440萬	16357	屋苑造價及呎價新高
沙田第一城2座中層D室	327	480萬	14679	屋苑分層標準兩房造價新高

馬主游紹賢2.5億掃南區·左岸

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市越加熱，豪客掃貨越起勁。連環獲富豪掃貨的中海外(00688)鴨洲南區·左岸，一月以近2.3億元掃入4伙的買家曝光，土地註冊處資料登記買家為游紹賢(YAU EDDIE JUNIOR)，正是活躍馬圈、坐擁7匹星運系的馬主。游同時斥1810萬元掃入4個車位，平均每個近453萬元，貴過西半山天匯，料是南區最貴車位。

購4車位均價435萬 貴絕南區

南區·左岸1座35樓A及B室、2座35樓A及B室，總實用面積7251方呎，以近2.3億元(實呎價31252元)於上月售出。據土地註冊處資料顯示，豪氣買家原來是星運系

馬主游紹賢，游紹賢坐擁7匹愛駒均以「星運」命名，包括星運俊俊及星運伯爵等，部分勝出多次頭馬，歷年來帶挈其贏取可觀獎金，惟當六匹已退役，現役馬匹只有星運判官。

土地註冊處資料顯示，游紹賢除購入4個單位外，同時又斥資1810萬元買入B1層4個車位，平均每個作價452.5萬元，貴過一度榮登本港車位王的天匯，料貴絕南區。

此外，新增優惠變相減價近6%的南豐集團筲箕灣香島，昨日加推12伙。市場消息指暫售8伙，當中5伙分別落入兩組大手買家，其中最大手買家掃入3伙，涉資逾3200萬元。

豐泰地產西半山敦皓複式呎價再創新高，25樓D2室，實用面積936方呎，連一車位以3837.4萬元售出，呎價40998元。買家為本地首置人士。

敦皓複式呎價4.1萬創新高

敦皓所有標準單位已悉數沽出，項目至今累售105伙，佔整個項目近95%，套現逾37億元，餘下僅6伙特色戶，面積由1303至3962方呎。

另土地註冊處資料顯示，已於兩年前被申請強拍的灣仔一籃子地段，有收購人士透過子公司珍輝有限公司以4.2億元，再收購皇后大道東50號C地舖、56號E地舖及48號B共三個地舖。

新地十四鄉17幢住宅獲批則

【大公報訊】記者林志光報道：新地籌劃經年的西貢十四鄉巨型住宅發展項目，終趨近有成果階段，首部分發展已於去年底率先獲屋宇署批出建築圖則，可建住宅樓面超過215.5萬方呎，料提供逾2000伙中大單位。

首期逾200萬呎 料涉逾2000伙

屋宇署去年12月份共批出23份建築圖則，當中佔八份的住宅及商住發展項目中，部分屬修訂圖則。在獲批的住用圖則中，以新地的十四鄉項目最為矚目，皆因該項目由收地至現時批出首份建築圖則，最少經歷30年；土地改劃以至整個規劃程序，便長約20年之久。

現時新地正就該項目與政府洽商換地交易，同時亦準備項目興建的前期工序。據了解，去年12月獲批的圖則，屬整個項目的首期，所在位置應處馬鞍山瀨水廠附近，其中13幢16至24層高住宅大廈，會建於4層平台之上，另4幢住宅大廈則

高21至25層；另2層高的教堂及零售商場各有一幢。住宅及非住宅樓面各約215.5萬方呎及8.8萬多方呎，約可提供逾2000個住宅單位。

十四鄉項目佔地超過806萬方呎，會興建51幢分層住宅大廈，以及32幢獨立屋，總住宅樓面達482.85萬方呎，共提供4730個單位，平均單位面積超過1000方呎。項目除住客會所外，亦會興建商場、學校、體育綜合場館及公眾停車場等設施，涉及樓面超過48萬方呎。

億京白石角地將建12幢住宅

另外，億京發展去年中投得的大埔白石角創新路地皮，會作純住宅發展，興建12幢分層住宅大廈，料提供逾1300伙中至大型單位；永泰地產(00369)前年投得的屯門掃管笏路住宅地，亦獲批建2幢住宅大廈，料提供約400伙中型單位。

至於工商物業圖則方面，其中九龍倉(00004)的九龍灣啟興道貨櫃場土地，獲

批興建一幢21層高商廈後，去年12月底，屬九龍貨倉部分土地另一地段，又獲批建一幢22層高商廈，可建樓面約55.8萬方呎。兩幢商廈圖則獲批，預示九倉原計劃將九龍貨倉及毗鄰貨櫃場用地，改變為一個商住項目的計劃已遭瓦解，九倉改變發展策略，相信是有見政府不斷提高啟德區的住宅發展密度，令區內供應源源不絕。另一方面，市場對市區甲級商廈卻極為渴求，政府又有意打造九龍東為第二商業核心區，因此，相信除非政府在商住項目的補價水平上讓步；否則，該商住計劃便正式胎死腹中。

此外，屋宇署發出動工紙的建築工程項目共有19個，提供可作住宅用途的建築樓面約42.5萬方呎，涉及209個單位。其中，香港興業(00480)大嶼山愉景灣1a及1b區，竟有提供實用面積(不包括洗手間、廚房及公用樓面在內)約39方呎及80方呎的微型單位，如資料屬實，將是全港新盤最細的副房單位。