

首都實呎撲萬二貴絕康城

樓價向上衝，連鄰近堆填區的「低水」屋苑也刷新高。向來備受上車客追捧的將軍澳日出康城，繼領凱大單位以1150萬元易手，締造日出康城之巔後，同區首都一個兩房戶，更以實呎11792元賣出，破盡日出康城二手呎價紀錄。

大公報記者 林惠芳

二手樓價追落後，被視為全港「低水」區的日出康城，最近樓價不斷飆升，繼領凱一個四房單位本月初以額賣1150萬元沽，貴絕日出康城二手價後，香港置業助理分區董事劉浩勤謂，日出康城首都五座中層RB室，實用519方呎，兩房間隔，日前以612萬元沽出，不但創屋苑兩房單位造價新高，折合實呎高見11792元，更創日出康城四個二手屋苑（首都、領都、領凱及領峯）的二手呎價新高。據悉，原業主於2008年以約352萬元入市，帳面賺約260萬元或74%。

將軍澳居屋又創高價

新財案未有再加辣，樓價升勢更急。世紀21分行經理魏仕良說，將軍澳富康花園五座高層E室，實用484方呎，以420萬元綠表價沽，為同類單位新高，實呎8678元，為屋苑綠表次

高。據悉，原業主於2011年6月以綠表價176萬元購入上址單位，現帳面獲利244萬元。

中原副分區營業經理陳漢文表示，屯門兆禧苑C座高層6室，實用415方呎，兩房間隔，享全海景，昨天獲上車客以395萬元連地價購入，創屋苑兩房造價新高，實呎9518元。據悉，原業主於2011年6月以155.8萬元買入單位，持貨六年，帳面獲利239.2萬元，單位升值154%。

二、三線屋苑於新財案後也破頂。中原分行經理雷澤麟表示，長沙灣美寧中心D座高層07室，實用316方呎，兩房間隔，連88呎平台，獲新婚客以398萬元買入，成交價創屋苑歷史新高，實呎12595元。據了解，原業主於2013年以322萬元買入上址，持貨四年一直作收租用途，現以交吉方式易手，帳面獲利76萬元或24%。



▲將軍澳日出康城二手呎價直逼1.2萬元

二手價近日成交個案

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
日出康城首都5座中層RB室	519方呎	612萬元	11792元	日出康城二手呎價最高
將軍澳富康花園5座高層E室	484方呎	420萬元	8678元	同類造價新高
屯門兆禧苑C座高層6室	415方呎	395萬元	9518元	屋苑兩房造價新高
長沙灣美寧中心D座高層7室	316方呎	398萬元	12595元	屋苑造價歷史新高

銅鑼灣先施舖內地客蝕逾四億

【大公報訊】記者林惠芳報道：市場預期零售市道見底，核心區舖位獲投資者趁機吸納。銅鑼灣波斯富街寶榮大廈先施舖位，獲冠華鏡廠或有關人士以4.68億元購入，原業主為內地投資者劉軍，分兩次沽售，終悉數售出巨舖，不足五年累計共蝕超過四億元。

據土地註冊處資料，波斯富街108至120號寶榮大廈地下AA號舖、一樓及二樓，面積約2.2萬方呎，成交價4.68億元，成交呎價約2.13萬元，新買家為冠華鏡廠或有關人士，舖位現由先施百貨租用。

據資料，原業主為內地投資者劉軍，於2012年以約11.42億元購入寶榮大廈地下A、B舖、一樓及二樓等，總樓面共23932方呎，舖位於買入後翌年才獲先施百貨租用地下部分連一及二樓，而兩個未獲承租的A及B地舖，面積共約2686方呎，於2014年底獲宏安(01222)以2.1億元買入，連同今次以4.68億元沽出餘下樓面，劉軍套現約6.78億元，惟帳面仍蝕約4.64億元，蝕幅超過40%。

「辣招盤」連爆四宗蝕賣

【大公報訊】記者林惠芳報道：上車盤連環破頂之際，市場連錄四宗「辣招盤」蝕賣個案，其中東涌海堤灣畔是預算案後「第一滴血」，原業主付10%額外印花稅（SSD），明賺實蝕約17萬元離場。

消息指出，海堤灣畔三座中層H室，實用562方呎，預算案公布翌日以610萬元售，比市價約650萬元低6.2%，實呎10854元。據悉，原業主於2014年10月以538萬元買入，帳面賺72萬元，持貨不足三年需付10%的SSD，扣除使費料損手約17萬元。

土地註冊處資料，荃灣環宇海灣六座極高層F室，實用898方呎，月初以1100萬元易手，原業主於2014年7月以1066萬元買入，付10%的SSD沽樓，連使費料蝕120萬元。另柴灣灣景園中層G室，實用624方呎，成交價725萬元，原業主於2013年底以696萬元買入，連使費料蝕10萬元。香港置業梁倩慧謂，該廈中層B室實用263方呎，以約464萬元沽，原業主持貨約四年，帳面賺11.8萬元，扣除使費料損手約10萬元。

MONTEREY呎價料挑戰同區新高

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤供應源源不絕，會德豐地產將軍澳南組合最後一擊的唐俊街23號住宅項目，命名MONTEREY，部署三月推售，備受人氣區越賣越貴的啓德效應衝起，市場呎價有條件挑戰同區新高。



▲黃光耀稱MONTEREY可望於三月發售
大公報記者 梁穎賢攝

會德豐地產常務董事黃光耀表示，項目提供926伙，包括904伙分層戶及22座洋房；分層戶由開放式至四房，實用由239至1670方呎，主打兩房及三房，共佔約70%；洋房面積由1843至2004方呎。

黃稱，集團將軍澳南組合共有四個新盤，MONTEREY較已推出的三盤最接近海岸線，位置最優越，故定價必最進取，料高於當中呎價最高近1.4萬元的CAPRI，該盤洋房呎價近2.9萬元。市場人士指出，啓德效應衝起全城樓價，料該盤平均呎價有機挑戰同區新高，現時區內最貴為麗新（00488）的藍塘傲，平均呎價約1.5萬元。

該盤標準開放式戶型實用面積由260方呎起，連平台的開放式特色戶則由239方呎起，料細絕近年將軍澳南新盤，較海翹匯最細271方呎更細。

會地的將軍澳南組合分別為The Parkside（591伙已售罄）、CAPRI（428伙）已售420伙、SAVANNAH（804伙）已售797伙，累售1808伙，套現137.64億元。

意花園次輪20伙傳沽清

會地系內何文田ONE HOMANTIN修訂價單，三伙割一加價2%，加價後約1500.8萬至1794.2萬元，呎價由26752至31982元。而系內港島西KENSINGTON HILL剛售出一伙特色戶，單位為33樓A室，實用面積1134方呎，剛以3970.2萬元沽出，實用呎價35011元，成交價及呎價同創項目新高。項目已累售71伙，僅餘四伙特色戶待售。

此外，長實地產（01113）牛潭尾意花園昨次輪發售20伙，市傳七時已全數獲認購，項目累沽50伙，佔總數75%。發展商隨即將12幢餘貨加價1%至7%，其中佛洛斯大道17號屋，實用1646方呎，舊價2780.9萬元加至2970.1萬元，加幅6.8%。另整批單位折實平均呎價13989元，折實入場逾1905.9萬元，下周二發售。同系馬鞍山星連海，繼續「踩油」軟銷。長實地產投資董事郭子威表示，即日至下月五日於沙田第一城舉行路演，樓書短期內上載。

嘉匯原價加推168伙

嘉華（00173）東九龍啓德嘉匯再加推全新168伙，首度推出四房戶，整體定價呎價由19633至28188元，定價由753.7萬至2493.5萬元，發展商維持15.5%樓價折扣，折實後呎價由16592至23820元，售價則由636.9萬至2107.1萬元，折實平均呎價19905元，屬原價加推。

另外，中海外（00688）鴨脷洲南區，左岸上載銷售安排，推出第一座32樓B室連一個車位招標，招標時間為本周日早上九時至十時；該單位實用1787方呎。以及新地（00016）何文田天鑄一期剛上載銷售安排，將以招標形式出售10伙，包括標準分層單位及特色戶，不設指引價格，招標期為3月3日至4月3日。