

不足一個月五度破頂 從413萬搶至443萬 嘉湖山莊呎價首登萬元戶

樓市發高燒，被喻為「上車樂園」的天水圍嘉湖山莊，終於脫離了上車價，該屋苑一伙兩房連天台單位，以443萬元易手，實呎達10045元，為屋苑史上首次升穿一萬元呎，並成為最後一個晉身萬元戶的十大屋苑！

大公報記者 林惠芳

嘉湖山莊的兩房單位愈搶愈貴，不足一個月內五度破頂，自二月中旬的413萬元搶至最新的443萬元。中原地產分行經理胡啓文透露，今次破頂的兩房單位連天台，所以造價較高，單位是美湖居二座頂層連天台，實用441方呎，享開揚米埔景觀，獲上車客以443萬元買入，創屋苑兩房單位造價新高，平均實呎達10045元，為嘉湖山莊史上首宗呎價破一萬元的買賣。值得注意，上址獲中銀網上估值達472萬元，較造價高出6.5%，反映銀行非常進取。

較97高峰「升凸」45%

屋苑對上一宗最貴呎價紀錄，為美湖居八座連天台單位，實用441方呎，去年11月以實呎9592元易手，如今相隔約四個月，紀錄已推高了4.7%。據了解，今次刷新紀錄的單位，原業主於2012年3月以約227萬元買入物業，持貨近五年，帳面動賺216萬元。值得注意，再上一手業主於1997年七月金融風暴爆發前，以306萬元入市，現價比1997年高峰期「升凸」45%。

嘉湖山莊合共提供15927伙，第一期自1991年起發售，而美湖居於1997年開售，當時正值樓市高峰期，最高實呎逾8000元，貴絕新界西北區。後來，亞洲金融風暴爆發，嘉湖山莊樓價直插無水花，至2003年的六年間，樓價累跌超過70%，其標準兩房單位60萬元有找，最平實呎僅約1000元，如今同類兩房戶已升至逾8000元呎，比2003年低位反彈達七倍。

居屋裕明苑連地價沽600萬破頂

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手私樓持續破頂，不少用家轉投呎價比較低水的居屋市場，刺激二居居屋樓價水漲船高。當中，將軍澳居屋裕明苑一個三房單位，以600萬元連地價賣出，創屋苑成交價歷史新高。

世紀21分行經理魏仕良透露，裕明苑B座高層01室，實用644方呎，採三房間隔，望內園景，原業主於去年12月份開始放盤，最初連地價開價580萬元，後來市況回升，一度反價至610萬元，最終以600萬元連地價沽出，創屋苑成交價新高，折合實用呎價9317元。

愉田苑三房衝破600萬

據了解，買家是同區首置用家。據資料顯示，原業主於2011年以290萬元連地價購入單位，現沽出帳面獲利310萬元，物業

隨著嘉湖山莊實呎升穿一萬元，十大屋苑已全線晉身萬元戶，打工仔上車更加困難。事實上，除嘉湖山莊外，同屬十大屋苑的「上車大熱」東涌映灣園，最貴呎價更逼近1.1萬元，單位為貴濤軒5座高層F室，實用494方呎，今年1月以528萬元賣出，實呎10688元。

天水圍居屋反價6%沽出

天水圍居屋起勢反價，呎價再破一萬元。中原地产副區域營業經理馬斯力透露，天麗苑低層11室，實用212方呎，本月初連地價以208萬元放售，後來反價至210萬及215萬元，最終進一步加價至220萬元易手，反價共6%，實呎10377元，為屋苑第四宗破萬元呎成交。

其他二手屋苑鬥追落後。美聯物業營業經理林志堅表示，將軍澳維景灣畔17座高層C室，實用663方呎，屬三房（套）間隔，開揚景觀，開價950萬，後來反價至988萬元，最終獲用家以980萬元承接，比叫價調升30萬元或3.2%，創屋苑三房單位造價新高，實呎約14781元。

中原地产分行經理霍柏雄表示，火炭駿景園五座高層B室，實用594方呎，兩房間隔，望園景及山景，屬兩房樓王，連租約以815萬元易手，創屋苑兩房造價新高，實呎13721元。富誠地產客戶經理鄧宇熙表示，鑽石山星河明居A座高層9室，實用593方呎，三房間格，以870萬元成交，創屋苑分層單位新高。

六年升值超過一倍。

沙田蛟形河河畔花園實呎撲1.75萬元，同區居屋樓價亦發力向上衝，世紀21助理區域營業董事周淑萍表示，愉田苑F座中層02室，實用568方呎，採三房間隔，享開揚景，以606萬元連地價易手，實用面積呎價10669元，創該屋苑造價歷史新高。據了解，原業主於2009年10月購入上址，當時連地價222萬元，持貨7年至今沽售，帳面獲利384萬元離場，單位升值逾1.7倍。

世紀21分行經理蕭耀邦表示，大圍雲疊花園五座中層M室，實用482方呎，兩房間隔，外望內園景，以550萬元連地價沽出，屬該屋苑兩房戶成交價新高，實用呎價11411元，刷新屋苑呎價紀錄。據了解，原業主早於2007年3月以135萬元連地價購入上址，持貨十年至今將物業轉手，帳面獲利415萬元離場，物業期內升值逾三倍。

福澤街重建項目招意向

【大公報訊】記者林志光報道：下個財政年度還未開始，市建局已急不及待要「交功課」。今日起即邀請發展商遞交大角咀商住重建項目的意向書，本月20日截收。

該個為大角咀福澤街／利得街項目，前身為家慶樓，是市建局第二輪需求主導重建項目之一，一邊緊貼恒地（00012）的利奧坊、曉岸一期及九建（00034）的奧城·西岸，另一邊則緊貼興旺大廈，地形窄長，地盤面積只約8267方呎。該局於2013年向業主提出收購，該年底取得逾八成業權，平均收購呎價逾1.1萬元。

政府將此項目納入下財年首個季度的賣地計劃之內，市建局卻在本財年尾聲，便向發展商發出邀請，要求她們提交發展意向書，並附有證明其發展經驗和財政能力是符合該局訂定的合作發展要求和條件的資料。

市場人士估計，市區地皮匱乏，加上現時內房及港資發展商均求地若渴，相信意向書數目或可超過30份。然而，該項目規模細，又無好景觀可言，最終入標數目應不及早前批出的中環卑利街A地盤，該項目共有22份標書。

根據該局提供的初步資料，項目的住宅及商業樓面各約5.49萬方呎及6857方呎，興建一幢24層高住宅大廈，另有3層零售



▲大角咀福澤街／利得街重建項目，即日起邀請發展商遞交意向書

商場及住客會所設施，和一層地庫停車場，提供約96伙面積約398至538方呎的中小型住宅單位，預計2020／21年落成。項目雖是需求主導，但因沒有業主參加樓換樓計劃，故該項目不會有此類預留單位。

現時大角咀收購最活躍的發展商是恒地，除利奧坊、曉岸一期外，今年又計劃出售第二期；另在大角咀道39至53號的一系列舊樓，亦已向土地審裁處申請強拆令；另據了解興旺大廈，及附近多幢舊樓，也是恒地的收購目標。



▲天水圍嘉湖山莊實用呎價首次升穿一萬元

嘉湖山莊兩房單位 近月破頂個案			
成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)
美湖居2座 頂層連天台	441	443.0	10045
麗湖居5座 中層F室	442	416.8	9430
景湖居3座 低層E室	446	418.0	9372
景湖居13座 高層E室	446	416.0	9327
景湖居5座 中層E室	446	413.0	9260

君臨天下最後一伙1.18億售出

【大公報訊】記者梁穎賢報道：一手大旺，連賣逾十年的陳年貨尾也告清袋。市場消息，恒隆地產（00101）夥港鐵（00066）的九龍站君臨天下，最後一伙複式剛以1.183億元透過招標售出，象徵該盤歷時長達13年的銷售終於畫上句號。

恒隆游擊式的賣樓策略，致使君臨天下過去13年經歷樓市高低，曾於淡市劈價，亦於旺市加價。早前透過招標出售的君臨天下二座79及80樓C室複式戶（連三個車位），實用1804方呎，市傳以1.183億元賣出，呎價65107元，該單位是項目最後一伙，象徵全盤1122伙，經歷長達13年的銷售期終於完滿結束。

另一方面，嘉華（00173）東九啓德嘉匯昨第四輪推售68伙，售樓處繼續人頭湧湧，可見購買力無窮無盡，市傳A組大手時段暫賣逾20伙。另有六伙昨日透過招標售出，分布低座第五座五樓，實用面積358至726方呎，總實用3113方呎，市傳由同一組買家以6600萬元購入，平均呎價21201元。

市傳昨晚售出67伙，連同標售出的六伙，全日沽73伙。

該盤上月推出至昨日推出的511伙全數賣清，套現50億元。計及昨晚，項目累售584伙。

此外，嘉里發展執行董事朱葉培指出，嘉里（00683）屯門滿名山新增「1+2」財務計劃，申請人首三年只供息免供本，買家可向發展商指定的財務公司申請貸款，貸款額最高為樓價80%，還款期28年，若買家不選用，可獲得相當於樓價3%現金回贈。周六推出15伙四房雙套房戶型，呎價1.3萬元起。該盤累售900伙，套現63億元，未來將有加價空間。

此外，豐泰地產何文田棗梨雅道三號最後一伙標準戶以破頂價沽。單位為28樓A室，向加多利山，實用1093方呎，3134.3萬元賣出，實用呎價28676元，創項目成交新高。項目已累售63伙，佔總數94%，套現逾10億元，尚餘最後四伙特色單位。

資本策略（00497）旗下沙田九肚山峰，隨著旺市今年開齋。據成交紀錄冊顯示，77號屋（連雙車位）以6580萬元售出，實用面積1996方呎，實呎32966元。九肚山峰去年一月推出至今，累售五屋。



▲九龍站君臨天下隨著最後一伙複式剛標售出後，歷時長達13年的銷售終於畫上句號

星漣海匯璽預告48小時內開價

【大公報訊】記者梁穎賢報道：首季未完新盤已大戰連場，兩大銷售駛入直路的焦點盤，長實地產（01113）馬鞍山星漣海以及新地（00016）南昌站上蓋匯璽已各自擺好擂台，預告48小時內開價，前四房向海大戶加入車位優先認購權提升戰鬥力。

長實地產投資董事郭子威預告，星漣海48小時內開價，定價會參考沙田、馬鞍山鐵路沿線項目，會貼市價發售，首批將包括今日向傳媒開放的四房一套大宅，該單位買家可獲車位優先認購權。

項目示範單位以2B座18樓H室作藍本，實用1286方呎，屬四房一套連工作間設計，廳闊13呎長27呎4吋，將於開價後對外開放。

新地下南昌站上蓋匯璽開賣駛入大直路，新地副董事總經理雷霆稱，預告一至兩日內開價，維持本月中發售。

新地代理助理總經理陳漢麟表示，匯璽首期會所命名為Club Brio，連同公用花園及遊樂設施，總面積逾18萬方呎，並設兩個泳池，各長約25米及50米，另兒童遊樂場、健身室、宴會廳、室內運動場、麻雀房及7個燒烤場等設施，管理費未定。

意花園最後三伙現樓賣

此外，長實打響頭炮的牛潭尾意花園，開賣以來鋪銷清，僅餘五座待售，發展商見好即收，部分留待現樓發售。長實助理首席經理何家欣指出，意花園僅餘五座

屋可供發售，扣除將於五月截標的一號屋，以及昨日推出招標的米萊諾大道16號屋，項目尚餘三座屋將保留現樓善價發售，預計加幅可達3%至5%。

昨日上載銷售安排的米萊諾大道16號屋，屬屋苑僅有的三房戶型，實用1489方呎，安排5月30日截標。

意花園總共67座洋房，上月推出至今共62座洋房，全數一件不留，平均每伙成交價2500萬元，套現約15.9億元，平均成交呎價1.5萬元，當中錄得六組大手買家，最大手為一組以逾1.35億元掃入六伙的本地家族，其中兩伙以公司名購入，需硬食30%辣稅。整體內地及海外客佔約20%。

新盤加價潮澎湃，日日一堆尾盤爭加價。恒地（00012）長沙灣兩個單幢盤齊削優惠，變相加價。去年至今已多次加價的海柏匯，部分單位折扣額由原先7%削至4%，變相加價3%，周六發售四伙；鄰區的南昌一號將稅務補貼折扣額由3%減至1%，變相加價2%，周六開賣17伙。

形薈41伙加價3%至5%

另新地筲箕灣形薈加完又加，最新把41伙加價3%至5%，其中二座26樓D室，面積318方呎，由舊價701.3萬元加至736.4萬元，加幅5%，最新呎價為23157元，周六發售18伙。

至於興勝項目管理負責銷售的九龍塘The Grampian，其五樓B室由舊價6600萬元加至7000萬元，加四球加幅約6%，呎價33702元。另莊士集團油蔴地珀·軒多個單位加價，23樓C室由舊價624.96萬加至684.48萬元，呎價加至27600元，加幅逾9.5%。



▲郭子威（左）預告，星漣海售價48小時內揭盅。旁為長江實業營業經理楊桂玲