

昇薈辣招盤「鬆綁」一房533萬沽 三年勁賺52% 東涌盤跑贏大市

樓價升勢凌厲，辣招盤「鬆綁」愈賺愈勁。於2013年開賣的東涌昇薈，屋苑額外印花稅（SSD）三年期解禁後，頻錄賺錢個案，其中一伙一房單位剛以533萬元賣出，短短三年多勁賺52%，成為屋苑「賺錢王」，跑贏大市，而同期中原CCL升幅僅25.6%。

大公報記者 林惠芳

南豐於2013年底開賣的昇薈，業主去年底開始「鬆綁」，二手交投持續活躍，當中以區內罕有一房間隔最受歡迎，造價愈搶愈高。中原地產區域營業董事范偉康表示，昇薈剛錄一房戶成交，單位是10座中層F室，實用面積434方呎，向南樓，享泳池及山景，成交價533萬元，實用呎價12281元。

據了解，買家為首置客，工作需要經常出埠，所以決定遷入東涌。而原業主於2013年12月以351萬元一手購入單位，持貨只有三年多，帳面勁賺182萬元，物業升值52%，跑贏大市。

據中原樓價指數CCL顯示，同期升幅為25.6%。他稱，昇薈多數單位的三年SSD期已解禁，帶動成交活躍，屋苑本月已錄得11宗買賣成交，平均實用呎價10983元。

好運中心實呎首越1.5萬

與此同時，細單位持續破頂，入場門檻愈推愈高，繼沙田河畔花園呎價升穿1.7萬元後，同區上車屋苑好運中心呎價亦首越1.5萬元關口。消息指出，好運中心鴻閣高層H室，實用面積326方呎，以496萬元售，實用呎價15215元，為屋苑呎價首次升穿1.5萬元。據了解，原業主於2004年6月，以約110萬元「低換」入市，持貨至今近13年，帳面大賺386萬元或3.5倍。

此外，樓齡已33年的荃灣綠楊新邨，兩房單位造價首度衝上600萬元水平，破盡歷史紀錄。美聯物業聯席區域經理梁仲維

表示，綠楊新邨R座高層05室，單位座向西北，望樓景，實用面積475方呎，獲區內用家以600萬元買入，為屋苑兩房單位造價新高，實用呎價達12632元，為全屋苑呎價新高。

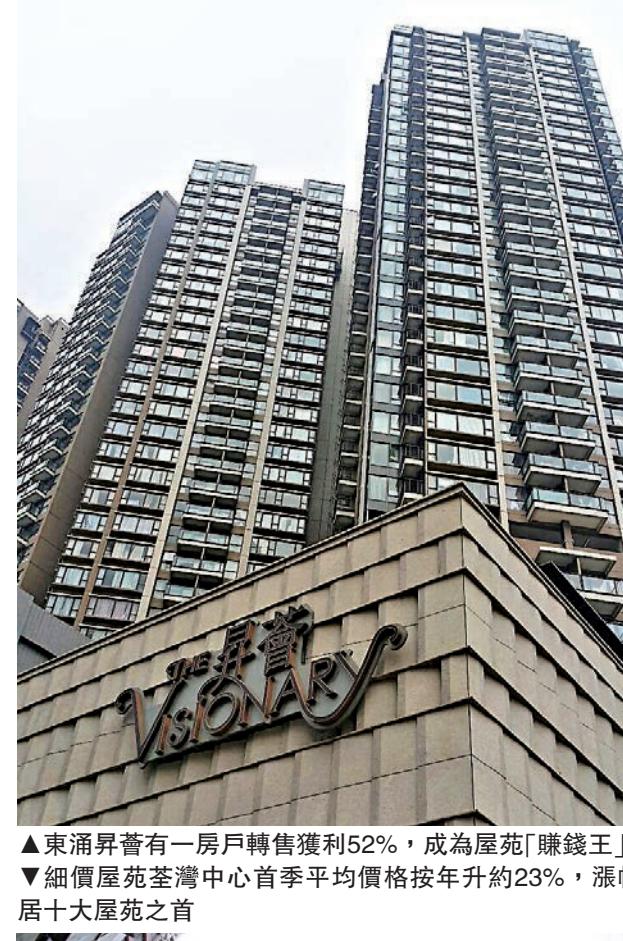
據了解，原業主於2011年以約300萬元購入上址，持貨五年多，帳面勁賺約300萬元或一倍。對上同類單位成交於二月份錄得，為S座中層01室，成交價580萬元，意味同類單位約一個月升價20萬元。

翠怡花園20日四度破頂

全城盲搶上車盤，青衣翠怡花園不足一個月內四度破頂。中原地產副區域營業經理黎子華表示，翠怡花園九座高層A室，實用面積451方呎，採大兩房間隔，以568萬元賣出，創屋苑兩房單位造價新高，實用呎價12594元，同類單位於20日內已經四度破頂，由二月底的540萬搶至568萬元。據悉，原業主於2012年3月以275萬元購入單位，持貨約四年，帳面獲利293萬元，單位期內升值1.1倍。

藍田綠表王

未補價居屋連環誕「綠表王」，世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示，藍田鯉安苑D座中高層03室，實用面積506方呎，以486.8萬元獲公屋綠表客買入，折合實呎9621元，創藍田區綠表居屋呎價新高。據了解，原業主於2008年6月以165.6萬元買入，不足九年帳面賺321.2萬或1.9倍。



▲東涌昇薈有一房戶轉售獲利52%，成為屋苑「賺錢王」
▼細價屋苑荃灣中心首季平均價格按年升約23%，漲幅居十大屋苑之首



近日二手癲價成交個案

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	獲利幅度	持貨年期(約／年)
東涌昇薈 10座中層F室	434方呎	533.0萬元	12281元	52%	3
沙田好運中心 椰林閣高層H室	326方呎	496.0萬元	15215元	3.5倍	13
荃灣綠楊新邨 R座高層05室	475方呎	600.0萬元	12632元	1.0倍	5
青衣翠怡花園 9座高層A室	451方呎	568.0萬元	12594元	1.1倍	4
大埔新峰花園 18座高層B室	725方呎	788.0萬元	10869元	32%	19
藍田鯉安苑 D座中高層03室	506方呎 (綠表)	486.8萬元 (綠表)	9621元	1.9倍	9

首季二手樓 均價668萬登巔峰

【大公報訊】記者林惠芳報道：

：二手樓價飆升，平均造價更漲至歷史新高。據美聯物業綜合土地註冊處資料，以今年首季（截至3月21日）二手住宅註冊個案計算，平均價格約668萬元，按季上升約2.1%，超越2015年第三季約657萬元高位，創史上新高。若以十大屋苑首季平均價計算，荃灣中心首季平均價格按年升約23%，升幅居十大屋苑之首。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，樓市氣氛向好，樓價反覆上升，帶動首季平均每宗二手住宅註冊金額創新高。若將十大屋苑首季平

均價計算，當中細價屋苑荃灣中心首季平均價格按年升約23%，為十大屋苑之首，錄約383萬元；而首季平均價格約691萬元的觀塘麗港城，以約21%升幅緊隨其後；紅磡黃埔花園及沙田第一城則齊錄約20%的按年升幅，平均價分別錄823.8萬及479萬元。

至於天水圍嘉湖山莊按年升約18%，平均錄431萬元。反觀，荔枝角美孚新邨按年僅升約4%，錄約790.8萬元，而十大屋苑平均價最高的鰂魚涌太古城則上升13%至1061.7萬元，兩者同為十大屋苑中樓價升幅最少。

灣仔三湘全層呎造萬八創新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：中資最近積極搶購核心區商廈，刺激商廈呎價屢創新高。代理指出，灣仔駱克道353號三湘大廈28樓全層，獲中資以9200萬元買入，單位面積約5130方呎，呎價約17950元，創該廈呎價新高。

美聯商業區域營業董事麥世強表示，上址原業主為傳銷商亮碧思，於2013年1月以5734萬元購入，呎價約11186元，持貨四年升值60%。新買家為內地企業，購入後將會自用。

林子峰沽新蒲崗工廈賺8800萬

另外，由資深投資者林子峰及蔡志忠等合組財團持有的新蒲崗正華工業大廈，早前推出招標，消息指項目以約3.98億元賣出，雖然比去年十月份意向價約4.5億元下調約13%，但原業主持貨僅約一年，帳面勁賺約8800萬元。項目以交吉形式出售

，並可透過買賣公司股份形式轉讓。正華工業大廈位於新蒲崗三祝街10號，現時為九層高的工業大廈，總樓面約87300方呎，以3.98億元計算，平均呎價約4559元。據了解，原業主於2015年底以約3.1億元購入物業，若成交落實，帳面獲利8800萬元或28.4%。

「舖王」集團年內擬百億入市

此外，「舖王」鄧成波計畫Stan Group行政總裁鄧耀昇透露，家族今年首季已動用40億元入市，主要為工廈及酒店，投資金額接近去年全年，不排除今年共斥逾100億元入市。

他補充說，原本計劃明年才大舉入市，但經濟等條件回穩，所以提前進行。他接着又謂，集團未來將有六個市區地盤重建酒店，連同旗下現有酒店，將提供2800房間。

屯廣首季營業額料超23億

【大公報訊】記者林惠芳報道：為迎春夏轉季商機，屯門市廣場於四、五月份聯乘美容商戶推出「Beauty Party」推廣活動，預料期內美容商戶生意可錄20%至30%增長，而四月及五月份整個商場的營業額可望逾14億元，較去年同期上升8%。

信和置業（00083）屯門市廣場近年打造為時尚美容購物總匯，搜羅世界各地40項美容品牌。

集團租務部總經理陳欽玲表示，據最新顧客調查，屯門市廣場80%的顧客年齡

介乎18至49歲，其中18至29歲的一群佔整體顧客比例32%，這些顧客對自我形象及優質生活的追求殷切，愛享受美食，故是次推廣活動將美的概念由美容推廣至美食，多個美容及餐飲品牌會推出聯乘折扣等優惠。

她預計，在一連串精彩的推廣活動帶動下，屯門市廣場今年首季營業額預期可超過23億元。據了解，屯門市廣場現共有40個美容化妝商戶，佔商場總商戶數目約10%，面積比率則為4%。

中原佣金全月劍指五億新高

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤狂熱帶動，代理佣金收入豬籠入市，中原本月底佣金收入暫為2.8億元，全月或突破五億元闖新高。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，受一手狂熱刺激，本月新盤成交已錄逾1700宗，造就集團佣金收入同步水漲船高，公司住宅部佣金收益本月暫錄約2.8億元，估計全月一手成交可達3600宗，帶挈集團全月有機會高收五億元，破去年九月

4.9億元的新高紀錄，有望再創公司開行以來最勁。

對於市場昨日突然流傳政府再加辣，有意修訂一份合約連購多伙物業懶稅，出招堵塞印花稅法例。

陳永傑坦白承認，近期一客掃入多伙成交活躍，但認為此招純粹影響發展商賣樓方法，根本無助於阻止樓價升勢及減低買家需求，認為此招作用不大，出招機會極渺。

天匯單月提價17%達2400萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市暢旺，超級豪宅頻錄成交及加價。人稱四叔的恒地（0012）主席李兆基旗下貨尾輪隊加價，繼長沙灣兩盤前日加價後，旗下西半山天匯四伙割一提價8%，其中一伙不足一月勁加17%或2400萬元。

據價單顯示，天匯加價的四伙全部割一提價8%，其中三伙已先後三度提價，累積加幅由13.5%至近17%，當中37樓A室，實用2476方呎，定價由本月初的逾1.54億元加至最新逾1.666億元，呎價調升至67294元，該單位由上月底開始至今三度加價，累加16.8%，加價近2400萬元。

SHOUSON PEAK呎價破頂

超級豪宅頻錄成交，新地（00016）旗下壽臣山SHOUSON PEAK成交紀錄顯示，11F號洋房昨日售出，成交價2.835億元，實用面積3561方呎，實呎79612元，創項目同戶型新高。

新世界（00017）旺角SKYPARK售出最後一伙頂層27樓A室，實用961方呎，三房連儲物室，連一個車位權成交價2000萬元，呎價20812元，創項目售價新高。全盤439伙已全部售罄，累積套現超過28億元。



▲四叔旗下貨尾密密加價，最新天匯又提價

MONTEREY第三輪近沽清累銷約640伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤大戰主角之一的長實地產（01113）馬鞍山星漣海，周五大輪發售66伙，市傳暫收約600個登記，超額4倍，平均每九人爭一伙。美聯物業配合該盤推售，新增置業優惠，即日起至本月31日，該行首10名買家，每個單位可獲贈價值約一萬元八達通乘車優惠，總值約10萬元。

保利（00119）攻港首個獨資盤啓德龍

譽，落實周六首度賣188伙。保利置業市場銷售部主管高謹華表示，項目累收逾920票，超額4倍，內地客少於5%，集團滿意收回反應，有信心全數沽清難度不大，重申不急於推盤，項目正謀加推，有意推出更多海景戶。另外，新地（00016）南昌站上蓋匯璽累收4600票，按周六發售312夥計，超額13.7倍。



▲MONTEREY第三輪發售依然熾熱，售樓處再大排長龍