

煥然壹居貨尾16伙一年賣貴41%

入場費七球 均價1.58萬平同區近三成

市建局首個資助房屋東九啟德煥然壹居，去年四月發售撞中樓市低迷，下調折扣反應依然冷淡，買家用底或縮沙，經逾月銷售賣剩16伙貨尾，終落實轉作私樓加價重推，入場費696.7萬元加幅最勁逾45%，加價後16伙平均呎價逾1.58萬元，較去年平均呎價約1.12萬元，一年賣貴41%，不過仍較毗鄰私樓龍譽平均呎價兩萬元低水27%，下周一截止登記，市場料搶爆，賣剩蔗變搶手貨。

大公報記者 梁穎賢

煥然壹居去年四月開賣遇冷鋒，市建局將折扣率由八折下調至八六折仍無助銷情，最終賣剩16伙，當局決定轉作私樓以十足估值推售，當日賣剩蔗今日變金蛋，較去年底以折扣價推售時高出最多45%，大幅跑贏過去一年樓價升10%的升幅，若計及去年的折扣額，料最少有20%升幅。

御峰三伙一年六度提價

據價單顯示，該16伙貨尾位於H1、H2及H3座的兩房戶，八伙位於H1座，加幅劃一39.4%，五伙位於H2座，加幅由40.6至45.6%不等，另三伙位於H3座，加幅由43.8至45.3%。單位售價則由H3座三樓F室的696.7萬元至H2座14樓F室898萬元，實用442及554方呎，兩伙定價均較去年折扣價479.5萬及624.7萬勁加逾45%。

至於單位呎價則由15043元至16450元，平均呎價約15807元，較去年折扣價11212元加幅達到41%，不過隨着樓市升浪推升私樓造價，毗鄰龍譽整體平均呎價已達兩萬元，相對煥然壹居狂加後仍低同區27%，市場料賣剩蔗變搶手貨，開賣當日勢搶爆。

市建局昨日起接受登記認購，下周一（24日）截止登記，翌日（25日）公布抽籤結果，下周四（27日）發售。

發展商加價絕不手軟，尤以恒地（00012）最積極，旗下多個貨尾盤輪住加價

先後多次加價的馬鞍山迎海，御峰，又再更新價單，當中伙位過去一年來六度提價，剛又加3%，其中12座7樓B室，實用1632方呎，定價由2671.8萬加至2752萬元，相比去年三月首推時定價2078.7萬元，期內狂加逾32%，加價達673.3萬元，夠買一伙煥然壹居。

另外，華懋等的大潭紅山半島B區，剛調升25座洋房售價，加幅逾11%，其中松柏徑174號洋房（亦稱爲T20洋房），實用3142方呎，由原價逾1.09億元加至逾1.21億元，實呎價由34919加至38799元，加幅逾11.1%。

Angelababy逾億元買天匯

上車盤認購熱潮持續，政府加辣後首個開價的新盤新地（00016）屯門柏御，昨午二時已截至登記認購，收票反應踴躍埋單共錄逾2500票，較今日首輪開價的118伙超額認購逾20倍，21人爭一伙。今日發售的118伙平均呎價約16055元，折實即供平均呎價12844元，一房戶折實入場費逾395萬元，暫爲全港入場費最平新盤。

另根據土地註冊處資料顯示，藝人Angelababy（中文名楊穎）透過其母名義以逾1億元買入西半山天匯26樓A室，實用2476方呎，呎價逾5萬元。據悉，今次用其母名以「首置」身份入市，預計可慳稅約1400萬元。

煥然壹居貨尾部分售價比對

單位	實用面積(方呎)	舊價(萬元)	新價(萬元)	新呎價(元)	加幅(%)
H2座14樓F室	554	624.7	898.0	16209	45.6
H3座3樓F室	442	479.5	696.7	15762	45.3
H3座14樓B室	540	610.6	886.4	16415	45.2
H3座10樓A室	562	614.3	883.2	15715	43.8
H2座17樓B室17B	540	630.6	888.3	16450	40.9
H2座13樓B室13B	540	612.1	862.2	15967	40.9
H2座14樓B室	540	616.6	868.6	16085	40.9
H2座15樓B室	540	621.3	875.1	16206	40.8



著名藝人 Angelababy (中文名楊穎) 透過其母名義以逾1億元買入西半山天匯單位

煥然壹居賣剩蔗勢變搶手貨 大公報記者林志光攝

吳崇武(左)稱賢文禮士日內開價，旁爲華懋銷售市場部高級經理周俊豪



賢文禮士閃電日內開價

【大公報訊】記者梁穎賢報導：一手氣氛未有因加辣潑冷水繼續熾熱，發展商以快打慢搶攻。華懋九龍塘賢文禮士全無軟銷鋪排下昨日上樓書，極速日內開價，預告首批50伙定價必低於同區同系的義德雲門。

華懋銷售部總監吳崇武表示，旗下延文禮士道38號項目賢文禮士，樓書已於昨日火速上載，極大機會日內開價，按例首批最少推出50伙，首批暫定主攻分層戶，不會推出洋房，揚言定價會低於同區區內新盤雲門，目標客並非一約多簽的大手客。

吳崇武指出，該盤總共134伙，其中129伙分層單位，間隔由一至四房不等，實用面積由538方呎至1979方呎；特色戶面積由509方呎至1733方呎。另有五幢洋房，實用面積由3452方呎至4380方呎。

該盤住客會所昨向傳媒開放，設施尚算一應俱全，計有兒童遊戲室、宴會廳、室內泳池、卡拉OK及電影院等。

昇薈最後一伙售4822萬

此外，南豐證實，旗下東涌昇薈最後一伙剛售出，單位爲二座39樓A室連天台特色戶，實用2120方呎，連2329方呎天台

，成交價約4822萬元，實用呎價約22746元，標誌1419伙銷售畫上句號。

另據土地註冊處資料顯示，新地（00016）南區Shouson Peak壽山村道11F層早前以2.835億元售出，登記買家爲鄭小燕（CHENG SIU YIN SHIRLEY），與恒和珠寶（00513）主席陳聖澤妻子同名同姓。

Mount Nicholson洋房標售

至於會德豐地產負責銷售的山頂Mount Nicholson上載銷售安排，推出第一期10號洋房招標，實用8017方呎，另加前後花園共4991方呎，招標日期爲4月23日。

樂悠居售736萬五年升值80%

【大公報訊】記者林惠芳報導：樓價癲升，昔日「窮人恩物」荃灣樂悠居，如今三房戶造價已跳升至736萬元，創全屋苑樓價歷史新高，比同類單位五年前叫價貴足80%。

早於2012年，有地產代理張貼樂悠居



一則廣告，當時一伙實用538方呎的三房戶，叫價僅410萬元，廣告內容以「窮人恩物」招徠，如今窮人恩物身價也急升，同類三房戶已漲至736萬元破頂，比2012年同呎單位廣告叫價，大升326萬或80%。

利實呎造12479元「三寶」最貴

中原地產高級分行經理陳文杰表示，樂悠居中層16室，實用538方呎，採三房(套)間隔，以736萬元成交，創屋苑樓價新高，實用呎價13680元。據了解，買家是首置人士，見樓價升勢不停，故於短時間內拍板入市。原業主2010年6月以318萬元購入單位，持貨七年帳面賺418萬或1.3倍。

屯門新盤柏御收票踴躍，區內上車盤身價同樣暴升。代理透露，屯門「青河坊三寶」之一的利實大廈低層C室，實用234方呎，一房間隔，以292萬元易手，實用呎價12479元，爲「青河坊三寶」呎價新高。據悉，原業主於2012年以138萬元入市，帳面賺約154萬或1.1倍。

此外，美聯物業助理聯席董事王子超

表示，上水名都二座高層F室，實用401方呎，兩房間隔，以約460萬元成交，實呎11471元，爲屋苑呎價新高。未補價居屋持續破頂，世紀21聯席董事劉倩彤表示，黃大仙慈愛苑G座高層05室，實用650方呎，三房間隔，獲綠表客以580萬元承接，實呎8923元，創該屋苑綠表市場成交價及呎價新高。

中原料山頂南區樓價升10%

另邊廂，據土地註冊處資料，福臨門家族成員徐維均持有的山頂LA HACIENDA單號屋，上月以1.388億元易手，物業實用2756方呎，實呎50073元，以其2002年2738萬元購入價計，帳面勁賺1.1142億元，賺幅超過四倍。

中原地產山頂南區董事兼大中華高端物業香港辦公室總經理何兆棠謂，受到鴨洲洲地王效應刺激，山頂南區新盤紛紛提價，二手業主普遍惜售，預料今季山頂南區二手樓價看升10%。他又謂，政府收緊「一約多伙」後，投資者傾向購買大銀碼豪宅作一筆過投資，較少選擇多間細單位分散投資，而區內用家入市態度則無太大影響。

石澳豪宅前公眾通道 李澤楷1234萬「私有化」

【大公報訊】記者林志光報導：數年前爆發超級富豪佔用官地作私人路事件後，部分即還原公眾用途，個別則嘗試與政府協商將土地私有化。其中由電盈（00008）主席李澤楷擁有石澳大浪灣道12號豪宅前一段公眾通道，早前與政府透過私人協約方式，補地價1234萬元將其私有化。

由大浪灣道接上12號的一段通道，在經過石澳高爾夫球場入口後的路段，過去一直屬政府用地，但數年前卻被揭發，12號業主在此路段前的一小塊私家土地上加設柵欄，變相將該段政府地據爲己有。事件曝光後，政府當時卻未有矯正。

因爲由大浪灣道至高爾夫球場入口的一段道路，有小部分土地包括在港英政府

於上世紀初批地予石澳發展有限公司建球場的花園地段72號餘段土地之內；而由球場入口對出，接上12號的路段，除12號外，並無其他物業共享；相信業主及政府都基於此考慮，將該路段，透過私人協約方式，批予石澳發展有限公司，該公司一向是由擁有該小區土地的富豪組成，據批地條款此小段道路的使用者是屬於12號的業主及住客，亦即已被李澤楷以1234萬元私有化，該小段路的面積約8300方呎。

大浪灣道12號由李澤楷於1995年斥1.2億元購入，再花近億元，花數年時間，建成兩幢兩層高的獨立屋，總樓面約1.1萬方呎，另有近四萬方呎私人花園，市場估計，12號的市值超過10億元。

遠東金融拆售呎價3.3萬起

【大公報訊】記者林惠芳報導：問鼎百億地王的中環美利道商業用地下月截標，令周邊商氣氣氛升溫，有投資者看準時機，推出金鐘遠東金融中心三樓拆售，首批八個單位，呎價由3.3萬元起。

美聯商舖營業董事羅仲英表示，資深投資者蔡伯能持有的遠東金融中心三樓全層，分間爲16個單位，面積由611至1324方呎，首批八個單位，呎價由3.3萬至3.68萬元，售價約2065萬至4872萬元，今次爲該處首度有全層單位拆細出售。

屯門兆安苑停車場9110萬沽

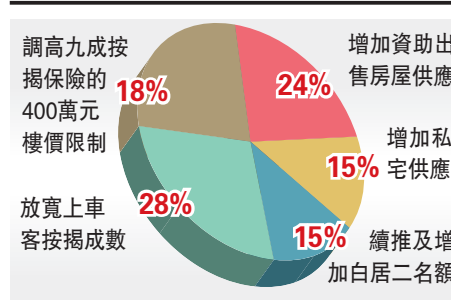
據悉，繼首批八個單位試水溫後，蔡計劃將餘下第二批單位加價，加幅會以美利道商業地皮作價爲參考。蔡是今年三月初以約2.9億元購入該三樓全層，以全層面積共11500方呎計，平均呎價約2.5萬元。

另外，明興水務副主席兼行政總裁原偉強前年向領展（00823）以1.25億元購入的屯門兆安苑停車場及商舖，其中停車場部分招標售出，成交價約9110萬元。中原商舖部副區域營業董事何潔敏表示，兆安苑停車場共涉255個私家車位及20個電單車位，買家爲投資者，現租客爲香港停車場管理服務有限公司，月租約25.5萬元，料租金回報逾3厘。

政府早前收緊「一約多伙」，令個別住宅投資者轉戰工商物業。理想集團行政總裁鄧健明表示，集團旗下觀塘工廠The ICON，早前獲一名新盤向隅客連掃五個單位，涉資近2000萬元，項目迄今累售逾70單位，套現約三億元，呎價介乎1萬至1.1萬元。美聯工商區域營業董事鄧永堅稱，爲回應市場需求，發展商原價加推THE ICON共10個單位，售價340.5萬元起。

【大公報訊】記者林惠芳報導：樓價高企，市民對資助房屋需求大增。美聯物業發表最新置業調查報告指，本港逾80%

受訪者認爲最有助置業的樓市措施



資料來源：美聯物業上車置業問卷調查

逾八成受訪者感上車難

未曾擁有物業的市民認爲上車難，當中逾40%指資助出售房屋是最有機會的上車途徑。爲協助置業者，呼籲放寬首置上車客按揭，提高九成按揭保險的400萬元樓價上限至500萬元，並增加土地及居屋等資助房屋供應，以及提供更多「白居二」名額。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新一期居屋超額申請逾40倍，反映大批市民希望透過資助出售房屋圓置業夢想。該行於4月12日至18日進行的「上車置業問卷調查」，成功訪問338名表示未曾擁有物業的受訪者，當中81%表示上車困難，有44%預期最有可能透過一、二手資助出售房屋圓上車夢。

該行統計，首季平均每宗二手住宅及二手居屋註冊金額分別爲664萬及410萬元

，同創歷史新高，上車盤買少見少。然而，有71%受訪者預期今年樓價續升，估計升逾5%佔逾50%，即使預期平穩亦佔15%，而估計樓價下跌的僅14%。

對於政府有何方法幫助市民置業，有28%受訪者稱可放寬上車客按揭成數，24%指可增加資助出售房屋供應，另外由於400萬元以下物業數量下降，故有18%稱可考慮調高九成按揭保險的400萬元樓價限制。至於增加私宅供應及增加「白居二」名額等均佔約15%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指出，政府推出的「白居二」計劃，讓白表買家免補價購買綠表居屋，至今已推出7500個名額，而成功購入居屋第二市場單位逾4000伙，對上車置業有一定的幫助。