

# 沙頭角尚澄售價千萬追市區

## 呎價逾萬貴同區85% 傳首日收30票

樓市狂潮癡態畢露，沙頭角新盤售價驚現千萬元！位處沙頭角禁區內的遠東發展（00035）尚澄，首批57伙扣除9%基本樓價折扣後，折實最貴961萬元，直逼市區價，即供平均呎價10288元，若計及買多於一伙可額外獲得的1%折實額，折盡平均10175元，較同區二手呎價約5500元貴逾85%。市傳尚澄首日收約30票。

大公報記者 梁穎賢

尚澄極度趕推，昨日一日內上樓書、開價兼開示範單位。價單顯示，首批57伙277至593方呎，定價由2座2樓K室282.43萬元至最高的1座6樓C室兩房戶1056.45萬元，為沙頭角新盤售價首見千萬元，直逼市區價，呎價最貴見17815元屬九龍啓德價，平均呎價11305萬元。

**最快下周開售**  
發展商提供9%樓價直減折扣額，包括即供4%、特別折扣額2%以及3%從價印花稅津貼，折實後入場257萬元，折實均價10288元，折實最貴961.4萬元，仍接近千萬元。若計及一份合約買兩伙，或直系親屬各買一伙的大家族1%樓價折扣（相關優惠只適用於大手買家），折盡最低消費254萬元，入場費平絕全港，折實呎價9028元起，折盡平均呎價10175元，較毗鄰的私樓順隆花園去年底二手呎價5494元高85%。項目昨日起收票兼開放示範單位，最快下周開售。

遠東發展高級營業及市務總監方俊形容該盤為超值開心價，不覺開價偏高，畢竟沙頭角自順隆花園後17年來沒有新盤供應，自信單靠區內居民足夠撐起承接力。他又稱，對上一次立法會選舉，鄉委會發出十萬封信，有三萬封回覆，不少持有居民證居民有意搬遷沙頭角置業，雖然該盤位處禁區內，不過其歷史任務已完成，不

## 地價成本超低 項目料賺一倍

【大公報訊】遠東發展（00035）沙頭角禁區盤尚澄，利潤豐厚，地皮於2013年僅以1.43億元投得，單是首批57伙單位，已收回地價有餘，估計連同建築費，項目總建築成本約5億元，相對於該盤折實市值達11億元，遠展可勁賺1倍。  
遠展2013年10月，擊敗包括信置（00083）等4個發展商，以1.43億元投得尚澄現址，以可建總樓面約12.96萬方呎計，折實每方呎樓面地價約1104元，屬當時市

## 錦上路站項目5月24日截標

【大公報訊】有多達35家發展商遞交意向書的元朗西鐵錦上路站首期物業發展項目，昨日招標，發展商除以一「口價」的價高者得方式，競爭項目發展權外，還必須支付3.55億元，作項目前期建築費。  
港鐵（00066）昨日公布，邀請合資格發展商入標競投錦上路站首期物業發展，截標日期為5月24日。  
據了解，今次依然沿用近年的招標模式，即政府設下收取項目賣樓收益5%的固定分紅比例，發展商則出價爭奪項目發展權，價高者得。不過，因當年興建該站時，已為項目發展進行部分前期工程，所以，今次中標者，除標價外，還需額外支付3.55億元，作前期建築費。

## 永安廣場呎售2.05萬貴絕尖沙咀

【大公報訊】資金積極流入工商舖市場，刺激寫字樓頻頻錄得破頂價成交。消息透露，尖東永安廣場一個單位，新近以3580萬元易手，實用呎價達20468元，為該處呎價首次升穿兩萬元水平，比舊紀錄高出10.6%，創尖沙咀商廈呎價新高。  
市場消息稱，尖東麼地道62號永安廣場3樓305室，面積1749方呎，望全海景觀，原業主叫價約3673萬元，每呎叫價約21000元，新近減至3580萬元交吉易手，減幅約2.5%，折合呎價達20468元，比該廈5樓505室於去年底造出的每呎18500元紀錄，高出10.6%，創該廈呎價歷史新高，並貴絕尖沙咀。中原寫字樓部高級資深營業董事李婉琪表示，上述單位市值呎租約45元，按此計算，料新買家可享約2.6厘租金回

排除有朝一日開放。  
尚澄是區內17年內首個新盤。根據賣地條款，相關項目只可售予持有沙頭角居民證的人士（擁有住戶證必須是區內業主或租客），而該證必須獲該區鄉事委員會簽署及向警方申請。換言之，該盤並非一般大眾市場，買家是有限性，無論其銷情好壞，對本港樓市毫無啟示，情況就如公屋及居屋客，買家有一定限制。

**逾半單位享海景**  
方俊補充，買家由入票、簽約、簽正約，以至入伙時收樓，均需出示居民證。日後轉售亦只限售予持有居民證的人士，惟強調不會影響承造按揭成數，一般400萬元以下樓價仍可獲按揭證券公司承造90%按揭。  
尚澄提供261伙，建有4座6層高住宅，逾80為1房單位，兩面環海，逾半數單位享有海景。唯項目為遷就地盤及海景，採用U形設計，出現單位對單位的面壁情況。  
中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，尚澄位於沙頭角禁區內，買家只限持有禁區居民證居民，定價難以與市中心私樓比較，加上區內多年來未有新盤供應，相信區內分支家庭有一定住屋需求，新盤設有會所配套對客人有一定吸引力，由於近年內地本港貿易頻繁，區內居民的購買力難以估計，開售時或有驚喜。

## 項目料賺一倍

三年前地價僅1100元，三年後實用呎價勁賣1萬元。尚澄首批57伙單位折實市值約2.4億元，單是首批單位已收回地價，發展商更料整個項目市值約11億元。市場人士表示，尚澄樓僅高6層，打樁深度有別於高樓大廈，慳回大筆建築費，估計每呎建築費約3000餘至4000元，連同地價及利息開支等，總建築成本約5億至5.2億元，相對於項目市值11億元，遠展狂賺一倍。

為避免發展商盲目增加項目的發展及建築費用，導致政府所得分紅減少，據悉在招標文件內，有條款限定發展商在計算賣樓利潤時，可以扣減的總建築費及專業服務費用，不得超過80億元及4.35億元。以該首期發展的可建樓面約123.67萬方呎計，每呎建築費近6500元，高於一般項目約4000至5000元水平，應是中標發展商要為政府負責興建一個公共運輸交匯處，和重置現有泊車轉乘設施；而且動工期間，還需提供一個臨時公共運輸交匯處及臨時泊車轉乘設施，有關建築費用全由發展商支付，所以，政府才定出較高的總建築費上限，比前年招標的西鐵元朗站每呎不足4400元為高。



▲尖東永安廣場單位呎價首穿兩萬元報。

另外，據土地註冊處資料，上環信德中心西翼26樓01室，面積約2555方呎，成交價7026.25萬元，呎價約27500元，買家以溢額有限公司名義入市，公司董事為永光地產大股東譚達敬。



▲尚澄示範單位昨日同步開放 大公報記者黃洋港攝



▲方俊形容尚澄屬超值開心價 大公報記者黃洋港攝

## 銀行承造按揭或打折扣 買家需居民證

【大公報訊】遠東發展（00035）沙頭角禁區新盤尚澄，因為買家類別有所局限，對象只限該區持有居民證的居民，就算日後轉讓，也只能售予相關人士，渠道狹窄，流通量不大。業界提醒銀行承造按揭時或打折扣。  
尚澄的市場有局限，並不開放全港市民購買，正是「有錢都買唔到」，但有人擔心該盤太過另類，銀行承造按揭或打折扣。遠東發展高級營業及市務總監方俊「派定心丸」。他說，按揭與買家類型無衝突，不會影響按揭成數，一般400萬元以下樓價仍可獲按揭證券公司承造90%按揭。  
。況且該公司亦有提供30%備用二按，同時提供一按加二按最多90%貸款額的財務幫補。  
不過，有業界提醒買家不要掉以輕心，發展商開盤前或有特約銀行承造按揭，發展商本身亦會提供貸款，但尚澄始終有其特殊性，將來轉售單位亦只限於持有居民證的人士，直接收窄客路，影響流通量，不排除有銀行或較抗拒，甚至開出頗辣的貸款條件，如削減借貸額成數或息口較時下一般高。業界提醒要承造按揭的準買家，買入該盤前宜先做功課，向銀行摸底，要量力而為，切忌勉強入市。

尚澄小檔案	
地址	順隆街31號
座數	4座
單位伙數	261伙
實用面積	277-538方呎
首批價單伙數	57伙
首批單位定價	282.43萬-1056.45萬元（折實9%計257萬-961.4萬元）
首批單位呎價	10031-17815元（折實9128-16212元）
首批平均呎價	11305元（折實10288元）
基本樓價折扣額9%	即供4%、特別折扣額2%以及3%從價印花稅津貼；另一張合約買多於一伙或直系親屬如夫妻兩人各買一伙，額外獲1%折扣待定（最快下周）
銷售安排	粉嶺逸峯商場
示範單位地址	2018年10月31日
預計關鍵日期	逾4元

## 尚景餘下15伙平均呎價5.2萬

【大公報訊】早前有客斥近7.6億元掃六伙的西半山尚璟，發展商崇傑地產安排17伙下周五以招標方式出售。另發展商公布餘下15伙的售價，平均呎價近5.2萬元。  
位於寶珊道18號的尚璟，前身為永隆銀行伍氏家族的大宅，重建後於年初初推售。該家族旗下崇傑地產董事伍尚修表示，基於早前招標出售的六伙，反應理想，現再推出17伙，以招標方式出售，截標日期為7月31日，不設指引價。同時公布樓盤剩餘15伙的售價，不過，未定銷售日期。  
該15伙單位分布7至16樓，A及B室的實用面積各為2098方呎及2206方呎，售價由9675萬至1.248億元，呎價由46115至56573元不等。發展商只提供120天成交期的即供付款辦法，買家個人以一約多伙或一契一伙、買家與至親以一契一伙或多伙的方式，認購該盤單位，可獲樓價4.25%的現金回贈。  
伍尚修稱，公司未來繼續尋找發展機會，因應公司規模，不會發展大型項目，主要在市區尋求發展精品項目，無論投地或收購舊樓等。  
另長實地產（01113）旗下馬鞍山星連海，開賣迄今累售190伙，套現逾29億元，近日連環錄得4房成交，可見項目受換樓客追捧，有見近日樓市熾熱，買家甚具實力，故決定撤銷升級置業換樓優惠，及最高可達成交金額85%的5年過渡性貸款安排，將於5月8日生效。

## 太古城兩房呎價升破兩萬

【大公報訊】「樓市探熱針」鯽魚涌太古城，有兩房「豪裝」單位以1189.8萬元售出，打破兩房特色戶的1150萬元紀錄，創屋苑同類單位造價新高，實用呎價20373元，為屋苑兩房戶呎價首次升破兩萬元。  
中原高級資深分區營業經理陳彪透露，太古城恆天閣中層E室，實用584方呎，兩房間隔，望內園景，附全新豪華裝修，原業主於去年開始放盤，當時叫價1350萬元，最終獲人家議價至1189.8萬元買入，實用呎價20373元。  
雖然減價售出，但單位仍然破盡屋苑兩房戶售價紀錄。翻查資料，太古城上次最貴兩房成交是衛星閣頂層B室連天台，今年2月以1150萬元沽，如今分層戶比特色戶貴39.8萬元或3.5%，創屋苑兩房戶造價新高，亦是同類單位呎價首次升穿兩萬元。  
**湯文亮子4300萬購逸廬**  
據悉，原業主於2011年以738萬元買入單位，帳面賺451.8萬元或61%。受到多宗高價成交刺激，太古城本月錄得的20宗買賣，平均實呎達1.76萬元，打破3月份的17534元紀錄，再創屋苑歷史新高。  
樓市升溫，名人積極入市。中原資深分區聯席董事羅俊明表示，跑馬地逸廬A座中層119室，實用2003方呎，享馬場景，以4300萬元連車位易手，實呎21468元，創該屋苑樓價新高。他說，新買家為紀念集團行政總裁湯文亮之子，入市作換樓用途。  
中原副分區營業經理黃家樂表示，馬鞍山銀湖·天峰3座中層C室，實用1051方呎，叫價1400萬元，近日反價100萬元，以1500萬元易手，加幅7.1%，實呎14272元，創同類單位新高。  
**嘉峰臺售640萬綠表新高**  
另邊廂，居屋不停刷新巔價。富誠客戶主任顏榮生表示，牛池灣嘉峰臺1座高層A室，實用592方呎，望市景，以640萬元綠表（未補地價）成交，實呎10811元，為屋苑綠表造價及呎價新高。富誠營業董事

林栢榮表示，房協黃大仙啓德花園5座中層E室，採三房間隔，實用面積702方呎，以638萬元綠表易手，為屋苑綠表造價新高。世紀21分行經理張珂表示，九龍灣麗晶花園2座高層A室，實用447方呎，以550萬元連地價沽，實呎12304元，為屋苑造價及呎價新高。另土地註冊處資料，鑽石山龍蟠苑C座高層12室，實用340方呎，連地售價483.8萬元，實呎14229元，創屋苑呎價新高。



▲鯽魚涌太古城本月已錄20宗買賣