

海怡分層呎價首破兩萬

盈峰灣十幢村屋獲買家1.17億吸納

儘管二手交投淡靜，劈價個案持續出現，然而個別優質單位仍獲高價承接。港鐵南港島線通車後狀態大勇的鴨脷洲海怡半島，其分層標準單位呎價首次衝破兩萬元，破盡屋苑歷史紀錄；另東旭苑全海景銀主盤落實以780萬元沽出，膺港島區綠表居屋王。

大公報記者 林惠芳

地產代理透露，海怡半島13A座高層G室，實用面積882方呎，採三房間隔，另設儲物房，單位座向西南，屬一線全海景單位，原業主叫價1800萬元，略減至1780萬元易手，實用呎價達20181元，打破了八座高層單位於五月份造出的每呎19542元紀錄，為屋苑分層單位首次升穿兩萬元呎。

據了解，原業主於2010年5月以1000萬元購入上址，持貨只有七年，帳面勁賺780萬元或78%。據資料，銀行對此單位估值最高見1937萬元，雖然造價較估值低最多157萬元或8%，但仍破盡分層紀錄。

資料顯示，海怡半島最貴的樓王於通車前誕生，為17座頂層連天台特色戶，實用面積1329方呎，採三房間隔，另設兩間儲物房，單位客廳外附有452呎空中花園，外望全海景，屬屋苑極罕有的優質放盤，去年11月以3410萬元易手，實呎達25658元，為屋苑造價及呎價最貴的單位。

東旭苑銀主膺港島綠表居屋王

另邊廂，叫價實絕全港居屋的筲箕灣東旭苑銀主盤，挾無敵海景景觀，吸引八組客爭購，最終落實以780.8萬元綠表價易手，成為港島區綠表居屋王，買家為公屋富戶。

長城物業董事梁國烽透露，東旭苑東曉閣高層05室銀主盤，實用面積650方呎

，連地價索價1100萬元，挑戰全港最貴居屋紀錄；綠表叫價為750萬元。該單位最終吸引八組客出價爭奪，以780.8萬元易手，實呎12012元，較意向價高出30.8萬元或4.1%，打破了同屋苑另一單位於今年四月份造出的692萬元紀錄，成為港島區造價最貴的綠表居屋，全港綠表排名則屬次高，僅次於樂富德強苑的788萬元。據土地註冊處資料，原業主於2015年七月以668萬元購入上址，當時向銀行承造95%按揭，直至今年斷供被銀行收樓，是次造價較兩年賣高出16.9%。

清水灣半島三房售950萬

中原地產副分區營業經理伍錦基表示，將軍澳清水灣半島八座高層A室，實用面積680方呎，三房套間隔，座向東南，享海景，剛以950萬元易手，折合實用呎價13971元，創屋苑呎價新高。據了解，上址早於今年五月放盤，當時開價950萬元，現零議價下順利將單位易手。原業主於2013年8月以656.6萬元購入單位，持貨四年，帳面獲利293.4萬元或45%。

另外，據土地註冊處資料，西貢大網仔路123號村屋屋苑盈峰灣，其中十幢村屋獲一名買家以1.17億元購入，平均每幢造價1170萬元。據資料，今次獲買入的10幢村屋包括16至19、23、26至29及68號屋，全為三層高，每幢面積約2100方呎，即



▲鴨脷洲海怡半島分層單位呎價首次升穿兩萬

近日二手高價成交個案

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
鴨脷洲海怡半島13A座高層G室	882方呎	1780.0萬元	20181元	屋苑分層戶呎價首次升穿2萬元
筲箕灣東旭苑東曉閣高層05室	650方呎	綠表780.8萬元	12012元	港島造價最貴綠表居屋
將軍澳清水灣半島8座高層A室	680方呎	950.0萬元	13971元	屋苑呎價新高
沙田第一城15座高層D室	853方呎	990.0萬元	11606元	追平屋苑分層戶歷史高位

平均呎價約5571元。

第一城三房990萬沽

此外，世紀21助理區域營業董事周淑萍表示，沙田第一城15座高層D室，實用面積853方呎，間隔為三房（套）連工人

套房，享城門河景，以990萬元沽出，實用呎價11606元，造價追平屋苑分層戶歷史高位。

據了解，原業主於2007年5月以410萬元購入上述物業，持貨至今轉售，帳面獲利580萬元，單位十年升值1.4倍。

黎永滔料舖位價已見底

【大公報訊】記者林惠芳報道：近年本港舖市持續整固，隨着租售價格跌勢回穩，陸續有投資者趁低吸納。其中，資深投資者黎永滔早前就斥資約七億元買入尖沙咀巨舖，他認為本港舖位價格目前已經「跌定」，明年會轉趨健康發展。

黎永滔表示，舖位價格於過去兩年



累計下跌近50%，目前已經「跌定」，預計明年下半年舖市可以轉趨健康發展。隨着舖租回調，部分零售商開始租舖擴充業務，以他個人持有的銅鑼灣羅素街61號舖為例，目標租金為120萬至130萬元，目前已獲兩至三個商戶洽租，分別是經營化妝品及女性用品公司。

提到黎早前以約七億元買入的尖沙咀彌敦道86至88號舖位，目前租客為連鎖服裝店G2000，他透露，該舖一及二樓未來會重新規劃，希望能為物業增值。

永添預留五億核心區掃貨

雖然市場普遍認為舖位市道已經見底，不過，過去主力購買核心區舖位的永添集團，今年卻未有入市。永添集團董事總經理邱明德表示，今年商舖價格仍有輕微下調空間，所以集團未有入大舉入市，計劃待市況明朗後，才斥資掃貨，初步預算約二億至五億元，目標是核心區的2000方呎或以上舖位，地點包括銅鑼灣、灣仔或尖沙咀等。

▲資深投資者黎永滔認為舖價已經見底

上水天巒單號屋蝕逾300萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市缺乏方向，正當大型屋苑及綠表居屋頻頻挑戰紀錄之際，上水天巒洋房再錄損手蝕讓，長沙灣「西九四小龍」也有銀主盤以呎價不足1.6萬元易手。

天巒本月暫錄約三宗買賣，最新涉及一期瑞奇大道單號屋，單位實用面積1598方呎，原本開價約1980萬元，議價後以1900萬元沽出，實用呎價11890元。據了解，新買家為用家，原業主於2010年以2105萬元購入上址，持貨約七年，是次轉手帳面蝕讓約205萬元，連同釐印費等支出，料蝕超過300萬元。



▲上水天巒洋房再錄蝕讓個案

此外，長沙灣「西九四小龍」本月交投緩慢，新近有海景銀主盤以812萬元易手，實呎不足1.6萬元。中原地產副區域營業董事歐陽振邦表示，碧海藍天二座高層E室，實用面積510方呎，兩房間隔，可享遠海景，以銀主盤形式放售，以812萬元易手，實用呎價15922元。據了解，此單位曾有三次按揭借貸紀錄，原業主於2007年以326萬元買入物業，持貨十年，帳面升值486萬元。

翻查資料，同類高層單位對上一宗成交於四月份錄得，當時造價為818萬元，實呎16039元。

高鐵效應 愛炫美擬提價一成

【大公報訊】記者梁穎賢報道：長實（01113）荃灣海之戀項目膺今年新盤王，至今累售1642伙，吸金182億元，隨着高鐵即將通車，荃灣西站將變身九龍站，二期海之戀·愛炫美餘貨採取求價重質策略，個別高層將有10%加價空間。

迎豐最後兩伙周日賣

長實地產投資董事郭子威稱，海之戀項目累售1642伙，吸金182億元，膺今年新盤王，平均每伙1100萬元，未來將採取求價策略，有節奏地分段推售單位，個別高層單位有10%加價空間，最快月底前有新一輪部署。

郭子威續稱，隨着高鐵通車帶出的鐵路效應，或會重新牽動內地投資客投資港樓風潮，特別是受限購令影響的深圳，整體樓宇成交量大幅減少，相信可誘發該區潛在資金流入本港，加上深圳北站與荃灣西站僅四站之隔，來回相當方便，預料通車後，荃灣西有條件變身九龍站，現時九

龍站平均呎價已達三至四萬元，荃灣西項目尤其上蓋的愛炫美有條件追落後。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，即日起透過該行購入愛炫美，首三名可獲贈雙人關島之旅。

馬鞍山地王效應下，率先將毗鄰海系列封盤的恒地（00012），再有後續動作，旗下粉嶺高爾夫球場旁的高爾夫·御苑修改價單，將16伙（以第二座大單位為主），提價2%至3%，加價後定價由2312萬至2545萬元，呎價由17595至19368元。發言人稱，因應最近政府賣地成績理想，故調整售價。

Mount Nicholson洋房售6.45億

另同系馬頭角迎豐上載最新銷售安排，以現樓形式推出最後兩伙本周日發售，該兩伙為31A及31D，定價784.8萬及711.8萬元，呎價27634及26266元。

另外，南豐夥九倉（00004）發展、會地負責銷售的山頂超級豪宅Mount

Nicholson第一期，18號洋房透過招標售出，成交價6.45億元，單位實用8050方呎，花園5803方呎，呎價80124元。

此外，新盤銷售氣氛放慢，銀碼細的迷你戶已非熱銷的靈丹妙藥。平均呎價逾1.77萬元低開逾10%的麗新（00488）旺角逸新，挾入場至280萬元有找未能打動人心，昨日首日收票，據悉市場反應慢熱，市場消息指截至六時暫收60票，相對首批60伙足額。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年第二季A類（實用面積小於430方呎）單位一手私人住宅貨尾量上升至1397個，是五個季度新高。貨尾比例上上升到14%，按季增加四個百分點。反映發展商爭相推售A類單位新盤，雖然市場需求大，但短期內未能如數吸納，令貨尾量回升。

他又預期今年下半年，A類單位一手貨尾量將會持續增加，向上迫近2000個的水平。



▲郭子威（左）稱愛炫美將採求價重質策略。旁為長實高級營業經理封海倫



▲市建局保留永和號舊樓不拆，令中環卑利街／嘉咸街項目地盤C的發展及可建樓面均略為減少 大公報記者林志光攝

嘉咸街地盤C招意向 商業地價料百億

【大公報訊】記者林志光報道：因保留永和號舊樓而要略減重建規模的中環卑利街／嘉咸街項目地盤C發展，將在今日正式邀請發展商遞交發展商意向書，下月11日截收，市場估計該個以寫字樓為主的商業項目的地價高近100億元。

發展局早前已透露，市建局本季沒有住宅項目推出招標，只會推出一個商業項目，以補足市場對商業項目的需求。市建局公布，今日起邀請發展商就卑利街／嘉咸街地盤C發展項目，提交合作發展意向書，有興趣的發展商，需向該局提供其發展經驗及財政能力的資料，該局會檢視有關資料是否符合所訂定的合作發展要求及條件，並經遴選小組評審後，稍後便邀請合資格發展商入標競爭項目發展權。

地盤B為長實My Central

卑利街／嘉咸街重建項目共分三個地盤發展，其中地盤B的發展商被長實（01113）投得，正興建一幢商住大廈，並剛為大廈命名為My Central，及籌備下月賣樓花。地盤A則於今年初由信置（00083）奪得發展權。

至於即將招標的地盤C，位於嘉咸街、結志街、閣麟街及威靈頓街交界，因其中威靈頓街120號的三層高戰前唐樓「永和號」，市建局早前在輿論及保育組織爭取下，決定整幢保留，同時古物古蹟辦事處亦將該唐樓評為歷史建築物，令地盤C的發展面積略減約800方呎，現為2.89萬方呎。

該項目將興建一幢寫字樓及酒店的商業大廈，可建樓面約43.35萬方呎；另亦會提供一個約1.41萬方呎的公眾休憩地方，供公眾人士享用。

由於上述項目在中環商業核心區邊緣，港島核心區的商地供應極為匱乏，令絕大多數發展商甘於高價搶地，如恒地（00012）今年五月便以每呎樓面地價逾五萬元奪取美利道商業地便是鐵證。

市場人士估計，地盤C與核心區相距不遠，約十分鐘之內便可步行至核心區，在現時各發展商紛紛爭地，估計此地的每呎樓面地價也約1.9萬至2.3萬元之間，即項目約值82.4億至近100億元。

黃竹坑工廈 連約標售估值13億

【大公報訊】記者梁穎賢報道：南港島線通車後，帶動區內物業成交，黃竹坑「食正」效應，區內工商物業造價一日千里，有工廈陸續放盤。新近志聯興工業大廈，委託仲量聯行連租約標售，9月12日截標，市場估值約13億元。

志聯興工業大樓位於黃竹坑香葉道十號及業發街二號，佔地約9100方呎，現為一幢16層高工業大樓，於1974年落成，總樓面面積約11.07萬方呎。該地皮屬單邊地盤，現規劃為商貿用途，可按地積比率15倍發展商業項目，可建最高樓面約13.65萬方呎，最高建築物高度為主水平基準120米。該物業將以現狀及連租約形式出售。

仲量聯行董事總經理兼資本市場部主管曾煥平表示，該工廈毗鄰黃竹坑港鐵站，前方是黃竹坑港鐵站上蓋大型綜合發展區，將作住宅及商業發展，提供約4700個住宅單位，涉及住宅樓面面積約386萬方呎，非住宅樓面面積約115萬方呎。大樓毗鄰為新地（00016）正興建中的業發街四號商業項目。

黃埔新天地讓家人放閃

此外，長和（00001）旗下商場紅磡黃埔新天地，將於下月五至二十日的周六及日期間，舉辦「你相SUMMER SHARE」活動，凡在商場內消費滿一定金額，即可為消費者一家老少，帶來不一樣的放閃活動，包括有專業人士度身訂造3D印迷你公仔、製作動畫冊和瞬間影像，方便與親友分享。