

# 環球大廈七個月漲33% 中品炒家十個月嗌貴44% 股樓俱旺 中區甲廈掀跳價潮

樓市氣勢如虹，甫踏入2018年，甲級寫字樓更掀「跳價」狂潮，以中區寫字樓最癲。中環指標甲廈環球大廈有全層單位，以意向呎價5.5萬元放售，不但挑戰該廈呎價新高，較業主七個月前購入價更嗌貴兩億元或33%；同區中品商業大廈有投資者去年購入低層單位後，現嗌貴逾四成放售。

## 樓市博弈

大公報記者 林惠芳

商廈市場風起雲湧，甲級寫字樓延續去年旺勢，資金不斷湧入，帶動業主叫價也節節上升。中區指標甲廈之一的環球大廈，其中11樓全層新近放售，全層面積約14448方呎，意向價達八億元，意向呎價約55371元。第一大平戴維斯董事總經理及投資部主管袁志光表示，物業連租約出售，租約期至今年五月底，物業亦可以股權形式轉讓出售。

### 信誠低層意向呎價撲兩萬

資料顯示，業主於去年六月以6.01億元向大悅城地產(00207)買入上址，當時呎價36003元已創該廈新高，若以現叫價八億元計，短短約七個月叫貴1.99億元或33%。

熾熱氣氛蔓延，呎價相對低水的寫字樓，叫價也急速飆升。例如資本策略去年拆售的中環擺花街46號中品商業大廈，有投資者買入後，現嗌貴逾四成放售。消息指，該廈六樓全層，面積約2161方呎，現以5900萬元放盤，意向呎價達27302元，業主於去年三月份以約4105萬元購入，當時呎價約18996元，相隔只有10個月，叫價比買入價跳升約44%。

至於中環信誠廣場向來交投疏落，也有低層全層以5680萬元放盤，物業望街景



▶中環環球大廈11樓全層以八億元放售



◀中品商業大廈有炒家以呎價2.7萬元放盤

放盤單位	面積	意向價	意向呎價	備註
環球大廈11樓全層	14448方呎	8億元	55371元	意向價比七個月前買入價高33%
中品商業大廈六樓全層	2161方呎	5900萬元	27302元	意向價比10個月前買入價升44%
信誠廣場低層全層	2869方呎	5680萬元	19798元	意向價比同類低層單位14個月前造價高52%
荊威廣場21樓全層	4397方呎	1.473億元	33500元	意向價比同廈中低層單位3個月前造價貴28%



▲LOFTER PRIME室內佈局一隅

## 工廈炒風持續 LOFTER首批速沽八成

【大公報訊】記者林惠芳報道：資金積極競逐非住宅物業，入場門檻較低的工廈工作室，成為投資者吸納目標之一。樂風集團新近拆售的觀塘大業街工廈LOFTER PRIME，首批163個單位，僅兩天速沽129個，佔首批單位近80%。

LOFTER GROUP董事總經理梁智基表示，近期市場焦點集中於工廈項目，為滿足市場需求，故提早推出LOFTER PRIME應市，於上周六發售163個單位，入場費逾50萬元，開售兩天已經沽出129個單位，買家不乏投資者，其中一個海景工作室更由利嘉閣地產總裁廖偉強購入，據悉是買入送贈給太太。梁智基表示，對銷售感到滿意，相信餘下單位可於短時間內售罄。LOFTER PRIME合共提供256個工作室，單位建築面積由69至405方呎。

▶觀塘迷你工廈LOFTER PRIME兩天沽出129個單位



## 天寰特色戶實呎3.6萬啓德新高

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市小陽春提早爆發，高價陸續有來。東九啓德天寰一伙特色單位，剛賣逾半億元，實呎價逾3.6萬元破盡啓德區新高。

新盤特色戶有價有市。一手銷售資訊網資料，建灝地產旗下啓德天寰錄得新高價成交。天海匯第三座39樓總統樓層及天台Sky Pool Resort A，成交金額5200萬元，實用面積1461方呎，平台及天台面積128及716方呎，天台連泳池，實用呎價35592元，破盡啓德新盤歷史新高。

建灝地產投資部經理鄭智榮表示，天寰已售逾760伙，套現逾80億元，平均呎價逾2.04萬元。

### OASIS二期提速月內開售

會德豐地產常務董事黃光耀表示，樓市大旺以及區內供應實少見少，原定部署四月推售的OASIS KAI TAK第二期一及二座共306伙，決定變速月內開售，先推一半單位，並首度提供三房戶，實用面積約750至790方呎，該兩座較一期位置更優勝，定價有力看高一線，料有10%升幅。至於第三期低座34伙，擬保留至明年次季現樓推售。OASIS去年9月開售1期，306伙分層戶已沽清，套現近30億元，平均呎價近2.2萬元。

此外，嘉華國際(00173)總經理(香港地產)溫偉明表示，旗下啓德嘉匯尚餘30餘伙，部分為特色單位，傾向保留下半年現樓推售。項目共900伙，已沽約870伙，套現逾87億元。

同系元朗朗屏8號月中展開交樓程序，項目尚餘30多伙，有機會月內出價及開放現樓，料有10%加價空間。至於全新盤大埔白石角項目，冀售樓紙可於首季尾至次季初取得，銷售部署已準備就緒，開放式實用面積約200餘呎起。另中海外地產董事總經理游偉光指，旗下啓德1號將拆售車位，售價260萬起。

新地(00016)旗下馬鞍山雲海加推8伙特色單位招標，首輪截標時間為本周五(1月19日)。該批單位包括地下連花園、高層連平台及頂層連天台戶，實用面積約474至1353方呎。

### 盈大逾20億購中環地盤

超過十年未有在港發展住宅的盈大地產(00432)，突然有動靜。資本策略(00497)公布，旗下中環已連拿利3至6號地盤，以20.02億元售予盈大，每呎樓面地價2萬元。資策出售地盤後，仍會獲得項目未來50%溢利。

上址地盤面積1.17萬方呎，預計可建樓面面積10.2萬方呎，按代價20.02億元計，每呎樓面地價約2萬元。

內地買家辣得起續掃本港豪宅。中信泰富旗下何文田KADOORIA，早前沽出的嘉道理道129號6樓，土地註冊處資料顯示，最終成交價7160萬元，實用面積1571方呎，單位實用呎價45576元。

登記買家透過玉凡有限公司(JADE MEDIOCRITY LIMITED)名義購入，公司董事為陳秋燕，報住地址福建廈門，預料來自內地，須付買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)達2148萬元。

## 三舊樓申強拍共值9.6億

【大公報訊】記者林志光報道：本港老牌家族之一的協成行方氏家族，早前成功購入筲箕灣義德樓逾八成業權後，現正式向土地審裁處申請強拍令，以統一業權發展。同時亦有一家在香港上市的內地房企，申請將何文田自由道兩幢舊樓，透過強拍統一業權，上述兩個案所涉舊樓，現各值約5.1億元及4.5億元。

位於筲箕灣東大街121至131號的義德樓，協成行約於2015年展開大舉收購行動，歷時約三年，終獲得該廈約84%的不可分割業權分數，因餘下單位的小業主，一直未肯接受收購，故協成行唯有引用強拍條例，向土審處申請強拍令。該廈約於1966年初落成，樓齡已超過50年，該公司委託測量師為該舊樓估值，現時值約5.11673億元。該舊樓地盤面積約7680方呎，地契只限制不可作工業用途，而目前土地用途規劃為住宅(甲類)，如興建商住大廈，可建樓面接近七萬方呎。

至於由內房以買賣公司方式，向投資者馬亞木等購入的何文田自由道9至11號A，及13至13號A兩幢舊樓，其中該內房已持有前者約85.7%業權、後者約95.24%業權，日前同樣向土審處申請強拍令。兩幢舊樓均為8層高，各於1963及1964年落成，根據測量師對兩幢大廈作估值，分別為2.6285億元及1.877億元，即共值逾4.5億元。兩舊樓的地盤面積分別約4792方呎及2445方呎，土地用途規劃作住宅(甲類)，可合併發展，作商住重建發展，料可建樓面約6.5萬方呎。

### 窩打老道屋補地價8404萬

另恒地(00012)或有關人士斥約5.93億元，購入西半山羅便臣道98至100號舊樓。而正收購上環歌賦街29至47號一列舊樓的九建(00034)或有關人士，新近再斥近2100萬元，購入其中35至39號A的三個單位。億京發展則斥3.6億元，購入元朗橋旺街13號麗達集團大廈全幢。此外，由裕華國貨或有關人士持有的九龍塘窩打老道139號屋地，因修改地契條款以放寬建屋限制，向政府支付8404萬元補地價。



呎價首攀萬六元大關，登上公屋呎價王寶座

## 長安邨150呎賣240萬 港公屋呎價登萬六關

【大公報訊】記者林惠芳報道：市場憧憬農曆年後樓市爆發小陽春，有上車客憂慮遲買更貴，不惜高價入市。青衣長安邨一伙迷你公屋單位，以240萬元連地價易手，帶領全港公屋呎價首攀1.6萬元大關，登上公屋呎價王寶座。

美聯物業助理區域經理譚振聲表示，青衣長安邨泊樓中低層8室，實用面積150方呎，獲上車客以240萬元連地價承接，折合實用呎價16000元，打破了大埔太和邨於上月創下的15950元紀錄，創全港公屋呎價新高。

據悉，原業主於1998年以約6.5萬元綠表(未補地價)向房委會買入，現補地價沽出，料仍獲利甚豐。

### 上車客實呎1.75萬買第一城

世紀21高級分行經理吳元利表示，沙田第一城39座中層A室，實用284方呎，望園景，原業主一個月開價488萬元，近日反價九萬元，獲上車客追價至497萬元承接，實呎達17500元，創屋苑分層標準戶新高。

原業主於1997年10月以235萬元入市，帳面獲利262萬元或逾1.1倍。

中原地產副區域營業經理伍耀祖表示，天水圍柏慧豪庭九座頂層特色戶，實用803方呎，成交價950萬元，創屋苑歷史新高，實呎11831元。原業主於2009年以313.8萬元一手買入，帳面賺636.2萬元或兩倍。

### 莎莎主席破頂價買帝景園樓王

此外，名人續熱衷掃磚頭。中半山帝景園一座樓王中層A單位，早前以破盡屋苑

歷史紀錄的1.05億元售出，樓王買家原來有來頭。土地註冊處資料顯示，持有該單位的公司，已於本月轉至莎莎(00178)主席郭少明等人名下，已為帝景園業主的郭少明，於1992年斥約950萬元購入同座同層隔離B室，同時意味該單位亦升值至億元，26年狂升11倍。

郭新增持的A室，實用面積2141方呎，建築2680方呎，呎價4.9萬元同創屋苑紀錄新高。單位原業主於2001年以2150萬元買入，易手帳面勁賺8350萬元，賺幅3.8倍。