



## 屋苑迷你戶五日三度破頂

# 河畔呎價首攀萬九媲美太古城

上車客積極於農曆年前入市，帶動迷你戶破頂成交此起彼落。繼九龍灣淘大花園及沙田偉華中心，近日成功衝上1.9萬元呎後，沙田上車大熱河畔花園呎價亦首攀1.9萬元，媲美藍籌屋苑鰂魚涌太古城，勢與其他上車屋苑並肩挑戰兩萬元呎關口。

大公報記者 林惠芳

過去不足一星期內，多個熱門上車屋苑輪流締造高價，最新涉及沙田河畔區的河畔花園。中原地產高級分行經理杜文俊表示，河畔花園E座高層04室，實用面積242方呎，採開放式間隔，原業主開價約460萬元，放盤僅一星期，即零議價易手，折合實用呎價達19008元，不但創屋苑歷史新高，亦貴絕河畔區上車屋苑，甚至媲美太古城呎價水平。

### 採業庭中層13年升值2.5倍

據悉買家為上車客。原業主於2012年12月以262.3萬元入市，持貨約六年，帳面獲利197.7萬元離場，單位升值約75.4%。杜文俊表示，近期細價樓交投持續暢旺，沙田河畔區本月暫錄約六宗成交，其中河畔花園佔三宗。

剛過去的周六，沙田偉華中心率先打破紀錄，該屋苑四座高層D室，實用面積308方呎，已經改開放式間隔，售594萬元，實呎19286元，創沙田市中心七大屋苑呎價新高，比太古城本月平均呎價1.9萬元更高。

主攻細單位的九龍灣淘大花園日前亦錄高價，為N座極高層05室，實用面積255方呎，以490萬元易手，實用呎價19216元，貴絕東九龍上車盤，同樣比太古城平均呎價貴。

換樓客轉投樓價低水屋苑，帶動高價成交續現。中原地產元朗分區營業經理王勤學表示，元朗採業庭15座中層B室，實用面積693方呎，採三房套房間隔，以820萬元沽出，創屋苑造價新高，實用呎價

11833元。原業主2006年以235萬元買入，持貨約13年，帳面獲利585萬元或2.5倍。

### 美孚大戶呎價超萬五破頂

另邊廂，樓齡已近50年的荔枝角美孚新邨亦破紀錄。代理透露，美孚新邨百老匯街104號低層B室，實用面積1373方呎，望園景，以2110萬元易手，實用呎價15368元，打破了去年初錄得的每呎15214元紀錄，創屋苑呎價新高。原業主於2007年以870萬元入市，持貨11年，帳面獲利1240萬元或1.4倍。

另外，西貢逸瓏園首宗租賃成交，為2座低層D室，實用面積676方呎，以3.1萬元租出，呎租46元，回報4.25厘。

### 三辣招稅收逾35億同比升78%

【大公報訊】記者林志光報道：政府三項辣招稅收入在前月達有紀錄新高後，上月收入雖回調逾33%，至約35.51億元，但較去年同期仍大幅上升78.6%。

印花稅署最新數字顯示，三項辣招稅，即額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD）的上月收入均見下跌，其中DSD的按月跌幅最大，約42%，上月約23.14億元，主要是來自非住宅的DSD收入急瀉所致，由前月的28.65億元，跌至上月的12.44億元，跌幅56.6%。至於BSD及SSD的收入，均按月跌逾8%，BSD上月收入有12.06億元，涉及430宗個案；SSD上月收入有3129萬元，涉及38宗個案。



### 過去一周迷你戶矚目破頂成交

單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
沙田河畔花園E座高層04室	242方呎	460萬元	19008元	創沙田河畔區屋苑呎價新高
沙田偉華中心4座高層D室	308方呎	594萬元	19286元	創沙田市中心七大屋苑呎價新高
九龍灣淘大花園N座極高層05室	255方呎	490萬元	19216元	東九龍上車盤呎價新高

▲沙田河畔花園呎價首次衝上1.9萬元

## OASIS KAI TAK餘貨擬提價一成

【大公報訊】記者林志光報道：恒地（00012）以約160億元購入海航集團兩幅啟德地，區內新盤發展商醞釀加價，會德豐地產有意將區內樓盤OASIS KAI TAK餘貨加價逾一成之餘，中海外（00688）剛以4320萬元售出低座一個四房單位。

### SAVANNAH獨立屋下季標售

會德豐地產常務董事黃光耀指出，恒地以每呎樓面地價逾1.5萬元收購海航兩幅地皮，反映發展商都看好區內的發展潛力，並且預計兩地將來的單位銷售呎價可達三萬元水平，因此，公司除將取消OASIS KAI TAK部分優惠外，亦有意稍後調高樓

盤售價，加幅可逾一成。

至於剛獲批滿意紙的將軍澳SAVANNAH，黃光耀表示，該盤799伙分層單位已全數沽清，套現約54億元，餘下五幢獨立屋，計劃下季以招標方式出售，意向呎價約三萬元。將軍澳MONTEREY的1A座15樓A室四房單位，實用面積1159方呎，剛以3048.2萬元售出，呎價約2.63萬元；該盤尚有200個單位待售。

### 建議重建公務員合作社

至於啟德區首個樓盤啟德1號，低座第二座三樓四房單位，實用面積1600方呎，中海外剛以招標方式售出，呎價2.7萬元。

### 會展廣場呎價5.5萬獲洽

【大公報訊】記者林惠芳報道：農曆新年前夕，港島甲級寫字樓門創巔價。灣仔指標甲廈會展廣場辦公大樓，繼日前呎價創新高後，昨日再傳出該廈有單位獲買家以每呎5.5萬元洽購至尾聲，倘若成交落實，勢創全港寫字樓呎價新高紀錄。

市場消息透露，灣仔會展廣場辦公大樓高層07至12室，面積約10020方呎，望全海景，獲買家以約5.511億元洽購至尾聲，涉及呎價達55000元。目前全港甲廈最高呎價紀錄為中環中心創下，涉及79樓全層單位，面積13213方呎，於去年九月以呎價逾5.58萬元易手，涉資約7.38億元。

同時，金鐘寫字樓續錄高價成交。市場消息指出，美國銀行中心08至09室，面積約2630方呎，近日獲買家以約1.05億元承接，成交呎價四萬元，貼近該廈最高呎價紀錄。翻查資料，該廈一個低層全海景單位，去年底以約1.18億元易手，呎價達四萬元，為該廈呎價首度升至四萬元。

該成交價應是該盤單一單位的最高售價。

此外，對於政府探討將電話機樓及空置校舍等社區用地，作為中短期增加住宅土地供應的構思，黃光耀認為，該等土地較易改變土地用途，確可在較短時間內提供建屋土地，滿足大眾的住屋需求。

中原測量師行高級經理吳庭琛稱，政府也可利用「樓換樓」概念，推動市區不少公務員合作社物業作重建，既可改善現有業主的居住環境，又可在極短期內增加房屋供應。如在較多公務員合作社的土灣背壠道、美善同道及天光道等，總佔地約兩公頃，如以7.5倍地積比，及重建單位平均面積約320方呎計，料可提供約4000伙。

# 悅雅樓底高度罕見12.8呎

## 市區盤四球有找作號召 主打細戶提供104伙

長沙灣區近年多個單幢盤相繼推出，新近由老牌發展商雅仕圖遠東置業興建的悅雅，項目提供104伙，主打細戶，個別單位樓層與樓層高度達12.8呎，屬罕見，並以四球有找作號召，以市區盤而言相當吸引。



### 靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢



▶客飯廳刻意用上不同地板區分

長沙灣單幢盤悅雅提供104伙，實用面積173至338方呎，間隔開放式至兩房，單位樓層高度（約2.8米至3.85米）約9呎2吋至12呎8吋。

### 首期逾33萬每月供1.3萬

發展商已於早前發布首張價單，涉及50伙，其中約20伙開放式入場費低於四球，當中最平單位為三樓A室，面積173方呎，開放式間隔，售價347.5萬元，呎價20087元，折實後333.6萬元入場，買家可承造九成按揭，首期只33.4萬元，若以還款期25年、息率2.15厘計，每月供款近1.3萬元，相當輕鬆。

發展商挑選五樓D室為示範單位藍本，一房戶型，實用面積238方呎，連24方呎露台。單位不設玄關位，開放式廚房設於大門右側，所有電器如雪櫃、洗衣機收納於一組木紋廚櫃內，廚房工作枱雖不算闊大，但以兩口子家庭或單身貴族肯定綽綽有餘。

廚櫃後便是四正客廳，設計師刻意以雲石地磚及啡色幾何線條木地板，將客廳與廚房分開，形成各自山頭，客飯廳分明。而客廳布局簡單，一張淡色梳化配上中空小茶几，可節省空間。客廳外連露台，落地大窗加強對流及採光。

室內間隔亦有所改動，設計師把連接大廳及房間之間的牆身拆走，改以中空特色架取代，架身掛上電視機，客廳可望穿睡房。而單人床則靠窗邊放，可騰出空間擺放床頭櫃及衣櫃。

### 單幢樓會所設備絕不馬虎

浴室配置有板有眼，淋浴間如酒店式設計特別搶眼，牆身之間設有凹槽，可放置沐浴用品，窩心。此外，交樓標準單位配備Carrot Home智能家居系統及Samsung智能門鎖。項目設有會所，總面積1387方呎，提供健身室、多用途活動室及平台花園等，另有室外泳池，以單幢而言，算是水準之作。至於該盤地下兩層設有商舖。



▶設計師拆走睡房及客廳牆身，以特色金屬架代替

### 悅雅小檔案

地址：元州街310號 座數：1座 單位伙數：104伙

實用面積：173-338方呎 間隔：開放式至兩房 首張價單：50伙

首批價單定價：347.5萬-810.3萬元（折實333.6萬-777.8萬元）

首批呎價：18861-24243元（折實18104-23272元）

首批平均呎價：21489元（折實20627元）

銷售安排：已發售 每呎管理費：約5元

預計關鍵日期：2019年7月31日 開放日期：已開放

示範單位地址：青山道412至420號金城商業中心地下3及4號舖

物業網址：www.theastro.com.hk/

悅雅

5樓D室平面圖 實用面積238方呎

北

露台

睡房

客飯廳

開放式廚房

廁所

管道

交樓配套及優勢

廚房

●惠而浦抽油煙機、電磁爐、微波爐、雪櫃及洗衣機

浴室

●Panasonic浴室寶及斯寶亞創電熱水爐

優勢

●20伙入場費4球有找，買家可借九成按揭

●距港鐵長沙灣站約3至5分鐘路程

●鄰近保安道街市及元州邨商場，基本配套方便

●附近不少著名食肆，如時下流行的蒸氣火鍋

放床頭櫃

▶單人床靠窗，騰出空間

▶浴室的淋浴間如酒店式設計

▶開放式廚房