

南廣銀主盤膺千萬「樓王」 天晉一房呎價撲兩萬 財案後樓市又飆 全港逾十宗破頂

財政預算案未有「落重藥」調控樓市，全城二手馬上起哄，新財案公布短短五天，市場錄逾十宗破頂價成交，銀主盤也「升呢」變最貴樓王。消息指，樓齡廿年的將軍澳南豐廣場，有銀主盤賣1000萬元，成為屋苑首宗千萬「樓王」；將軍澳天晉有一房戶以近兩萬元呎易手，貴絕同區二手；另鑽石山居屋龍蟠苑兩房樓價更首破六球，創紀錄新高。

大公報記者 林惠芳

財案公布後二手躉升，迄今最少逾十宗破頂成交，繼天水圍嘉湖山莊日前錄得近1.2萬元呎價後，昨日市場再添約五宗高價個案。香港置業助理分區董事劉浩勤表示，南豐廣場二座高層B室，實用面積778方呎，採三房套間隔，銀主剛以1000萬元賣出，實用呎價12853元，創屋苑造價歷史新高。據了解，原業主於2013年斥730萬元買入物業，2016年1月以950萬元放盤，去年初淪銀主盤，現以1000萬元沽，物業五年升值約270萬或37%。

河畔扣SSD後帳面賺59萬

將軍澳樓價升勢如坐火箭，一房單位也搶至逾700萬元。中原地產副分區營業經理伍錦基表示，天晉3A期2A座中層B室，實用面積352方呎，採一房間隔，外望開揚市景，售703萬元，追平了將軍澳區一房戶二手紀錄，實用呎價19972元，更創同區一房戶型二手呎價新高。將軍澳對上最貴一房戶型易手個案是天晉3B座高層D室，實用面積355方呎，去年11月以703萬元易手，實用呎價19803元。

市況蔓延新界東。中原地產副分區營業經理招錦昌表示，沙田河畔花園A座中層08室，實用面積242方呎，售470萬元，實呎19421元，創區內上車盤呎價新高。原業主由於持貨不足三年，需付額外印花稅（SSD）10%，扣除SSD

後，帳面仍賺59萬元。「九七」蟹貨重災區深井浪翠園，樓價節節向上。晉誠地產董事胡卓輝表示，浪翠園三期七座中層C室，實用面積460方呎，售618萬元，實用呎價13434元，創1997年後新高，樓價距離1997年最貴兩房紀錄658萬元，只差40萬元。

公屋及居屋持續瘋狂。消息指，居屋龍蟠苑A座高層06室，實用面積426方呎，以630萬元連地價沽，實呎14789元，創屋苑兩房戶型樓價新高。世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示，藍田居屋康栢苑F座高層06室，實用面積401方呎，連地價以530萬元獲首置客承接，實用呎價13217元，破盡屋苑呎價紀錄。據土地註冊處資料，馬鞍山恒安邨恒海樓高層20室，實用面積489方呎，上月以498萬元登記易手，膺馬鞍山最貴公屋王，實用呎價10184元。

山頂洋房劈2000萬售1.6億

另邊廂，豪宅交投轉旺。利嘉閣地產分行經理梁志偉透露，山頂加列山道LA HACIENDA雙號洋房，實用面積2756方呎，叫價1.8億元，劈價2000萬元以1.6億元沽出，實用呎價約58055元。又消息指，九龍塘又一村高樓路單號屋地，佔地約8747方呎，可建樓面約1.44萬方呎，以約5.2億元「賣殼」沽出，樓面呎價約3.56萬元。



▲天晉二手樓價節節上升

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
將軍澳南豐廣場2座高層B室	778方呎	1000萬元	12853元	屋苑樓價新高
將軍澳天晉3A期2A座中層B室	352方呎	703萬元	19972元	同區一房單位二手呎價新高
沙田河畔花園A座中層08室	242方呎	470萬元	19421元	沙田區上車盤呎價新高
馬鞍山銀湖·天峰5座低層B室	689方呎	1033萬元	14993元	同類分層單位樓價新高
藍田康栢苑F座高層06室	401方呎	530萬元 (連地價)	13217元	屋苑呎價新高
鑽石山龍蟠苑A座高層06室	426方呎	630萬元 (連地價)	14789元	屋苑兩房戶型最貴

蔡志忠：中環中心五月後拆售

【大公報訊】記者林惠芳報導：中環中心75%業權去年以破紀錄價402億元易手，買家之一的中國儲備能源化工突然將項目股權沽售，並由世茂房地產（00813）主席許榮茂及金利豐（01031）行政總裁朱李月華接貨。項目投資者之一的蔡志忠透露，引入新股東有助消除不明朗因素，對貸款融資安排更樂

觀。並料最快五月後可進行拆售安排。另外，正八集團主席廖偉麟表示，去年甲級商廈樓價屢創新高，今年料乙級商廈追落後，樓價最少有四至五成上升空間。工商市況持續升溫，投資者林子峰磨拳擦掌掃貨。他預算今年以70億至80億元入市買物業，包括工廈及商廈。

新申售樓花涉1144伙增12%

【大公報訊】記者林志光報導：近月發展商並無猛烈賣樓攻勢，同時新增申請預售的項目也不多，地政總署上月只收到兩份預售樓花同意書的申請，共涉1144伙，按月增約12%。然累積待批的樓花單位量約1.27萬伙，按月則略跌約6%。

上月批售樓花近2000伙

根據地政總署最新樓花預售申請數字顯示，上月只得兩份新預售書申請，分別是新地（00016）發展的大埔白石角科進路住宅項目第二期，提供約640個單位，連同數月前已遞交的第一期申請，項目共有單位約1444伙，入伙日期約於2020年的四月及七月份。另

由恒地（00012）及新世界（00017）合作發展、屬元朗蝶翠峰餘下期數的住宅項目，上月也開始申請預售，涉約504個單位。

MALIBU擬今日加推

至於該署上月批出的兩份住宅樓花預售書，其中提供1600伙的將軍澳MALIBU；另一份獲批預售是投資者鄧成波家族的屯門菁雋，涉約356個單位。由雅居樂集團副主席陳卓賢私人發展的西貢碧沙路15號項目，涉及八個單位，相信是業主已取得項目的入伙紙，於上月撤回預售樓花申請。因此，截至上月底止的待批預售樓花申請單位量，錄得淨減少820伙，只有12692伙。

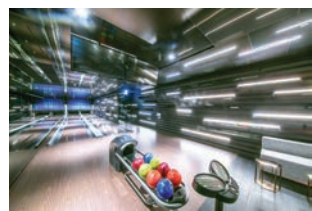
此外，上周五開始接受認購登記的MALIBU，過去四日已錄得約5000個登記，會德豐地產常務董事黃光耀相信，該盤首輪開售的登記量應可超過8000票，為回應市場所需，公司最快今日會公布加推數量不少於160伙的單位，售價也略有調升，並連同首批320伙在內，最快本周末賣樓。中原按揭亦夥銀行，為該盤買家提供首兩年定息分別是1.68厘及2.15厘的按揭計劃，同時現金回贈更高達貸款額1.75%，是近期略高水平。

另長實（01113）安排馬鞍山星連海六伙，於本周五以先到先得方式發售，凡於本周四至下月八日期間，認購該盤金房單位的買家，可獲額外12.8萬或22.8萬元的折扣優惠。

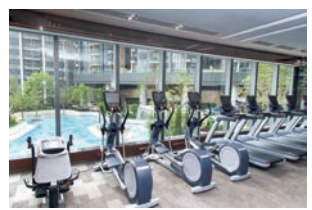
將軍澳南社區配套日益完善 海天晉衣食住行盡在咫尺



▲20米長室內恆溫泳池



▲保齡球室



▲健身房設虛擬實境單車機



▲同區獨有的拳技擂台



▲兒童遊樂室引入互動電子遊戲機



▲五個獨立燒烤場地

新地（00016）將軍澳南壓軸臨海住宅項目海天晉新近落成，早前已安排業主陸續入伙，項目延續系列的時尚型格氣派，用料及會所配套更有所提升，配合將軍澳南發展日益完善的社區配套，包括港鐵站、商場、酒店、海濱長廊及國際學校等，以及應有盡有的住客會所，海天晉堪稱完美的化身。

靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

海天晉周邊配套一流，鄰近將軍澳港鐵站，坐擁便捷的交通網絡及配套，由將軍澳港鐵站乘港鐵前往東九龍新商貿區觀塘約11分鐘、北角約12分鐘，往中環亦只需約26分鐘。樓盤基座設商場海天晉匯，提供約60間商舖，同時亦鄰近多個商場包括PopCorn、天晉匯PopWalk，同區並設兩所酒店，衣食住行盡在咫尺。

法國國際學校招虎爸虎媽

政府擬將部分部門遷移至計劃中的將軍澳四棟政府大樓，屆時必定令將軍澳區成為更多元化的社區。與此同時，政府亦已批出將軍澳地皮予法國國際學校「Lycée Français International de Hong Kong」興建新校舍，將提供約950個中小學學位，區內擁有更優質及多元化的學校選擇，對虎爸虎媽絕對吸引。

海天晉善用臨海優勢發揮建築特色，採用玻璃幕牆設計提高採光度，並拉闊單位景致。發展商挑選兩座中層全海景四房單位向傳媒開放，客廳與露台之間採用加插摺疊式趟門系統，最大特色是可以將整扇門敞開，讓寬闊海景帶入屋內，同時令客廳吸納更多自然光線。另外，主人房與客廳廳呈橫排設計，廳房同向，配以轉角玻璃幕牆，進一步延伸窗外景致。

項目用料配搭比之前有所提升。主人房浴室設四件頭配備浴缸、淋浴間、洗手盆及坐廁，天花亦設具暖風功能的浴室寶幫助室內環境保持乾爽舒適。廚房採用德國優質品牌Poggenpohl廚櫃，門鉸以緩衝式

設計，可慢慢關上，更安全好用。而優雅的黑色櫃面遇上用色強烈的灰紅雲石牆身，散發獨特個性品味，加上一系列Miele及Siemens廚具，包括電磁煮食爐及煤氣煮食爐、微波爐、焗爐、抽油煙機、雪櫃、洗衣乾衣機及Cristal酒櫃，設備一應俱全。

樓盤單位用料無懈可擊，會所club AGATE亦無與倫比。會所連園林面積超過六萬方呎，包括20米長室內恆溫泳池和40米長室外泳池；另刻意特設的五個獨立燒烤場地，最大一個可容納18人，適合天倫聚或宴請朋友。而同區獨有的「拳技擂台」讓用家大顯身手、兒童遊樂室則引入互動電子遊戲機，另有保齡球室、健身房（設虛擬實境單車機）、美式桌球室、飛鏢室、多用途活動室（可作瑜珈室及乒乓球室等）、音樂室、溫習室、餐廳、宴會廳、室外兒童遊樂場等，娛樂完全不假外求。

四禮賓部各照顧150伙

樓盤由新地旗下啓勝負責物業管理，採用嶄新保安管理系統，設禮賓部分布於屋苑四個位置，以全屋苑600多戶計算，平均每個禮賓部照顧約150伙。因應發展項目的臨海優勢，禮賓部更特別增設釣魚用具、遊艇租借等服務。海天晉沿用天晉系列的屋苑智能保安系統，當中Care Vision科技讓保安團隊能準確辨認住戶身份，而大廈電梯採用酒店式拍卡系統，須以有效住戶證確認才能到達居住樓層，高度安全。新地為海天晉住戶提供三年保修期。



▲天台特設按摩池

海天晉小檔案

地址：唐俊街28號 單位伙數：628伙
單位面積：345-1655方呎 入伙日期：已入伙
每呎管理費：4.5元 物業管理公司：啟勝



▲室外泳池



▲浴室配置四件頭裝置



▲廚房齊備各式各樣名牌電器