

雲端連沾兩洋房 呎價4.25萬冠沙田

【大公報訊】記者梁穎賢報道：資金持續流走令港元拆息進一步抽高，然而樓市絲毫無損繼續瀟灑闊高峰！新地（00016）沙田九肚雲端連沾兩屋，成交呎價逾4.25萬元料貴絕沙田；恒地（00012）馬鞍山迎海，星灣御特色單位7142萬元冠同區；長實（01113）荃灣海之戀喪加近29%，呎價逾2.8萬挑戰同區標準戶樓王。

星灣御頂層特色戶呎價2.48萬

新地沙田九肚雲端由去年底推出招標的三座洋房，昨日一口氣連售七號及五號共兩幢洋房，總成交金額2.71億元。其中House Premier七號洋房，實用面積3740方呎，成交金額1.59億元，呎價42513元，打破毗鄰九肚山峰61號洋房於2016年初的呎價四萬元紀錄，創沙田區洋房呎價新高。另House Premier五號洋房，實用面積2938方呎，成交價1.12億元，呎價38121元。

據成交紀錄冊顯示，上述兩屋的買家於90日內分期支付兩成樓價，餘款需於450日內付清，若提前還款最多可扣減樓價5%，另有新地會員28.8萬元現金回贈，

假設買家取盡最多5%折扣額，七號屋折實呎價40311元，仍貴絕沙田區。

新地副董事總經理雷霆表示，滿意上述兩座洋房成交價錢，有機會繼續加推洋房招標。

此外，恒地（00012）旗下馬鞍山迎海，星灣御，16座頂層複式連天台特色大宅，剛以7142.4萬元售出，售價料創區內新高，呎價2.48萬元。

愛炫美貨尾加價近三成

新盤極有人捧場，發展商放心重手加價。長實（01113）旗下荃灣海之戀銷情凌厲，長實地產投資董事郭子威表示，海之戀系列吸金約277億元，一期海之戀僅餘七伙，二期愛炫美尚餘59伙，餘貨不多，發展商惜貨如金，兩期單位過去兩日分批加價。

長實高級營業經理封海倫稱，愛炫美前晚率先重新價單，其中22伙加價最多3%，加價後折實平均呎價20657元。至於料可於年內入伙的海之戀，尚餘七伙全部位於高層，賣一間少一間，落實全部加價，加幅最勁

一伙為28.8%，單位為6座47樓C室，實用1149方呎，由原價3157.8萬元加至4068.1萬元，呎價27483元加至35406元，折實呎價28326元，暫為項目最高呎價，料挑戰同區標準戶新高。該批單位折實平均呎價28325元，折實價2181.1萬至3254.5萬元。

郭子威續謂，項目已推單位沽清後，將暫停銷售，餘貨傾向保留至高鐵通車後重推，料加價空間可望高達20%。

愛炫美加價之際再錄捷訂，成交冊顯示，5A座47樓A室四房，實用1162方呎，上周二原以2708.9萬元售出，呎價23312元，成交價屬新高惟買家撻訂，料損失5%訂金涉款約135萬元。

御半山最快月內推售

新地屯門御半山第一期繼續「嘍實」代理軟銷，繼中原及美聯兩大行後，再獲利嘉閣增設御半山專門店。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，項目加緊部署中，樓書最快明日上網，連隨開放示範單位及公布售價，



▲雲端連沾兩座屋

最快月內至下月初推售。

利嘉閣地產董事陳大偉表示，該行年內擬投放300至500萬元開新舖，分行人手由現時約60人增至100人。另為配合屯門區新盤銷售及未來發展，區內分店目標增至15間。

全港單日13宗癩價 居屋貴過私樓

天麗苑呎價升破1.3萬稱霸天水圍



▼天水圍樓價迫落後，嘉湖山莊近日連環創高價

二手樓價破頂成常態，昨日市場最少錄13宗癩價，甚至出現居屋貴過私樓的現象。消息指出，入伙約廿年的天水圍居屋天麗苑，有迷你戶以逾1.3萬元呎易手，較一年前紀錄飆升32%，呎價超越同區私樓嘉湖山莊，登上天水圍樓王寶座。

大公報記者 林惠芳

消息透露，天麗苑高層10室，實用212方呎，採開放式間隔，望山景，以290萬元連地價售出，實用呎價13679元，比區內指標屋苑嘉湖山莊最高呎價1.22萬元還要貴，稱霸天水圍私樓。翻查資料，天麗苑一年前最貴呎價紀錄同屬蚊型戶，為低層11室，當時實呎10329元，現相隔一年，新紀錄已高出32%，跑贏同期香港樓價指數CCL的14%升幅。

骨牌效應下，嘉湖山莊樓價漲不停，

繼早前有特色戶刷新價後，新近標準單位呎價也升穿1.2萬元。祥益地產分行經理林家倫透露，嘉湖山莊麗湖居四座低層E室，實用446方呎，望內圍景，附裝修，獲外區換樓客以536萬元購入，實用呎價12018元，為屋苑標準戶呎價新高，也是標準兩房戶樓價最貴紀錄。

綠楊582呎戶呎價14742元

天水圍升勢蔓延元朗，YOHO Town又爆癩價。中原分區營業經理王勤學表示，YOHO Town六座高層A室，實用422方呎，採兩房間隔，以680萬元沽出，實呎16114元，較上月的紀錄再推高2%，呎價創屋苑歷史新高。原業主持貨六年，帳面動賺343萬元或一倍。

荃灣區二手同樣造好。中原地產副區域營業經理陳文杰表示，綠楊新邨E座高層01室，實用582方呎，採三房一廁間隔，以858萬元獲換樓客買入，樓價創屋苑歷史新高，實用呎價14742元。此外，消息又謂，大埔新達廣場二座高層F室，實用489方

昨日主要二手破頂成交個案

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
天水圍天麗苑高層10室	212方呎	290萬元*	13679元	天水圍住宅呎價新高
天水圍嘉湖山莊麗湖居4座低層E室	446方呎	536萬元	12018元	屋苑標準戶呎價新高
元朗YOHO Town 6座高層A室	422方呎	680萬元	16114元	屋苑呎價新高
荃灣綠楊新邨E座高層01室	582方呎	858萬元	14742元	屋苑樓價新高
鯽魚涌華蘭花園玉蘭閣低層D室	398方呎	750萬元	18844元	屋苑呎價新高
大埔新達廣場2座高層F室	489方呎	790萬元	16155元	屋苑呎價新高
將軍澳英明苑C座高層03室	401方呎	580萬元*	14464元	屋苑呎價新高
青衣青華苑B座高層09室	338方呎	440萬元*	13018元	屋苑呎價新高
將軍澳東港城5座中低層A室	616方呎	888萬元	14416元	屋苑同類單位雙破頂
香港仔逸港居3座低層D室	592方呎	698萬元#	11791元	南區綠表居屋樓價新高
黃竹坑雅濤閣4座低層F室	422方呎	538萬元	12749元	追平全港綠表呎價紀錄
土瓜灣欣榮花園2座中低層H室	797方呎	1180萬元	14806元	屋苑樓價首次升破1000萬
沙田晴碧花園二座高層D室	477方呎	768萬元	16101元	創新界夾屋呎價新高

備註：*號為連地價成交 #號為綠表價成交

呎，售790萬元，呎價16155元，為屋苑首越1.6萬元呎大關。

港島區二手不甘示弱。鯽魚涌藍籌屋苑太古城及康怡花園樓價相繼破紀錄後，同區二三線開始接力創高價。利嘉閣地產高級經理黃凱達指出，華蘭花園玉蘭閣低層D室，實用面積398方呎，售750萬元，實用呎價18844元，創出屋苑呎價歷史新高。原業主於2012年9月以445萬元入市，帳面獲利305萬，單位約6年升值69%。

英明苑兩房連地價賣580萬

已補地價居屋迫落後。美聯物業營業經理林志堅表示，將軍澳英明苑C座高層03室，實用401方呎，以580萬元連地價成交，成為屋苑最貴兩房樓王，呎價14464元更破盡屋苑紀錄。據了解，原業主於2015年2月以445萬元買入，額外印花稅（SSD）鬆綁即賺135萬或逾30%。另消息指，青衣青華苑B座高層09室，實用338方呎，以440萬元連地價沽出，實呎13018元屬屋苑最貴。

逸港居逼700萬 南區綠表最貴

【大公報訊】記者林惠芳報道：私人住宅樓價升勢失控，未補地價的綠表居屋同樣瘋狂。香港仔居屋逸港居有海景單位，以近700萬元透過居二市場（綠表、未補地價）易手，貴絕南區未補地價居屋。

消息指，逸港居三座低層D室，實用面積592方呎，採三房間隔，單位享全海景，以698萬元獲綠表客承接，實用呎價11791元，銀碼打破了黃竹坑雅濤閣低層戶於去年四月造出的690萬元紀錄，貴絕南區綠表居屋。資料顯示，原業主於1999年以約143萬元入市，單位約19年升值達555萬或3.9倍。

與此同時，雅濤閣呎價又破紀錄。消息稱，該屋苑四座低層F室，實用面積422

方呎，兩房間隔，以538萬元綠表易手，實用呎價達12749元，平了全港最貴綠表居屋呎價紀錄。

欣榮花園四個月貴20%

房協發展的土瓜灣欣榮花園樓價首破千萬，消息指，欣榮花園二座中低層H室，實用面積797方呎，以1180萬元賣出，比去年底的980萬元舊紀錄「跳價」200萬元，紀錄短短四個月貴20.4%，折合實呎14806元。

另沙田晴碧花園二座高層D室，實用面積477方呎，成交價768萬元，實用呎價16101元，創新界夾屋呎價新高，並屬全港夾屋次高。

SAVANNAH一房呎租52元四月升17%

【大公報訊】記者林惠芳報道：納米戶樓價飆升，連租金升幅也拋離大市。新入伙的將軍澳SAVANNAH，有一房單位剛以1.6萬元租出，呎租近52元不但創屋苑新高，比年初入伙時僅約45元呎，累計升幅達17%。

美聯物業營業經理林志堅表示，SAVANNAH 2A座低層E室，實用面積310方呎，採一房間隔，外望公園景觀，雖然

要步行六至八分鐘才抵達港鐵站，但由於物業新近入伙，而且區內一房租盤十分缺乏，所以租客決定以1.6萬元承租，折合實用呎租約51.6元。據了解，業主於2016年5月以387.9萬一手買入單位，租金回報近五厘。林志堅表示，今年初SAVANNAH入伙時，同類一房單位月租低見1.38萬元，呎租只有約44.5元，隨着盤源被消化，現租金已搶高約16.9%。

羅素街八號全層慘蝕6100萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：銅鑼灣銀座式商舖屢見血。市場消息稱，2014年拆售的羅素街八號皇鐘錶珠寶中心兩賣兩蝕，最新一流流血個案為一伙高層全層，傳以1.47億元易手，較購入價慘蝕6100萬元，為該廈蝕得最勁單位。

羅素街八號於2014年零售市道當旺拆售，惟好景不常零售陷低潮，事隔四年後始錄得兩宗成交，兩宗均慘蝕離場，一單比一單「蝕得甘」。最新一伙高層全面約4718方呎，以「賣殼」（公司股權轉讓）形式以1.47億元易手，呎價31157元。原業主為內房領地集團，2014年以2.08億元買入，揸貨四年多痛蝕6100萬元，蝕幅逾29%。該廈首宗蝕讓為上月初一個中低層單位，以約1.085億元易手，較2014年一手購入價1.465億元，蝕蝕約3800萬元。銅鑼灣近期亦有銀座式商廈錄蝕讓成交，上月初The Sharp 19樓全層，面積約1580方呎，



▲羅素街八號兩賣兩蝕

以3880萬元成交，呎價24557元。原業主2013年以4898萬元買入，持貨五年，輸1018萬元或20.8%。

傳周星馳購灣仔商廈全層

此外，灣仔中望商業中心二樓全層，面積約3161方呎，望街景，以呎價約12800元易手，涉資約4000萬元，消息指買家為影帶周星馳。

屯門54區准建14幢住宅涉5000伙

【大公報訊】記者林志光報道：新地（00016）去年為新界兩大住宅項目完成補地價，其中屯門54區項目已率先起動，獲批建築圖則，興建14幢20至30層高住宅大廈。另啓德1K區亦有兩個項目獲批圖則。

屋宇署於今年二月份共批出21份建築圖則，其中住宅及商住發展項目佔11份，商業發展項目佔六份。住宅項目中，以位於青山醫院西北方及寶田邨以東的新地項目最矚目，佔地超過46.13萬方呎，今次獲批首份建築圖則顯示，項目會在兩層地庫停車場及1層平台之上，興建14幢20至30層

高住宅大廈，住宅樓面約227.14萬方呎，估計可提供約4500至5000伙中小型單位，商場樓面則只有約5.2萬方呎。

新地約於去年第二季完成該項目的補價程序，涉及逾65.3億元，以現獲批則的樓面計，每呎樓面補地價約2811元，估計新地最快明年底便可推出項目首期單位預售。

至於近年供應量多的啓德區，合景泰富（01813）及龍湖地產（00960）合作發展的1K區1號地盤，和嘉華國際（00173）發展的1K區2號地盤亦獲批則，前者會建2

幢36層高住宅大廈，及5幢4至6層高低矮分層住宅，還有1幢2層高商場；後者則建兩幢37至38層高分層住宅大廈、2幢6層高低矮分層住宅，及4幢3層高洋房，還有1幢2層高商場及一個多用途室。

此外，世茂房地產（00813）及嘉里建設（00683）各自略修訂所持石硤住宅地王的圖則，相信是要提供更大面積的獨立洋房而改變。世茂發展的延坪道項目，6幢分層住宅不變，洋房數目由之前29幢，減至26幢；嘉里龍駒道項目，同樣5幢分層住宅不變，洋房減半至只建3幢2層高洋房。

2018年2月份主要批則項目

位置	類別	樓面(方呎)	發展規模	發展商
屯門54區商住項目	商住	逾232.33萬	1層平台之上建14幢20至30層高住宅	新地
啟德1K區2號地盤	商住	逾57.63萬	4幢6至38層高分層住宅及4幢3層高洋房	嘉華
啟德1K區1號地盤	商住	逾57.73萬	7幢4至36層高住宅及1幢2層高商場	合景泰富及龍湖地產
石硤尾延坪道項目	住宅	逾63.26萬	6幢連平台共22至23層高分層，26幢2至4層高洋房	世茂房地產
石硤尾龍駒道3號	住宅	逾34.17萬	5幢7層高分層大廈及3幢2層高洋房	嘉里建設
薄扶林沙宣道30號	住宅	6059	1幢3層高獨立屋	內地富豪
元朗十八鄉路項目	住宅	逾12.07萬	1幢22層高住宅	新世界
長沙灣長順街項目	商業	逾52.80萬	1幢26層高商廈	新世界
長沙灣永康街項目	商業	逾37.09萬	1幢28層高商廈	新世界
銅鑼灣伊榮街項目	商業	逾8.12萬	1幢26層高商廈	吳鎮科及有關人士
上環永樂街78至90號	商業	逾6.72萬	1幢25層高商廈	凱龍瑞基