雙破頂誕樓王 造價2480萬 呎價首越1.8萬

美孚沙士凸海盤15年賺2000萬

樓市破頂潮蔓延至老牌屋苑，入伙約50年的荔枝角美孚新邨誕樓王，一伙「凸海」大宅以2480萬元賣出，呎價達1.8萬元，為屋苑樓價及呎價雙破頂。賣方是有「花膠大王」之稱的陳昌順，於2003年以520萬元低位買入，帳面勁賺近2000萬元。

大公報記者　林惠芳

香港置業首席區域董事余柏表示，美孚新邨百老匯街62號高層B室，實用1370方呎，採四房一套間隔，市場稱爲「凸海」戶，單位前方可享荔枝角公園嶺南之風景致，並可遠眺維港海景，屬於罕有優質放盤，所以今年四月放售開價達2880萬元，現累計減價400萬至2480萬元賣出，實呎18102元，雖然減幅接近14%，但樓價及呎價仍刷新屋苑歷史紀錄，成爲美孚新邨新樓王。

荃德花園呎價首破1.6萬

據悉，原業主「花膠大王」陳昌順早於2003年2月「沙士」肆虐本港期間，僅以520萬元「低撈」上址，當時實呎僅3796元，持貨至今約15年賣出，帳面大賺1960萬元，賺幅達3.77倍。又據消息指出，陳目前仍以個人名義持有美孚新邨恒柏街一個海味地舖，現由其公司經營，以售賣花膠爲主。

美孚新邨近期發力追落後，四月份至今已錄四宗破頂價。對上一宗樓價紀錄於本月上旬出現，爲百老匯街16號高層B室，實用1329方呎，連車位，售2260萬元，現紀錄推高220萬或9.7%。至於呎價紀錄來自荔灣道16號中層A室，實用907方呎，四月份以呎價17641元易手，今次新樓王帶領屋苑呎價首越1.8萬元大關。

樓市熾熱，二、三線屋苑接力升破紀錄。樓齡逾30年的荃灣二線屋苑荃德花園，呎價首次衝破1.6萬元。美聯物業首席聯席區域經理梁仲維透露，荃德花園C座高層E室，實用287方呎，兩房間隔，零議價以475萬元易手，實用呎價達16551元創屋苑新高。

梁仲維表示，買家爲區內客，見樓價500萬元內買到兩房單位，所以決定入市。原業主於2007年以86.3萬元購入，帳面勁賺388.7萬或4.5倍。

青衣翠怡花園呎價亦首越1.6萬元。美聯物業高級營業經理蘇順華透露，青衣翠怡花園六座低層C室，實用365方呎，享內園景，以586萬元易手，折合實用呎價達16055元爲屋苑新高。原業主於2015年五月以約445萬元買入，持貨約三年，帳面賺約141萬元或32%。

天利苑拍賣搶至250萬沽

馬鞍山連錄兩個屋苑呎價創新高，世紀21分行經理林成豐表示，馬鞍山錦禧苑C座高層01室，實用401方呎，以553萬元連地價沽出，實呎13791元爲屋苑新高。

同時，世紀21高級分行經理蔡蓓說，馬鞍山中心四座高層B室，實用面積375方呎，售價643萬元，實呎17147元屬屋苑新高。

此外，環亞物業拍賣昨天推出22項物業，沽出五伙，包括大澳居屋天利苑高層03室，實用481方呎，開價205萬元，搶至250萬元連地價賣出，實呎5198元，較開價高45萬元或22%，無論樓價或呎價均創屋苑新高。

▲荔枝角美孚新邨樓價呎價雙破頂　大公報記者林惠芳攝

最新二手住宅矚目破頂價成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
荔枝角美孚新邨百老匯街62號高層B室	1370	2480	18102	屋苑樓價及呎價新高
荃灣荃德花園C座高層E室	287	475	16551	屋苑呎價新高
青衣翠怡花園6座低層C室	365	586	16055	屋苑呎價新高
馬鞍山錦禧苑C座高層01室	401	553	13791	屋苑呎價新高
馬鞍山中心4座高層B室	375	643	17147	屋苑呎價新高
大澳天利苑高層03室	481	250	5198	屋苑樓價及呎價新高

聖公會年內1.73億掃港島住宅11伙

【大公報訊】記者林惠芳報道：在港持有多項物業的聖公會，踏入2018年以來頻頻入市，新近再以2670萬元買入大潭豪宅浪琴園單位，今年以來累計購入11伙住宅物業，涉資近1.73億元。

據土地註冊處資料顯示，浪琴園一座低層A室實用面積1397方呎，本月初獲香港聖公會管業委員會以2670萬元買入，折合實用呎價19112元。原業主1992年以648萬元購入，持貨26年帳面升值逾3.12倍。

聖公會今年一月份以2325萬元連購西半山臻環兩伙單位，今年二月份再以3180萬元購入西半山堅道寶林閣一伙高層單位連車位，單位實用1326方呎，呎價23982元，無論售價及呎價均創該廈新高。翌月，該會更以約9089.6萬元購入九建(00034)西營盤新盤63 Pokfulam共七伙，連同今次入市，聖公會今年來累計買入11伙住宅，合共涉資近1.73億元，由於須繳付30%的買家印花稅(BSD)及從價印花稅(DSD)，即額外需要支付的辣稅合共接近5180萬元。

利奧坊·凱岸下周開價 最細193呎

【大公報訊】記者梁穎賢報道：恒地（00012）近年積極於市區透過併購壯大版圖，其中重點力拓的旺角利奧坊系列住宅群，剛再順利收購兩個地盤的八成業權，令系列發展期數增至共七期，當中第二期利奧坊・凱岸最快下周開價，下月初上旬發售，而第三期已拆樓中，可望於明年初登場。

再購兩幢舊樓項目擴至七期

恒地近年積極於旺角及紅磡兩區押重注，密密於區內逐項收購擴建王國，其中收購發展步伐較成熟的旺角利奧坊系列，剛又順利購得兩個舊樓地盤。恒基物業代理營業（二）部副總經理韓家輝表示，集團剛購得鄰近的大角咀道及萬安街兩個新地盤的八成業權，地盤面積共約兩萬方呎，令該系列擴大至共七期，合共地盤面積約11萬方呎，預算可建逾百萬方呎樓面。至於實際單位伙數，有待落實。

▲利奧坊・凱岸身處西九SOHO美食區，森美（中）昨日以神秘嘉賓驚喜現身，帶大家食盡西九。兩旁分別為韓家輝（左）及李菲茹　大公報記者梁穎賢攝

利奧坊・曉岸早年已推出發售，韓家輝指，第二期的利奧坊・凱岸可望最快下周開價，緊接下月上旬開賣。該盤提供514伙，開放式138伙或佔27%，實用面積193至197方呎；一房佔276伙或54%，實用248至278方呎；一房連儲物室提供46伙或佔9%，實用208至311方呎；兩房及三房單位提供54伙或佔10%，兩房實用417方呎，三房單位全爲特色戶。

利奧坊系列住宅項目不乏商舖樓面，恒地營業（二）部副總經理李菲茹表示，利奧坊・曉岸及凱岸，提供逾6.1萬方呎商場樓面，一期出租率逾60%，商場部分食肆將於第二季陸續投入營運。該區近年有不少特色美食店進駐，恒地邀得周身刀張張利的知名藝人森美，合作推出一本介紹區內美食的飲食指南，名爲「西九SOHO美食匯」，由森美帶大家食盡西九，指南內推介多間手作店及具有SOHO特色的西餐，甚至街坊食肆無一不缺。

雅居樂逾4600萬購涵碧別墅兩伙

【大公報訊】記者林志光報道：不少內地房企積極競投官地，然而雅居樂（03383）卻偏好收購市區舊樓物業以增在港土儲，繼去年底開始收購九龍塘龍圃別墅後，本月又向毗鄰的涵碧別墅「埋手」，土地註冊處暫已錄兩宗買賣登記，估計整個項目的收購價須逾七億元。

土地註冊處資料顯示，涵碧別墅二樓兩個單位，實用面積各約1046方呎及870方呎，本月初分別以2562.7萬元及2131.5萬元成交，呎價均約2.45萬元，登記買家爲駿朗發展有限公司，其董事是陳卓林及陳卓雄，兩人分別是雅居樂主席及高級副總裁。涵碧別墅共有33個單位，業界估計總收購價超過七億元。

料合併龍圃別墅發展

涵碧別墅佔地近2.1萬方呎，現爲四層高舊樓，樓齡約48年，故如雅居樂欲短期內作重建發展，則必須要購得該物業逾九成業權，才符合強拍門檻，否則，便要再過兩年後，屆時強拍門檻便可降至八成。至於毗鄰同是四層高的龍圃別墅，樓齡已達50年，雅居樂及有關人士年初至今已購入逾77%業權，據悉，連同之前所購部分單位，已持有業權逾八成。

業界相信，雅居樂會合併涵碧別墅及龍圃別墅兩個地盤作重建發展，總面積約3.9萬方呎，兩地現時土地用途均爲住宅（丙類）6用地，可以地積比率三倍重建，樓高可達13層，即總可建樓面接近12萬方呎。

雅居樂除上述物業外，上月又以星威商業顧問有限公司，上月斥資2.258億元購入紅磡馬頭圍道100號金通商業大廈全幢，該物業現時的土地用途爲住宅（甲類），佔地只約2100方呎，相信雅居樂會再收購毗鄰舊樓，以合併兩地作重建，發展爲一幢商住大廈，兩物業合併後的地盤面積約4500方呎。

雅居樂去年底斥資約四億元，購入鰂魚涌英皇道992至998號的政府教師合作社物業，收購呎價逾二萬元。該項目佔地約一萬方呎，發展商須完成兩次補地價，才可重建，可建住宅樓面約八萬方呎。

此外，大角咀洋松街50至62號一列舊樓，上月開始被發展商以實用面積呎價逾一萬元收購，據土地註冊處資料顯示，暫已錄得36宗買賣登記，涉資約2.67億元，市傳收購者爲恒地（00012）或有關人士。

地王掀加價潮 會地兩盤調升8%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：地王效應觸發新盤加價潮，最少逾十盤起勢加價。會德豐地產繼東九啓德OASIS KAI TAK加價後，系內兩貨尾筲箕灣ISLAND RESIDENCE及何文田ONE HOMANTIN，同步加價約8%；另長實（01113）荃灣海之戀・愛炫美將部分四房加價2%至4%。

啓德誕地王後，發展商起哄食盡大市密密加價兼賣樓，其中會地是最積極之一，系內貨尾接力提價。會德豐地產常務董事黃光耀表示，ISLAND RESIDENCE已售153伙，尚餘17伙待售，剛更新其中14伙售價，包括三伙開放式及11伙一房，面積272至393方呎，定價計市值1.6億元，扣除11.5%樓價折扣，折實價798.5萬至1180.5萬元，折實呎價26491至30192元，折實平均呎價28466元，本周日推出十伙先到先得。

愛炫美四房戶提價約4%

另ONE HOMANTIN累售504伙，佔總數561伙近90%，套現約61億元。剛更新55伙價單，定價計市值11億元，實用面積405至1564方呎，折實價1056.7萬至6422.6萬元，折實呎價23732至41065元，折實平均呎價28853元，本周日推出20伙先到先得。

上述兩盤加幅均爲8%。經絡按揭轉介就兩盤推出兩項按揭計劃，經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓指，包括全期息率低於H（拆息）加1.24厘，上限鎖定P（優惠利率5.25厘）減3.1厘，年期最長30年，現金回贈可高達1.95厘；其次是最高70%按揭，首兩年延期供本計劃。

◀黃光耀（右二）指，旗下兩盤加價8%，同時獲經絡按揭轉介提供按揭計劃。旁為會地市務助理總經理陳惠慈（左一）、會地助理總經理（業務拓展）楊偉銘（右一）及經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓

長實旗下邊賣邊多輪加價的海之戀・愛炫美，愈加價愈有人搶。長實地產投資董事郭子威表示，決定下月四日，將餘下未售的第5A座6至25樓四房戶，加價2%至4%，而26樓或以上的四房戶安排下階段接力加價，鑒於位處高層景觀開揚，加幅可望進一步擴闊至最多15%。

長實集團高級營業經理封海倫指出，愛炫美周五推出六伙，以先到先得形式發售，入場費約2391.4萬元。項目累售1395伙，套現逾179億元。

御半山錄得首宗撻訂

新地(00016)屯門御半山兩推兩清266伙，據成交紀錄冊顯示，項目錄得首宗撻訂，單位爲1B座1樓H室一房戶，實用面積386方呎，本月12日以564.81萬元售出，買家其後取消交易，料損失5%訂金28萬元。

鄧成波父子4000萬買九龍灣工廈地廠

【大公報訊】記者林惠芳報道：活化工廈措施計劃重啓，吸引資金積極吸納工廈，今年來頻頻掃貨的「舖王」鄧成波及有關人士，再斥4000萬元買入東九龍工廈。據土地註冊處資料顯示，九龍灣宏開道15號九龍灣工業中心地下八號，面積1698方呎，上月以4000萬元易手，呎價23557元，買家爲港榮國際有限公司，其公司董事爲鄧成波及鄧耀昇。

事實上，「舖王」鄧成波今年積極增持東九龍一帶的工廈，包括今年初斥1.2億元收購新蒲崗彩虹道202號華懋工業大廈共八個單位，每個單位成交價約1480萬至1560萬元，呎價約5700至6000元，連同較早前購入的一個單位，估計鄧成波已收購該廈超過20%業權。

▲「舖王」鄧成波今年來積極入市