

東旭苑綠表逼九球膺雙料居屋王

【大公報訊】記者林惠芳報道：「白居二」恆常化，促使未補地價的綠表居屋踏入大時代，居屋王紀錄極速改寫。筲箕灣東旭苑一伙三房海景戶，剛以893萬元獲公屋客買入，呎價達1.37萬元，重奪全港雙料綠表居屋王寶座。

東旭苑本月中旬曾經以樓價878萬元、呎價1.35萬元摘綠表居屋雙料王寶座，惟呎價紀錄於上周被鯉魚涌康山花園打破。不過，相隔短短四天，居屋王紀錄又再改寫。

宏智物業客戶經理梁志青透露，東旭苑C座高層05室，實用面積650方呎，三房（套）間隔，享全海景觀，獲東區公屋客以893萬元透過綠表市場買入，打破同屋苑D座低層戶於本月中旬創下的878萬元舊紀錄，貴絕全港未補價居屋；折合實用呎價達13738元，比康山花園上周六締造的每呎13649元紀錄高出0.7%，再次成為全港雙料綠表居屋王。

此外，私樓續錄破頂個案。美聯高級營業經理黃家明表示，牛頭角淘大花園一周兩度創高價，最新是N座

高層06室，實用面積377方呎，售663萬元，實呎17586元，創屋苑兩房樓價新高。

此外，荃灣綠楊新邨兩日連錄破頂成交，中原資深分區營業經理陳志燕表示，C座高層06室，實用面積445方呎，售718萬元，創屋苑兩房樓價新高，呎價16135元。

中原高級事務經理吳家俊謂，長沙灣喜韻二座高層A室，實用面積520方呎，以855萬元易手，創屋苑兩房戶樓價新高，實用呎價16442元。



▲筲箕灣東旭苑樓價及呎價貴絕全港綠表居屋

啟德地王助燃 九龍屋苑全線新高

區內業主叫價更心雄 黃埔呎價升破萬七按年漲11%



據大公報統計，啟德新地王令樓市火上加油，九龍區二手樓價明顯爆升。十大指標屋苑之中，九龍區屋苑本月均價全線升至歷史新高，紅磡黃埔花園平均呎價首度衝破1.7萬元大關，按月漲2.4%，今年累計升幅11.1%，目前細兩房單位叫價已高見「八球」。

樓市博弈

大公報記者 林惠芳

據統計，本月截至30日，十大屋苑有七個平均呎價按月上升，升幅介乎1.2%至7%。以港島、九龍及新界劃分，九龍區三大屋苑均價全線向上，並齊齊攀上歷史新高，其中以黃埔花園走勢最強，最新平均實用呎價17382元，為該屋苑入伙33年來首次升穿1.7萬元水平，今年來累計升幅達11.1%，跑贏同期樓價指數約9.6%升幅。

增加，惟業主叫價態度強硬，不提供議價空間，導致本月成交量未有大幅增長，暫錄16宗，與四月份持平。他又透露，該屋苑樓價升勢加快，一般圍屋兩房戶叫價約750萬元，較年初約680萬元升逾10%。

「老牌屋苑」荔枝角美孚新邨樓價堅挺，最新平均實用呎價錄14558元，比四月全月升1.8%，形成連升五個月的強勢，累計升幅達15%，惟交投暫錄25宗，較四月全月的40宗回落37.5%。

九龍區樓價爆升，骨牌效應下，新界區二手追落後，其中將軍澳樓價愈升愈有，新都城平均實用呎價首越1.6萬元，錄16812元，比四月全月漲7%，升幅冠絕十大，今年來累計升幅約10.6%。

十大成交挫19%至213宗

成交走勢方面，本月截至30日，十大屋苑暫錄約213宗買賣，較四月份全月的263宗下跌約19%，有六個屋苑成交量回落，兩個屋苑持平，僅兩個屋苑交投向上。其中，四月份樓價爆升10%的鯉魚涌康怡花園，本月交投萎縮，暫錄四宗買賣，比四月份全月16宗急挫75%。反觀，天水圍嘉湖山莊樓價相對低水，本月已錄53宗成交，比四月份全月41宗增長29.3%。中原地產副區域營業經理伍耀祖表示，嘉湖山莊目前仍有600萬元以內的三房單位選擇，受到用家青睞，本月有25宗買賣為600萬元以內的三房戶，比例達47%。

大手客逾1.7億購海璇兩伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）以天價投得啟德地王後，旗下新盤攻勢凌厲，重頭戲北角海璇獲大手客逾1.7億元掃兩伙四房，系內月朗映特色戶呎價沽逾2.1萬元創項目新高。

海璇銷情熾熱，成交紀錄冊顯示，第二座12樓A及B單位剛透過招標售出，由同一組買家購入，總成交金額逾1.7億元。第二座12樓A單位實用面積1599方呎，成交金額9198萬元，呎價57523元；第二座12樓B單位實用面積1467方呎，成交金額7852.2萬元，呎價53526元。買家不會享有2.975%

至15%的印花稅優惠，及不會有6.5%特別優惠，故成交價屬理想水平。項目累售21伙，套現逾21億元。

五月紅盤的屯門御山搶手，擬短期加價，加幅料「單位數」，有機會周日完成銷售28伙程序後，即日加推。同系晉海II將一批單位加價約2.5%至3%，加價後定價由738.4萬元起，折實入場605萬元。項目同時上載銷售安排，周六售20伙。

另恒地（00012）旺角利奧坊，凱岸已上載樓書。嘉華（00173）大埔白石角嘉熙，市傳累收6000票，超額24倍。

十大屋苑五月份交投走勢

屋苑	成交量	按月升跌幅	平均實用呎價	按月升跌幅
鯉魚涌太古城	26宗	+13%	21140元	-1.7%
鯉魚涌康怡花園	4宗	-75%	16920元	-6.5%
鴨脷洲海怡半島	16宗	無升跌	17203元	+1.2%
荔枝角美孚新邨	25宗	-37.5%	14558元	+1.8%
觀塘麗港城	16宗	無升跌	14800元	+1.6%
紅磡黃埔花園	26宗	-27.8%	17382元	+2.4%
將軍澳新都城	10宗	-63%	16812元	+7%
沙田第一城	24宗	-4%	17560元	+2.5%
天水圍嘉湖山莊	53宗	+29.3%	10800元	+3.2%
東涌映灣園	13宗	-43.5%	11650元	-1.2%
合計	213宗			

大公報記者林惠芳製表



▲觀塘麗港城於地王誕生後即有分層單位以1968萬元破頂價沽出

啟德地王誕生後二手矚目破頂個案

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
筲箕灣東旭苑C座高層05室	650方呎	893萬元	13738元	全港綠表居屋呎價及樓價新高
東涌映灣園7座極高層C室	550方呎	740萬元	13455元	屋苑呎價首次升穿1.3萬元
屯門龍門居13座中層B室	431方呎	370萬元	8585元	屯門綠表居屋呎價新高
黃大仙下邨龍豐樓中層21室	443方呎	*595萬元	13431元	全港公屋樓價新高
馬鞍山錦鞍苑C座中層10室	401方呎	*588萬元	14663元	馬鞍山居屋呎價新高
青衣長安邨安泊樓高層06室	150方呎	*280萬元	18667元	全港公屋呎價新高
荔枝角美孚新邨百老匯街62號高層B室	1370方呎	2480萬元	18102元	屋苑樓價及呎價新高
觀塘麗港城12座低層C及D室	1209方呎	1968萬元	16278元	屋苑分層單位樓價新高

*為自由市場（連地價）成交

大公報記者林惠芳製表

二手半月錄近80宗破頂價成交

【大公報訊】記者林惠芳報道：啟德地王誕生半個月，二手市場迄今錄近80宗破頂價成交，平均每日逾五宗，東九龍公屋、居屋以至私樓輪流破頂。

位於九龍東的觀塘麗港城於地王消息公布後即破頂樓王，該屋苑12座低層C及D室相連戶，實用面積共1209方呎，享海景，獲用家以1968萬元承接，刷新屋苑分層單位最貴紀錄，實用呎價16278元。據悉，其中C室於本月初以818萬元售出，但有買家欲購相連戶，業主於是「撻訂」，再將兩單位以相連形式出售。

地王催化，綠表居屋價格亦爆升。藍田鯉安苑A座高層04室，實用面積664方呎，雖然望樓景，但仍獲公屋綠表客以731萬

元買入，成為藍田及油塘一帶最貴的綠表居屋王，實用呎價11009元。

公屋也趁地王好消息發威，黃大仙下邨龍豐樓中層21室，實用面積443方呎，本月16日以595萬元連地價易手，實用呎價13431元，單位樓價打破了深水埗李鄭屋邨中層單位於四月份創下的538萬元舊紀錄，成為本港史上最貴的公屋王。

入伙約50年的荔枝角美孚新邨亦添熱鬧，該屋苑百老匯街62號高層B室，實用面積1370方呎，採四房一套間隔，市場稱為「凸海」戶，享荔枝角公園嶺南之風景，並可遠眺維港海景，上周以2480萬元賣出，實呎18102元，樓價及呎價均刷新屋苑歷史紀錄，成為美孚新邨新樓王。

新世界本財年銷售152億超標五成

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市狂潮，造就發展商賣樓收益勝預期。新世界（00017）17及18財政年度（2017年7月1日至2018年6月30日）截至本月27日的銷售金額逾152億元（集團應佔份額，下同），比集團年初目標100億元勁升52%，涉及1042伙，當中清水灣傲瀾最突出，連隨將11伙加價3%。

新世界本財政年度截至5月27日，本港住宅賣樓吸金逾152億元，比年初目標100億元高出約52%，涉及單位約1042伙。其中清水灣傲瀾年內售出407伙，貢獻81億元最突出，單計五月份共售223伙，連車位套現超過51億元，膺月內一吸金王。項目銷情熾熱，連隨更新2B及3A號價單，11伙四房單位加價約3%，並於六月三日生效。該11伙實用面積由1714至1837方呎，清一色四房雙套，加價後平均折實售價約4600萬元。

集團新盤銷情澎湃，今年繼續賣力賣樓，部署四盤候命，總涉約1650伙。其中三個新盤均位於市區地段，包括已公布首張價單的北角柏蔚山（約611伙）、何文田

新世界年內新盤銷情

項目	年內售出	套現金額（集團應佔份額）
清水灣傲瀾	407伙	約81億元
西營盤臻藝	226伙	約19億元
元朗柏逸	113伙	約7億元
屯門 THE PARKVILLE	100伙	約9億元
尖沙咀名鑄	5伙	約5億元

窩打老道項目（約240伙）、馬頭角上鄉道項目（約300伙），以及元朗大棠項目（約500伙），將陸續推出以應市場剛性需求。

柏蔚山提價加推

此外，柏蔚山展覽廳及示範單位昨日安排地產代理率先預覽，情況熱鬧，截至晚上七時已錄逾2000參觀人次，市場反應熾熱，即日加價加推單位，並盡快公布銷售安排，料最快下周開售。



20財團爭通州街項目 五礦首亮相

【大公報訊】記者林志光報道：市建局雖收回深水埗通州街／桂林街重建項目的商業部分，然而無減發展商的興趣，項目共收到20份標書，應是該局項目所收標書的次高紀錄。

本港樓價不斷破頂，發展商亦要四出覓地發展，昨日截標的通州街項目，雖是中小型發展規模，且緊貼近高速公路，但一眾發展商都踴躍入標，包括大型發展商如長實（01113）、新地（00016）及會德豐地產；中小型如其士國際（00025）、英皇國際（00163）及遠展發展（00035）等；內地發展商則有萬科及五礦地產等作代表。

市建局今始公布入標發展商

南豐地產發展部總經理盧子豪表示，發展商看好後市才會入標。遠展地產發展總監方文昌指，公司在區內有發展經驗，並有樓盤在售，希望今次可再下一城。五礦地產營運總監羅耀榮則稱，今次是公司首度入標爭奪市建局項目，並會逐步爭取在港有更多發展，該項目投資額不大，且是市區地皮，適合公司發展方向。另英皇高級物業主任張思薇指，該區有不少重建項目，正蛻變中，具發展潛力；至於要為市建局興建商業部分所涉成本，會適當地反映在標價上。

市建局公布，早前邀請38家發展商競投該項目的合作發展權，昨日共收到20份標書。該局董事會的招標遴選小組會評審各標書內容，並提交合作建議予董事會作決定。

過往最多標書的市建局項目，是由信置（00083）投得的中環嘉咸街地盤A商住項目，共22份，今次通州街項目，則與新地於2015年投得的土瓜灣北帝街項目並列第二位，均有20份標書。

此外，該局自今日起，會公布所有入標發展商的名稱及不記名方式公布所有入標價。羅耀榮、方文昌及張思薇等都認為此舉可增市場透明度，對投資者有極好參考作用，令投標價更趨健康及公平。

該項目佔地約1.6萬方呎，總可建樓面逾14.43萬方呎，初步擬建28層高商住大廈，商業部分佔五層，提供約210個單位，預計2023/24年落成。市建局收回商業部分作為深水埗設計及時裝基地，以培育本港時裝設計人才，將該區發展成為全港設計及時裝焦點。發展商今次以一口價方式競爭項目發展權，將來項目住宅及車位的賣樓收益如超出18億元，該局可獲分紅，首三個5000萬元，可獲分20%至40%，之後便獲分一半。

羅耀榮
五礦地產營運總監
大公報記者林志光攝