



▲鯽魚涌太古城兩房單位月租逼近四萬元

## 太古城呎租逼80元更勝南區豪宅

【大公報訊】記者林惠芳報導：暑假租賃旺季應開始出現，推動「磚頭」租金水漲船高，港島東龍頭屋苑鯽魚涌太古城，兩房月租逼四萬元，呎租近80元，破盡屋苑入伙逾40年來歷史紀錄，並超越山頂南區屋苑呎租水平。

據消息人士透露，太古城耀星閣中層D室，實用面積503方呎，屬於兩房間隔，上月獲公司客以高價承租，月租

達39000元，比屋苑的兩房戶市值租金貴最多70%，實用呎租達77.5元，打破屋苑七年前的64元呎租舊紀錄，刷新歷史新高，甚至高於南區傳統豪宅屋苑。

據地產代理資料，大潭陽明山莊七座低層單位，實用面積1441方呎，近日以八萬元租出，實用呎租55.5元，太古城呎租明顯高一截。

據土地註冊處資料顯示，此太古城

兩房單位新租客為三菱電梯香港有限公司，租期由今年6月5日至2020年6月4日。業主於1999年以257萬元買入物業，以最新租金計算，每年收租達46.8萬元，租金回報高達18厘。若以銀行網上最新估價約1081萬元計算，租金回報率亦超過4厘。

據資料顯示，三菱相關公司今年來已承租太古城最少三伙單位，包括富山

閣低層D室，實用面積593方呎，月租3.6萬元，實用呎租60.7元；另海榮閣高層G室，實用面積1015方呎，月租4.5萬元，實用呎租44元。

美聯物業首席高級營業經理吳肇基表示，太古城本月暫錄20宗租賃個案，平均實用呎租約47元料創屋苑新高，該屋苑現有約150伙單位放租，兩房戶叫租23000至28000元。

## 同屋苑三日兩破頂 242呎搶至540萬

# 河畔呎價2.2萬冠新界東上車盤

首置客瘋搶600萬元以下、可承做八成按揭的上車盤，推動納米戶樓價驚人爆升！主攻細單位的沙田河畔花園，樓價三日兩破頂，最新衝上540萬元，比周六創下的505萬元舊紀錄，三日貴35萬元，呎價達2.2萬元，貴絕新界東上車盤。

大公報記者 林惠芳

據土地註冊處資料顯示，河畔花園F座極高層03室，實用面積242方呎，採兩房間隔，以540萬元沽出，較D座中層同面積單位於周六創下的505萬元舊紀錄，三日跳升7%，實用呎價達22314元，打破大埔嵐山數日前創下的每呎21229元紀錄，成為新界東呎價最貴的上車盤。原業主於2013年以318萬元入市，持貨約五年，帳面賺222萬元或70%。

### 綠表客800萬承接嘉強苑

值得留意，該屋苑A座中層08室，面積相同，今年三月份以呎價19421元易手，一度締造新界東上車盤新高，現相隔三個月，紀錄已推高15%，同期CCL樓價指數升3.8%，新界東指數則升9.2%，意味河畔花園納米戶升幅跑贏大市。

另邊廂，啓德新地王效應發酵，東九龍二手接連破頂。世紀21聯席董事黃澤龍表示，樂富嘉強苑B座高層04室，實用面積645方呎，三房間隔，獲綠表客以800萬

元承接，實呎12403元，創屋苑綠表樓價及呎價新高，並登上九龍區綠表居屋王寶座，較樂富德強苑去年創下的788萬元紀錄高出12萬元。據房委會資料，該屋苑今年僅錄兩宗綠表交易，對上一宗同面積成交追溯至2016年四月，售470萬元，事隔兩年多，同類戶型身價升70%。

美聯物業高級營業經理馬穎鴻表示，新蒲崗譽·港灣1A座高層A室，實用面積1595方呎，採四房雙套間隔，獲外區換樓人士以3650萬元買入，實呎22884元，為屋苑分層標準戶樓價首破3000萬元。

### 兆軒苑高層連地價沽441萬

樓價低水的東涌映灣園急起直追，半個月內兩度破頂。市場消息指，映灣園五座高層C室，實用面積520方呎，售710萬元，實呎13654元創屋苑新高。祥益地產分行經理黃文樂表示，屯門兆軒苑A座高層11室，實用面積385方呎，以441萬元連地價易手，實呎11455元刷新屋苑紀錄。

### 河畔花園今年矚目破頂成交個案

單位	實用面積	成交價	實用呎價	錄得日期
C座中層08室	242方呎	475萬元	19628元	3月份
F座高層04室	242方呎	494萬元	20413元	5月份
D座中層03室	242方呎	505萬元	20868元	上周六
F座高層03室	242方呎	540萬元	22314元	昨日

大公報記者林惠芳製表



▲資深投資者蔡志忠  
大公報記者林惠芳攝

### 蔡志忠8500萬承接富豪海灣屋

【大公報訊】記者林惠芳報導：原由樓東俊安資源（00988，現稱絲路物流）股東蔡德新等人持有的一批豪宅，早前淪為銀主盤，物業陸續於市場上易手，其中赤柱富豪海灣D型單號屋，以8500萬元賣出，低市價約15%，買家為資深投資者蔡志忠。

據土地註冊處資料顯示，富豪海灣D型單號屋，實用面積3384方呎，登記以8500萬元易手，實用呎價25118元，較市價約一億元平約15%。洋房附連租約易手，月租約16萬元，租金回報約2.2厘。蔡德新及相關人士於2007年6月以6700萬元購入上址，物業迄今帳面升值約1800萬元或27%。據透露，蔡志忠今次以首置身份買入物業，打算將洋房作為長線收租用途。

此外，天水圍嘉湖山莊車位本月四度破紀錄，中原地產副區域營業經理伍耀祖表示，翠湖居一個單號車位，以155萬元連租約沽出，創天水圍車位造價新高紀錄，賣方於2014年7月以52萬元買入，持貨不足四年，帳面獲利103萬元或約2倍。



▲沙田河畔花園樓價三日內兩度破紀錄

### 東旭苑事故盤拍賣搶貴逾百萬沽

【大公報訊】記者林惠芳報導：樓價升勢驚人，連事故單位亦獲買家積極搶購。筲箕灣居屋東旭苑一伙銀主盤兼事故單位昨天拍賣，搶貴逾百萬沽出，自由市場造價856萬元，較市價僅低約12%。

昨天透過環亞拍賣的東旭苑C座高層01室銀主盤兼事故單位，實用650方呎，自由市場開價750萬元，吸引最少三組客競投，經過13口承價，搶至856萬元連地價賣出，比開價貴14%，實用呎價13169元，單位獲銀行網上估值894萬元，拍賣造價比估值平約4%，但較同類物業市價低約12%。據透露，單位屬疑似另類盤，傳聞有業主於單位內心臟病去世，而銀行可承接按揭。

另外，沙田希爾頓中心C座高層單位，實用面積274方呎，傳聞樓上一層有單位為事故盤，成交價525萬元，實用呎價19161元，創屋苑呎價新高。

## 傳中資150億洽購太古商廈近尾聲

【大公報訊】太古地產（01972）早前公布有意將太古城中心第三座及第四座出售，據報指，兩度獲中資財團洽購至尾聲，作價約150億，有指買家收購後會旋即拆售。

中資再買起本港貴重資產，有指上述

中資財團涉及地產及基金業務，一度投資英國倫敦地產，在港投資比例低。以市傳洽購價150億元計，兩幢寫字樓呎價約1.9萬元。今次出售的兩幢寫字樓，第三座部分權益由政府持有，新買家會將部分樓層拆售。目前兩幢的出租率為100%。

## 香港小輪逾10億奪通州街商住項目

【大公報訊】記者林志光報導：市建局成立十多年來首個公布標價的市區重建項目，深水埗通州街／桂林街商住項目，由香港小輪（00050）以近10.3億元奪得合作發展權。

該個商住重建項目於上月底截標，當時共有20家內地及本地發展商入標競逐。該局董事會昨日公布，香港小輪全資附屬公司緯信船務有限公司的標書符合項目招標要求，且投標價10.292億元是最高標價，故此出項目發展權予香港小輪，同時公布其餘十九家入標發展商的名稱。而待與中標者完成簽定合作發展協議（需時約21日）後，再以不記名方式公布所有入標價。

該項目佔地約1.6萬方呎，總可建樓面逾14.43萬方呎，最少佔約4.65萬方呎的商業樓面在落成後要交回市建局，作發展深水埗設計及時裝基地的用途，發展商只擁有出售住宅樓面及車位等權益，因此，以香港小輪的中標價計，項目每呎住宅樓面地價約1.05萬多元，而整個項目的總發展成本估計約16億元。

### 大潭道31號意向價逾37億

根據市建局所定的招標條款，將來項目住宅及車位的實樓收益如超出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。項目初步構思會建一幢28層商住大廈，提供約210個住宅單位，單位實用面積最小要達260方呎及半數單位須介乎260至480方呎之間，項目預計2023/24年落成。



▲香港小輪擊退十九名對手，再奪深水埗通州街商住項目，奪標價接近10.3億  
大公報記者林志光攝

此外，部分舊式豪宅的業主，趁旺市聯合招標出售業權。仲量聯行指出，位於港島南區大潭道29至31號輝百閣，業主已集齊100%不可分割業權，以聯合招標方式出售，意向價約37.8億元，將在八月二十九日截標。

輝百閣現為兩幢七層高住宅大廈，於1975年落成，樓齡約43年，共有28個單位。地皮佔地約4.15萬方呎，現規劃為住宅（丙類）5用地，可以1.4倍地積比率，重建為兩幢連車庫共八層高的分層住宅；或以0.9倍地積比興建四層高的洋房；又或作分層及洋房混合發展等。

## 柏蔚山七日售逾370伙套近90億

【大公報訊】記者梁穎賢報導：撐政府不囤貨的新世界（00017），旗下北角柏蔚山昨日次輪再狂推300伙，截至昨晚七時暫沽131伙，成交價平均2400萬元，一周累售逾370伙吸近90億元。對上一次吸金紀錄，為華懋去年九月推售荃灣全·城匯，唯用兩個銷售日便全盤沽清，套現仍近90億元。

### 大手客9000萬添食兩伙

柏蔚山首批247伙上周三開售，折實入場費高達2000萬元，以銀碼計單日推出伙數之多是近年少見，上周三開賣當日速沽237伙，套現58億元。發展商乘勝追擊，以及以行動回應政府不囤盤，昨次輪開賣加碼至300伙。

昨晚項目再分三組揀樓，S組屬直接成交（不經代理）時段，市傳售出19伙；輪到A組大手時段，大手客再添食，繼上輪銷售掃入兩伙後，昨再掃入兩伙三房，涉資逾9000萬元。及至戲內的B組，下午1時30分截至報到，約200名準買家到場，人龍蛇餅再現，氣氛熱鬧。

截至昨晚七時暫沽131伙，成交價平均2400萬元，一周累售逾370伙吸近90億元。售出伙數佔全盤612伙的61%。據消息稱，項目三座27樓A室單位，實用1537方呎，四房間隔，成交價5792萬元暫為項目新高，呎價37684元。

新世界發展營業及市務部總經理黃浩賢表示，為回應市場需求，柏蔚山首兩輪銷售共推出547伙，佔全盤近90%，證明集

團無囤積單位。同系清水灣傲瀾的標準戶，亦已全數推出市場。

### 喜遇撻訂盤沽出漲價16%

新盤撻訂單位反益了發展商加價重售。英皇（00163）夥市建局的長沙灣喜遇，早前撻大訂的23樓D室，實用面積287方呎，新近以645.14萬元售出，呎價22479元。該單位原於去年九月以582.7萬元售出，上月底撻撻大訂，發展商連隨加價13%，同時將折扣額由6%削至3%，即變相加價16%。是次成交價，較去年舊價高出62萬元或11%。

▶柏蔚山次輪開賣又迫爆



## 凱岸添食60伙加價約5% 周六再賣120伙

【大公報訊】記者梁穎賢報導：開徵空置稅來勢洶洶，發展商進一步趁旺加緊加推。剛過去周六一清銷180伙的恒地（00012）旺角利奧坊·凱岸，再加推4號樓單售60伙，加價約3%至5%，鎖定周六（16日）次輪推售120伙，折實最低消費471.2萬元。

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，利奧坊·凱岸昨日再加推新一批60伙，50伙一房及10伙兩房，加價約3%至5%，定價596萬至1145.9萬元，折實價566.2至逾1088.6萬元，折實呎價22831至

28738元。價單顯示平均呎價26683元，折實25348元。

落實本周末六次輪發售120伙，當中90伙一房戶，10伙兩房戶和20伙開放式戶，價單市值逾八億元，折實價471.2萬至1086.7萬元，折實呎價22831至27995元，折實平均呎價25247元。項目暫錄逾400票登記，周五截票，周六一組過揀樓，最多限購兩伙。另根據成交紀錄冊，首輪180伙平均成交呎價24183元，套現約11億元。

恒地系內何文田加多利軒加推31伙價單，加價約5%，折實最平534.4萬元起。