



新都城 平均實用呎價 16755元 距高位僅0.2%

屋苑名稱	4月成交量	4月平均呎價	去年高位呎價	呎價與高位差距
鯽魚涌太古城	30宗	20300元	22500元	-9.8%
鯽魚涌康怡花園	16宗	18634元	18933元	-1.6%
鴨脷洲海怡半島	24宗	18002元	18500元	-2.7%
荔枝角美孚新邨	34宗	13899元	14737元	-5.7%
觀塘麗港城	12宗	14200元	14800元	-4.1%
紅磡黃埔花園	18宗	18328元	18476元	-0.8%
將軍澳新都城	13宗	16755元	16790元	-0.2%
沙田第一城	32宗	17850元	18800元	-5.1%
天水圍嘉湖山莊	41宗	11139元	11739元	-5.1%
東涌映灣園	13宗	11589元	12546元	-7.6%

大公報記者林惠芳製表



沙田第一城 平均實用呎價 17850元 距高位僅5.1%

越搶越貴 十大屋苑呎價撲新高

新都城黃埔距歷史高位差不足1%

樓市重拾升軌，各大行加入唱好行列，買家憂遲買更貴紛紛追價，促使十大屋苑呎價直逼去年巔峰。其中，將軍澳新都城本月平均實呎逾1.67萬元，比去年高峰只低0.2%；紅磡黃埔花園距離高位更是一步之遙。業內人士稱，首置客以新高價入市，推動大型屋苑細單位呎價節節上升，料部分屋苑今季均價可望升穿去年高峰。

樓市博弈

大公報記者 林惠芳

綜合地產代理資訊，本月截至29日，十大屋苑暫錄233宗買賣，比三月全月299宗減少22%，多達八個屋苑成交量按月下跌，只有上車樂園沙田第一城及天水圍嘉湖山莊成交量上升，分別暫錄32宗及41宗買賣，按月增加約7%及17%。

第一城實呎17850元月升8%

儘管整體成交量放緩，但樓價升勢明顯，本月十大屋苑中，有八個平均呎價按月上漲，以東涌映灣園升勢最勁，該屋苑本月暫錄13宗買賣，平均實用呎價達11589元，按月動升8.1%。代理指出，映灣園於鐵路沿線屋苑中，呎價相對低水，在升市期間吸引不少投資者及用家入市，甚至以高位買入，例如16座中層B室，實用面積748方呎，採三房套間隔，日前以930萬元售出，實用呎價12433元，創屋苑同類套房單位新高價。

新界東「上車天堂」沙田第一城，最新平均實呎錄17850元，按月升8%，主要是受到多宗細單位高價成交推動。

中原地產分區營業經理侯惠良表示，沙田第一城再錄一宗升穿兩萬元呎的成交，為52座中層E室，實用面積284方呎，兩

房間隔，以590萬元易手，實用呎價20775元。事實上，沙田第一城中旬已錄同類高價交易，為44座高層B室，實用面積284方呎，售590萬元，呎價20775元屬去年跌市後新高。

隨着身價上升，大型屋苑均價亦陸續重返歷史高位。與去年「樓市大時代」比較，十大屋苑之中，以新都城距離去年巔峰最近，該屋苑本月暫錄13宗買賣，最新平均實呎16755元，按月升4.9%，距離去年歷史高峰只差0.2%（見附表）。

其次是黃埔花園，本月平均實呎錄18328元，較去年高位呎價18476元只低0.8%。反觀，有樓市寒暑表之稱的鯽魚涌太古城，本月平均實呎為20300元，較去年巔峰仍有近一成折讓。

首置客搶細價盤推高呎價

業內人士指出，今次樓市反彈比預期快，市場憧憬樓市升勢持續，首置客擔心遲買更貴，紛紛加快入市，促使可承造高成數按揭的600萬元以下細價樓愈搶愈貴，大型屋苑細單位連環破頂，因而推動平均呎價節節上漲，相信十大屋苑中，部分均價今季可以升穿去年歷史高峰。

龍門居綠表呎價撲一萬區內稱王

【大公報訊】記者林惠芳報導：公屋富戶與「白居二」入市搶盤，推動未補地價的綠表公、居屋樓價瘋升。屯門龍門居一伙兩房戶剛以呎價9745元易手，登上屯門區綠表居屋王寶座，直逼一萬元呎大關。

祥益地產區域董事邱家邦透露，屯門龍門居12座中層F室，實用面積431方呎，採兩房間隔，原業主居二市場（綠表、未補地價）叫價430萬元，隨着市場上的盤源漸減，此單位吸引三組準買家同時參觀，最終由「白居二」以420萬元買入，實用呎價達9745元，比同區富健花園上月創下的每呎9049元舊紀錄，高出7.7%，締造屯門區綠表居屋呎價新高。

據了解，原業主於2016年以「白居二」身份斥230萬元購入，持貨剛滿三年，帳面動賺190萬元或83%。

私人市場上的細價樓亦急速炒上。中原地產高級分行經理吳敬彰表示，黃竹坑



屯門龍門居綠表呎價直逼萬元水平

金寶花園2座高層D室，實用面積329方呎，望深灣海景，以629萬元易手，實用呎價19119元創屋苑新高。

主攻細單位的紅磡環海，東岸呎價升破紀錄。消息透露，環海，東岸1A座高層C室，實用面積285方呎，屬一房間隔，獲買家以670萬元購入，實用呎價達23509元

，創屋苑二手呎價新高。原業主於2015年以576.5萬元買入上址，持貨約四年，帳面獲利93.5萬元或16.2%。據了解，環海，東岸本月暫錄17宗二手成交。

美聯物業營業經理梁文楓透露，青衣翠怡花園8座高層F室，實用面積368方呎，售633萬元，呎價17201元創屋苑新高。

MONTARA收票王 添食124伙貴首批7%

【大公報訊】記者林志光報導：受市場歡迎的將軍澳日出康城，會德豐地產推出預售的7A期MONTARA，認購登記已超逾7000票，已暫列今年票王，發展商遂再公布該盤第三批124伙的售價，折實平均呎價升至近1.5萬元，較首批高近7%。

臻樺超額4.8倍擬日內再加推

會德豐地產於上周五公布MONTARA首批124伙的售價，並於上周六即時接受認購登記。會地常務董事黃光耀表示，截至昨晚，已接獲逾7000票認購登記，超額近18倍，故公司繼日前公布第二批單位後，

昨日再公布第三批124伙單位的售價，以買家可獲最高折扣優惠21.5%計，折實價由554.2萬至1246.2萬元，呎價約13503至17042元，平均折實呎價約14943元。至於下一批單位或會再加推，相信最快今日便會落實銷售安排及於本周六作首輪開售。

該盤首批單位的平均折實呎價約13990元，前日公布第二批124伙的平均折實呎價升至14451元，較首批略高約3.3%；今次第三批單位的呎價，更較首批升逾6.8%。黃指出，如扣除不同單位的景觀及樓層因素後，實際加幅約1%。

MONTARA共有616個單位，已公布

售價的佔372伙，以目前所收6000多票計，超額逾15倍。信置（00083）於去年12月推出觀塘凱匯，首輪發售時，便錄近7800票，之後至今所推出的新盤，認購票數均未足6000票。

另有機會跟MONTARA賣樓擲期的何文田臻樺，截至昨日，收逾1100票。發展商新世界（00017）及恒地（00012）或日內再公布新一批單位及落實銷售安排。以現已公布售的190伙計，超額約4.8倍。

全·城滙捷訂盤加價44%

此外，荃灣全·城滙入伙不久，發展商昨日更新價單，將實用面積850方呎的8座37樓A室捷訂單位，由前年的售價1773.2萬元，加至現時約2040萬元，呎價約2.4萬元，應是該盤的新高價。因當年賣樓時，買家可獲最高20%折扣優惠，現已取消，因此，令該單位的實際加幅高達43.8%。該單位將在本周五重新發售。

至於恒地（00012）昨日安排出售北角君譽峰及君豪峰合共60伙，據了解，共售出逾十伙。該公司營業（一）部總經理林達民稱，公司與帝國集團合作發展的屯門掃管笏項目，將在今年底開售。



白沙灣兩地轉住宅涉約230伙

【大公報訊】記者林志光報導：政府未來十年的私樓供應目標雖則減少，但是覓地步伐卻未有放慢，繼早前更改南區一幅綠化地之後，現又建議將西貢白沙灣兩幅地皮轉為住宅發展，且提高可建密度及高度逾倍，以興建約230個住宅單位。

該兩幅土地在匡湖居附近，分別位於西貢公路與響鐘路交界，和在貼鄰南圍御采河堤東邊。前者現時的土地用途為「政府、機構及社區」用途，當中屬政府地的地盤面積約37857方呎，政府因在此不再須此類用地，故連同毗鄰一幅面積約12389方呎私人工業地，一併建議改為住宅（丙類）4用途，地積比率高達1.5倍，樓高限制為6層，密度及高度均較附近的同類丙類住宅用地高一倍，如以平均單位面積約753方呎計，約可提供約100個中型住宅單位。該約3.79萬方呎政府地，已納入本年度的賣地計劃內，預計最快明年初便可推出招標。

另一幅在南圍以南、御采河堤以東的綠化地帶，地盤面積約75240方呎，政府現擬改為住宅（丙類）5用途，發展地積比率達1.3倍，樓高為6層，如以御采河堤的0.35倍地積比及高限三層比較，密度及高度分別增加2.7倍及1倍。同樣如興建平均面積約753方呎的單位，預計可提供約130個單位。此地暫未納入本年度賣地計劃之內，不過，如今次土地改劃過程順利，不排除政府在明年初將此地加入賣地之列。

至於政府月前建議，將南區南風道綠化地，改為住宅用途，暫時仍未正式付諸實行，該地佔地逾6.35萬方呎，擬議地積比率為2.5倍，可建樓面約15.88萬方呎，樓高約9層，料可提供約150個單位。

此外，位於港島大潭道水塘道的大潭篤原水抽水站三幢員工宿舍，早於2009年列為法定古蹟，現已大部分空置，發展局現計劃在該宿舍群納入第六期活化計劃，於今年底推出，讓有興趣機構提交活化建議書。根據該員工宿舍的土地規劃用途，食肆、教育機構、展覽或會議廳，及康體文娛場所等用途，毋須得到城規會同意；如作分層住宅、度假營、酒店、娛樂場所及私人會所等，則須向城規會申請。

森麻實道屋地4.9億易主

【大公報訊】記者林志光報導：放售超過年半的九龍塘森麻實道5至7號屋地，終於於月初以4.9億元售出，暫為今年最大宗二手屋地成交個案。

森麻實道5至7號的業主，於上址經營時鐘酒店多年，於前年中連同附近律倫街5號屋地一併放售，森麻實道的意向價約5億元。土地註冊處最新資料顯示，地皮於本月初由NEW GRACE CORPORATION LIMITED（新恩有限公司）以4.9億元購入。該屋地佔地約17410方呎，為住宅丙類用

途，發展地積比率為0.6倍，限為三層高，可建樓面約10446方呎。今次交易買家要支付辣稅約1.47億元，重建後可獲退回部分稅款。

另外，土地註冊處顯示，樓齡近50年的深水埗鴨寮街91至95號舊樓，錄得13宗地舖及住宅單位成交個案，涉資近1.41億元。地舖成交價由3000至3750萬元，住宅成交價由約340至810萬元不等，登記買家為Ascend Speed Ltd，應是海外註冊公司，相信由發展商財團收購。

▲黃光耀（中）、會德豐地產助理總經理（業務拓展）楊偉銘（左）及市務助理總經理陳惠慈宣布MONTARA加推

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE CITY BAR

Notice is hereby given that CHAN, KAI WAI KEVIN of SHOP NO. 3, G/F, FULL WING BUILDING, NOS. 436-450 CHATHAM ROAD NORTH, TO KWA WAN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of CITY BAR situated at SHOP NO. 3, G/F, FULL WING BUILDING, NOS. 436-450 CHATHAM ROAD NORTH, TO KWA WAN, KOWLOON with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 30 April, 2019

申請酒牌續期公告 CITY BAR

現特通告：陳啟懷其地址為九龍土瓜灣漆咸道北436-450號富連大廈地下3號舖，現向酒牌局申請位於九龍土瓜灣漆咸道北436-450號富連大廈地下3號舖 CITY BAR 的酒牌續期，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月30日

申請酒牌續期公告 OM TAPAS

現特通告：CUATON, DISMILINDA E. 其地址為九龍尖沙咀棉登徑1-3號地下1號舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀棉登徑1-3號地下1號舖 OM TAPAS 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月30日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE OM TAPAS

Notice is hereby given that CUATON, DISMILINDA E. of Shop 1, G/F, Nos. 1-3 Minden Avenue, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of OM TAPAS situated at Shop 1, G/F, Nos. 1-3 Minden Avenue, Tsim Sha Tsui, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 30 April, 2019

申請新酒牌公告 鐵板超

現特通告：盧有芬其地址為九龍尖沙咀康樂道101號冠華中心地下G1舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀康樂道101號冠華中心地下G1舖鐵板超的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月30日

申請新酒牌公告 荷東

現特通告：張偉紅其地址為九龍九龍城打鼓嶺道58及60號地下及閣樓，現向酒牌局申請位於九龍九龍城打鼓嶺道58及60號地下及閣樓荷東的新酒牌，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年4月30日