

# 三房海景戶數小時內反價20萬 以1020萬售出 青衣宏福單月兩誕千萬夾屋王

私樓價格不斷上揚，推動資助房屋造價水漲船高，青衣宏福花園一個月內兩誕千萬夾屋王，一伙三房海景戶數小時內反價20萬元賣出，成交價達1020萬元，成為全港歷來最貴的夾屋王。

大公報記者 林惠芳

中原地產區域營業經理陳輝麟表示，新晉夾屋王是宏福花園2座中層A室，實用面積712方呎，屬三房一套間隔，享海景，原業主於本周一上午以1000萬元放盤，吸引三至四組準買家洽購，短短數小時內反價20萬以1020萬元賣出，實用呎價14326元。

## 持貨12年帳面獲利2.6倍

中原地產高級分行經理練玉群表示，買家為用家，鍾情單位享開揚海景，加上屋苑少有同類單位放盤，決定加碼20萬元，成功購入單位。原業主於2007年以281.8萬元連地價購入單位，持貨約12年，帳面獲利738.2萬元，單位升值約2.6倍。

本港對上一宗夾屋王紀錄同樣由宏福花園創下，為3座中層H室，實用面積706方呎，望山景，上月初以1000萬元易手，為全港首間夾屋登上千萬元，事隔約一個月，紀錄即被改寫。

翻查資料，本港五大造價最貴的夾屋，首四位均由宏福花園擲下，單位實用面積均逾700方呎，成交金額由980萬至1020萬元，第五位為鑽石山悅庭軒一伙656方呎單位，造價為968萬元。

私樓方面，新入伙屋苑陸續出現額外印花稅（SSD）解封成交，其中將軍澳

SAVANNAH有一房戶放盤不足24小時賣出，造價創屋苑一房戶型新高。

## SAVANNAH解辣盤即日賣

美聯物業營業經理林志堅表示，將軍澳SAVANNAH 3C座低層F室，實用面積417方呎，為一房間隔，原業主於日前SSD期結束，初次以730萬元放售，由於單位屬屋苑唯一同類二手放盤，吸引不少準買家睇樓還價，最終微減10萬以720萬元成交，為屋苑一房戶首次升穿700萬元，創同類新高價，呎價17266元。

林志堅表示，原業主於2016年5月以451.2萬元一手買入，持貨3年，帳面獲利268.8萬或近60%。屋苑對上同類成交為2A座高層F室，實用面積310方呎，上月底以635萬元易手，呎價20484元。

另外，牛頭角淘大花園P座高層03室，實用面積322方呎，消息指以610萬元易手，為同呎戶型造價新高，呎價18944元。

此外，消息指出，紅磡海濱南岸7座中層C室，實用面積590方呎，三房享海景，以1228萬元易手，樓價創屋苑新高，呎價20814元。據知，該單位原業主是本港一名前發展商高層，2014年以750萬元購入單位，帳面賺478萬元。有指他現時尚持有海濱南岸6至7伙，估計市值約6000萬元。

本港五大造價最貴夾屋				
成交日期	單位	實用面積	成交價	實用呎價
2019年6月	青衣宏福花園2座中層A室	712方呎	1020萬元	14326元
2019年5月	青衣宏福花園3座中層H室	706方呎	1000萬元	14164元
2018年7月	青衣宏福花園3座中層D室	712方呎	985萬元	13834元
2019年4月	青衣宏福花園1座高層D室	712方呎	980萬元	13764元
2019年3月	鑽石山悅庭軒1座低層F室	656方呎	968萬元	14756元

▲青衣宏福花園一個月內兩度締造夾屋王紀錄

大公報記者林惠芳製表

## 首五月註冊額逼3500億 九七後最旺

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市吸金力強勁！受惠於一手新盤旺銷，今年本港整體物業註冊金額於短短五個月已逼近3500億元，不僅超越去年同期，更創自1997年後的22年同期新高。

據土地註冊處資料顯示，今年首五個月整體物業註冊金額錄約3437億元，較去年同期3229億元高出逾6%，並創自1997年後22年同期新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝稱，首五個月整體物業註冊金額表現突出，動力來自一手私樓強勁的吸金力。該行綜合土地註冊處資料，在不包括一手公營房屋之下，今年首五個月一手私樓註冊金額錄約1218億元，按年大升約47.6%，並創1996年有紀錄以來同期新高。

反觀，二手住宅未及新盤市場。資料顯示，首五個月二手住宅註冊金額錄約1583億元，未及去年同期約1728億元，按年跌約8.4%。而工商舖、純車位及其他等非住宅物業方面，首五個月錄約615億元，按年少約5%。

登記量方面，據土地註冊處數據，今年五月份全港共錄10346宗樓宇買賣登記，按月升4%，創2012年12月以來的78個月（六年半）單月新高。利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，上述數字主要反映四月下旬至五月初市況，中美貿易戰轉趨惡化的影響將在本月的登記數才會呈現。縱然六月份料有不少新盤有機會應市，惟未必可趕及同月登記，故預期六月份整體樓宇買賣登記量或錄近四成的顯著跌幅，回落至三月份時約6500宗的水平。

ATRIUM HOUSE 臻頤



高級主任蔡靜瑜

▲黃浩賢（中）稱臻頤可望月內出擊。旁為營業及市務高級經理陳冬陽（左）、營業及市務高級主任蔡靜瑜。

【大公報訊】記者梁穎賢報道：經歷5月下旬小休，本月新盤再傾巢搶攻。新世界（00017）旗下元朗十八鄉路項目命名為臻頤，售樓紙可望兩周內批出，連隨展開攻勢月內賣，開放式最細230方呎起。

新世界發展營業及市務總監黃浩賢表示，旗下元朗十八鄉路99號臻頤，估計預售樓花同意書可於兩周內取得，連隨上樓書及開放示範單位，緊接月內開賣，價格參考同區，若收票反應理想，不排除會盡推。項目提供313伙，開放式至三房間隔，主打1房單位約佔46%，開放式戶型面積約230至239方呎，1房約290至325方呎，2房約

## 臻頤最細230呎最快月內賣

391至437方呎，3房約577方呎。另設18個車位。預計關鍵日期為2021年3月31日，樓花期20多個月。

黃浩賢指出，集團今年部署推售3盤，早前已推售馬頭角臻尚及何文田臻樺兩個項目，臻頤將是集團今年最後一個推售新盤，下半年將主力銷售北角柏蔚山及清水灣傲瀾約120伙貨尾；至於較矚目的全新盤大圍站上蓋，總數2000伙，初步計劃分兩期發展，最快明年首季登場。黃補充說，集團今年至今已售約620伙，套現近65億元，料至本月底銷量可達約千伙。

除臻頤外，多個新盤亦啟動軟銷，新

地（00016）早已取得售樓紙的屯門御半山2期，今日首度向傳媒披露樓盤部分資料，有機會月內出擊；至於永泰（00369）旗下屯門低密度項目，今日命名。

此外，據成交紀錄冊顯示，南豐等旗下壽臣山深水灣徑8號1座8樓B室，昨日截標，以成交價逾2.446億元，實用面積3641方呎，呎價6.72萬元，買家採用90日即供付款。項目累售9個單位，共套現約26.7億。另嘉華國際（00173）東九啓德嘉匯連沽3伙特色戶，成交價由6419.2萬至7675.5萬元，其中第1座37及38樓B室頂層複式單位，連1車位作價7675.5萬元，呎價3.5萬元。單

位實用面積2193方呎，平台面積632方呎，3伙套現逾2.13億元。

## 晉逸精品酒店招標索12億

另邊廂，灣仔摩理臣山道39號晉逸時代精品酒店委託代理招標出售，意向價12億元，截標日期為今年7月31日。該項目現以一幢樓高26層之精品酒店運作，業主於2014年耗資翻新，總樓面面積約55238方呎，共提供98間客房。

據資料顯示，業主紀惠集團或有關人士於2016年11月以8.8億元向正八集團主席廖偉麟購入。

百利保（00617）夥富豪酒店（00078）的沙田九肚富豪·山峯是該區第七個新盤，同以低密度設計，提供136伙分層及24座洋房。項目坐落麗坪路較前端位置，大部分分層單位布局面向東南或正南方，融入大自然的翠綠山巒，私隱度高。



靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

富豪·山峯提供七座分層及24座洋房，136伙分層實用面積1575至3360方呎，間隔多元化，部分特色單位設有私家花園或特大花園平台；部分頂層特色戶更設有私人泳池或按摩池。此外，戶戶均設有獨立電梯大堂（地下單位除外），私隱度極高；24座洋房實用面積2233至4960方呎，提供多款屋型選擇。大部分洋房內設有私人升降機，當中面積最大的洋房備有逾40呎長的私家泳池。整個項目設有193個住客車位，供應充足。

## 客飯廳寬敞 夠放弧形沙發

項目已將其中兩伙作現樓示範單位，設計豪華且富時代感。重點所在的第八座九樓B單位，實用面積1625方呎（包括露台53方呎、工作平台16方呎）。單位原則四房雙套，經改動後變身三房兩套間隔。全屋以純白色為主調，配上設計前衛大膽的傢具，完全顛覆傳統的倒模式設計，尤其天花打造成巨型飛碟，是整間屋的亮點，仿如走進未來空間，打造創意無限兼容富時代感的新派豪宅。

客飯廳中間巨型半月自動開合電視屏同樣吸睛，平常可合上當裝飾，使用時再打開，與傳統豪宅之華麗布置截然不同，構成融和的感覺。客飯廳均擺放弧形米色沙發，配以金銀色的精緻擺設，感覺清新典雅。客廳玻璃牆上滑動式透明螺旋百葉太陽吊簾，面向寬敞的露台，藉着視覺延伸的開闊，加強室內的空間感。

設計師將客廳對開的偏廳幻化為音樂天地，配以高級器材，又仿如進入另一個世界。

主人床、床頭櫃及梳妝枱亦以簡約線

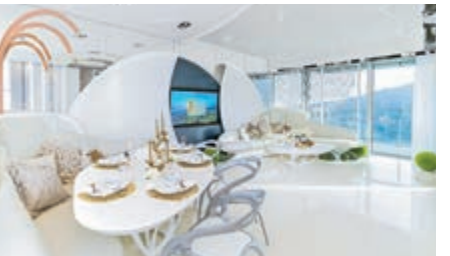
條構成，房內的浴室設計仿如太空艙一樣獨特；另外兩個客房的陳設亦以白色為主調，分別配以藍色及粉紅色的睡床，為屋內增添一點點色彩。房內衣櫃均以趟門設計，善用空間。客房內窗門以大玻璃窗設計，放上一張設計新穎的書桌，與屋內設計協調和諧。

以黑色及白色為主色的科幻廚房間隔實用，配以德國廚具包括雪櫃、酒櫃、雙頭氣體煮食爐、嵌入式咖啡機、抽油煙機、焗爐、蒸爐以及洗衣乾衣機等，設備講究。廚房內另設有儲物室及洗手間，可作多功能用途。

## 特色戶天台廣達2078方呎

至於九樓A室，屬原裝1623平方呎四房雙套間隔，發展商以交樓標準展示。

另一方面，發展商同日介紹八座十一樓的特色戶Courtyard Penthouse，面積2430方呎，四房四套房間隔，獨特之處為屋內正中央位置設有約600方呎的平台，靈感來自三合院的設計概念，配以項目之弧形地勢，可將山巒景致盡收眼簾。單位的天台廣達2078方呎，開時可三五知己把酒談天。



▲置於客飯廳中的巨型半月自動開合電視屏好吸睛

富豪·山峯

8座9B平面圖

實用面積1625方呎



北

主人浴室

廚房

露台

廁所

套房

主人套房

睡房

客廳

飯廳

露台

工人房

升降機大堂

富豪·山峯小檔案

地址：沙田九肚麗坪路23號

座數：7座分層及24座洋房

單位伙數：160伙（136伙分層及24座洋房）

實用面積：分層1575-3360方呎、洋房2233-4960方呎

住客車位：193伙

預計關鍵日期：2019年6月30日

官方網頁：www.mountregalia.hk









主人睡房

客廳

主人浴室如同太空艙

優勢及配套

會所

●佔地近2萬方呎，設施包括30米泳池、健身室、多功能視聽室及宴會廳等

景觀

●部分單位可望馬場及吐露港景致

交通

●主要靠自行駕駛，較缺公共運輸，有專線小巴來回麗坪路至沙田，途經火炭站

消費

●該區沒有食肆、商場及超市，最就腳可到沙田市中心，提供一齊切身基本日常所需

▲以黑色及白色為主色的科幻廚房