

新盤向隅客回流 天水圍旺場

嘉湖山莊四日五成交 三房戶按季升價7.6%

新盤向隅客回流二手市場，天水圍嘉湖山莊4日連錄5宗成交，其中美湖居3房戶以576.8萬元易手，較同類3月份造價反彈近8%。將軍澳新盤蓄勢待發，同區領凱率先造好，一伙4房戶剛獲用家以1168萬元承接，較同類4月份價錢貴88萬元。

牽動市場

大公報記者 林惠芳

中原地產高級區域營業經理文家輝表示，隨著天水圍新盤於剛過去的周末完成最後一輪銷售，大批向隅客即時回流二手市場，推動嘉湖山莊市況重新轉活，過去4天連錄5宗成交，本月成交增至9宗，直逼上月同期約11宗的水平。

新盤旺銷，對二手樓價亦帶來支持，嘉湖山莊個別單位造價明顯反彈，例如美湖居5座中層D室3房戶，實用544方呎，享開揚景，剛以576.8萬元沽出，實呎10602元。翻查資料，位於毗鄰的4座中層D室，面積一樣，景觀相若，今年3月中旬以536萬元賣出，呎價不足1萬元，相隔不足3個月，今次同類單位造價反彈40.8萬或7.6%。

中原：元朗睇樓量增三成

文家輝指出，買家為新界西北天水圍Wetland Seasons Park 2期的向隅客，於3次銷售均抽得後籌，未能揀選心水單位，遂回流二手市場火速入市。

其次，嘉湖山莊美湖居2座高層D室3房戶，實用540方呎，望米埔景，剛以630萬元沽出，實呎11667元。同期數的1座極高層D室，面積相同，景觀更開揚，今年3月底只售605萬元，今次樓層較低，樓價高出25萬或4.1%。

元朗新晉屋苑也有見到向隅客足跡。中原地產副分區營業經理潘健威表示，近日元朗區睇樓量激增三成，一名

Wetland Seasons Park 2期的向隅客在無睇樓的情況下，買入尚豪庭2座低層E室，實用440方呎，成交價616.5萬元，實呎14011元。

另邊廂，將軍澳日出康城新盤部署本月出擊，個別二手客偷步入市。利嘉閣地產分行經理黃金欽表示，日出康城領凱11座中層LB室，實用1005方呎，望山景，獲用家以1168萬元購入，實呎11622元。據資料，同座的低層LB室，面積一樣，今年4月以1080萬元賣出，代理指今次成交與樓下景觀一樣，樓價差距達88萬元，短短2個月升幅達8.1%。

同區將軍澳蔚藍灣畔2座高層B室，實用763方呎，上月以1350萬元賣出，惟買家擡訂，消息指業主加價10萬以1360萬重新放盤。

加多近山中層883萬易手

樓市回暖，名人趁機出貨。著名男高音歌唱家莫華倫家族成員沽樓止賺。據土地註冊處資料，堅尼地城加多近山中層B室1房單位，實用348方呎，以883萬元易手，實呎25374元。物業由萬億置業有限公司於2012年以約770萬元購入，公司董事為莫華倫家族成員莫綺文，單位8年升值約113萬元或15%，連同4月份率先沽出同屋苑另一伙B室單位，共套現1751萬元，賬面共賺約225萬元。

最新二手高價成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
嘉湖山莊美湖居5座中層D室	544	576.8	10602	比同類單位今年3月中旬造價反彈40.8萬或7.6%
嘉湖山莊美湖居2座高層D室	540	630.0	11667	比同類單位今年3月底造價高出25萬或4.1%
日出康城領凱11座中層LB室	1005	1168.0	11622	比同座低層同室今年4月造價高88萬或8.1%
沙田中心A座低層E室	288	550.0	19097	比同類高層同呎戶今年5月初造價貴5萬元

大公報記者林惠芳製表



嘉湖山莊美湖居高層望米埔景單位，三個月漲價二十五萬

私宅呎租33.2元 按月微跌0.3%

【大公報訊】新冠肺炎疫情受控，業主議租幅度收窄，利好私人屋苑租金走勢。據中原地产統計，今年5月份私人住宅平均實用呎租約33.2元，按月微跌0.3%，跌幅為今次調整期內最少。中原預期，傳統租賃旺季將來臨，今年中租金有望尋底成功。

據中原地产新簽約統計，今年5月份全港107個私人屋苑的實用面積平均呎租錄33.2元，較4月33.3元下跌0.3%，雖然連跌10個月共12.4%，但租金跌勢明顯收窄。數據顯示，今年2月份及3月份租金按月均跌2%，4月份跌2.1%，短短3個月已經累跌5.9%。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，因本港疫情受控，轉租及減租潮結束，以致5月份租金跌幅為今次調整期內最少，租金有回穩的跡象，連續2個月企穩33元以上，預期傳統租賃旺季即將來臨，今年中租金有望尋底成功。

堅決支持

全國人大通過港區國安法立法決定

確保香港長期繁榮穩定



深水埗居民聯會

移民劈價44%甩手 福榮街地舖沽890萬

【大公報訊】深水埗地舖業主移民急讓，原叫價1600萬元，因趕甩貨要求在20日現金交易，大劈近半，據稱吸引20多拾客爭購，最終成交價890萬元，低市價兩成。

深水埗福榮街557號地舖，面積約577方呎，原業主15年前以180萬元連閣樓購入，最初地舖連閣樓以1900萬元放盤，其中閣樓及後於今年2月以250萬元售出，餘下的地舖叫價1600萬元。

盛滙商舖基金創辦人李根興稱，業主移民急讓肯平賣，唯一條件是必須在20日內現金交易。開出條件後，據稱吸引20多拾客排隊爭購，業主亦毫不猶豫即場成交，以890萬元沽出舖位，低市價兩成，較最初叫價低44%。該舖現時市值租金約2.5萬，租金回報率約3.4厘。

地舖及閣樓共以1140萬元售出，較15年前購入價180萬元，賬面大賺960萬元，升值5.3倍。

此外，土地註冊處資料顯示，北角春秋街明秀大廈地下H號舖，早前以4700萬元易手，買家為行福有限公司，註冊董事為簡利珍 (JIAN, LIZHEN)，與近年經營直銷蔬菜建立起「蔬菜王國」的80後家農集團董事簡利珍同名同姓，相信是同一人。地舖面積約1200方呎，早前以呎價3.9萬元連租約易手，低市價約5%，原業主在1965年以21.15萬元購入，持貨55年升值221倍。

長實康城新盤料下周開價

【大公報訊】長實(01113)如箭在弦的將軍澳日出康城SEA TO SKY，樓書閃電昨日上載至物業官網，意味項目銷售正式駛入直路，有機會下周開價。

長實地產投資董事郭子威日前預告，SEA TO SKY會於48小時內公布樓書，結果不足24小時，即閃電率先上載至物業官網。項目建有3座住宅大廈，提供1422伙單位，清一色標準戶，戶型由2房至4房戶，面積由434至1077方呎，41%屬2房戶，實用

面積最細434方呎起，開放式廚房設計；其餘均為3房及4房戶，佔59%，實用面積由702至1077方呎，全部可望海景。

恒地(00012)旗下馬鞍山迎海幾乎日日有成交，新近再透過招標連沽2伙特色戶，套現逾1.16億元。其中迎海·星灣御22座地下及1樓A室，實用3112方呎連987方呎花園，連室內裝修及雙車位售5850萬元，呎價18798元。另1期第2座37及38樓A室，實用2844方呎設1286方呎平台，

成交價5770萬元，呎價20288元。同系西營盤翰林峰亦錄得成交，2座38樓F室，366方呎1房戶，逾1256.7萬元售出，呎價34337元。

「坤哥」518萬購屯門新盤

此外，據土地註冊處顯示，藝人吳業坤日前以首置名義，斥資518萬元購入屯門新盤Oma by the Sea 1座一伙中高層單位，實用面積351方呎，屬開放式戶型，呎價14766元。

旺角商住舊廈重建 涉逾六億

【大公報訊】近年欲由投資者晉身小型發展商之列的樂風集團，早前與合作夥伴斥約3.1億元收購旺角舊樓，並計劃重建為商住大廈，總投資逾6億元。

樂風集團早前夥同私人財團Foundation II，早前透過第一太平戴維斯，成功購入洗衣街181至183號全幢商住舊樓業權。樂風主席周佩賢表示，該物業現為樓高11層，樓齡約43年，土地

規劃為「住宅(甲類)」用途，地盤面積約3310方呎，最高商住地積比率9倍，可建樓面面積約29790方呎，是次每呎樓面收購地價約10406元。集團計劃重建1幢22層商住項目，預算總投資逾6億元。同時，集團亦將繼續積極吸納土地儲備，包括市區優質商業及住宅地皮。

此外，早前因疫情嚴重已暫停招標的北角糖水道12至14號舊

樓，美聯測量師行指出，現重啟招標程序，今日開始招標，下月29日截標。該項目是由市建局旗下市區重建中介服務有限公司協助該舊樓業主，齊集100%業權，並委託美聯測量師行以公開招標方式聯售出售。物業於1954年落成，現為1幢5層商住大廈。地盤面積約1939方呎，如重建為商廈，可建樓面約達2.9萬方呎，市場估計約值2億多元。