

豪宅轉旺 曼克頓山樓王9100萬沽

貴絕同區分層戶 原則相連單位僅2伙

新盤旺銷助燃樓市升勢，市場進入亢奮狀態，俗稱「長沙灣地王」的西南九龍維港匯開售在即，同區二手率先破頂，荔枝角曼克頓山一伙相連大宅剛以9100萬元天價沽出，創同區分層住宅樓價歷史新高。

大公報記者 林惠芳

美聯物業營業經理王俊康表示，最近大額物業交投暢旺，曼克頓山樓王獲高價承接，單位是2座極高層A室，實用面積3071方呎，屬原則相連單位，採5房間隔，望維港煙花海景，剛以9100萬元連1個車位易手，創屋苑兼同區分層住宅樓價新高；折合實用呎價29632元，為同區次高紀錄。

餓了麼星選前CSO購帝景園

據悉，原業主於2018年底放盤，當時連3個車位叫價1.28億元。資料顯示，原業主於2009年9月連4個車位購入，當時成交價6200萬元，車位現時每個市約值400萬元。

區內代理指，曼克頓山合共提供逾1110伙，但同類原則相連單位只有2伙，另一伙為1座63樓A室，在物以罕為貴下，買家願以高價承接心頭好。

翻查成交紀錄，曼克頓山最貴單位是1座65樓天際複式戶，實用面積3989方呎，於2012年獲海外註冊公司斥1.0368億元購入，為全屋苑兼同區最貴樓王，當年有傳買家為藝人劉德華。代理透露，現時曼克頓山只有一伙複式放售，為2座天際複式戶，實用面積3819方呎，業主開價1.5億元，呎價3.9萬元，兩價均挑戰同區新高。

事實上，踏入2021年，豪宅交投持續暢旺。據土地註冊處資料，中半山帝景園1座中低層B室，實用面積1794方呎，上月以7398萬元成交，實呎41237

元。新買家為韋迪及黃冬兒，前者與內地網絡外賣訂餐服務平台「餓了麼星選」的前首席戰略官（CSO）中英文姓名相同，料為同一人。翻查資料，比今次成交單位高2層的B室，於去年底以7208萬元易手，是次樓層較低反而賣貴190萬元。

同時，薄扶林貝沙灣1期6座低層A室，實用面積1358方呎，消息指最近以3800萬元易手，實呎27982元，據大型銀行網上估價顯示，此單位估值3489萬元，意味樓價比估值高311萬或9%。

青衣三日成交14宗 一年最旺

樓市升勢蔓延至二、三線屋苑。利嘉閣地產高級分區市務經理彭錦添表示，青衣本月首3日已錄14宗買賣，為逾1年最旺，當中九成買賣來自二、三線屋苑，例如藍澄灣、青怡花園、資助房及村屋等，反映二、三線物業最近成為用家追落後目標。

彭錦添稱，其中一宗資助房成交是綠悠雅苑1座極低層H室，實用面積539方呎，採2房間隔，未補地價以608萬元沽出，實呎11280元。資料顯示，樓上高一層H室今年1月造價600萬元，今次低一層反賣貴8萬元。

此外，屯門龍珠島樓價破頂。據土地註冊處資料，龍珠島別墅F7座地下5室，上月登記以360萬元沽出，單位實用面積286方呎，成交呎價12587元，無論樓價及呎價均創屋苑歷史新高。

維港匯 I 今開價 首批最少105伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：會地、信置（00083）、嘉華（00173）、世茂房地產（00813）及爪哇（00251）合作發展的西南九龍維港匯，整個項目共3期、1437伙全數於上月獲地政總署批出預售樓花同意書，已密鑼緊鼓籌備中的維港匯I，開賣駛入大直路，今日公布售價，首批不少於105伙。

會地夥信置牽頭發展的維港匯，全數3期發展於上月獲批准預售，今日公布售價的第一期，繼續馬不停蹄落力促銷。會地常務董事黃光耀表示，維港匯I總共524伙，首張價單按兩成計最少推105伙，由於開放式及4房單位供應罕有，先主力推售1房至3房，以同區一線臨海物業及九龍站物業作為參考對象，並綜合市場因素及地價成本，以合理價推出，強調首批售價冀可帶動市場氣氛，吸引市場注意，而4房單位則傾向招標出售。示範單位可望本周末對外開放，同步開始收票。而信置及會地會員會優先安排今日參觀示範單位，將吸引逾千人次。

信置營業部集團聯席董事田兆源稱，項目會所面積近6萬方呎，取名The jewel，規模龐大，包括3個室內外泳池，屬同區新盤罕有；另有宴會廳、健身房及兒童遊樂設施等。

至於維港匯第2期及第3期，各提供



▲維港匯全盤獲批預售，部署今日開價的第一期，示範單位昨日曝光。

525伙及388伙。會地指，該兩期的銷售部署會待1期銷售完成後再檢討。三期項目預計於2023年3月至5月落成，樓花期約24至26個月。另外，會德豐藍田KOKO HILLS二期，亦於上月獲批預售，涉及82個單位，項目預計2022年9月落成，樓花期約18個月。上月批出預售文件的4個項目，共涉及1519個單位。會地表示，項目主打大單位，採低密度設計。現時正準備樓書及示範單位，有機會次季登場。

此外，會地啟德GRANDE MONACO昨日次輪發售，總計兩期累沽453伙，套現逾57億元。帶挈集團今年累售491伙，套現逾81億元，首季有機突破100億元。

平安旗下虛銀將攻初創企客戶

【大公報訊】中國平安（02318）旗下的虛銀平安壹賬通銀行（PAOB）行政總裁馮鈺龍表示，該行自去年9月正式開業以來表現理想。他指，該行一直針對未能得到傳統銀行服務的中小微企，且是首間虛銀向中小企客戶提供「九成信貸擔保產品」。他還透露，該行開業初期主攻貿易客戶，但不久的將來將進一步拓展服務至初創及零售企業，且會優化現時貸款產品，提升客戶體驗。

馮鈺龍表示，客戶由申請貸款到資金到戶，平均只需4天時間，最快試過只需兩天半。他續稱，該行的中小微企客

戶中，20%從未於傳統銀行貸款，餘下80%中雖然曾於傳統銀行取得貸款，但當中73%為有抵押貸款，而該行87%客戶，於大灣區有貿易來往。

被問到疫情對業務的影響，他指，好的方面是疫情改變了人的行為模式，習慣於網上構物，電子化進程加快；壞處是有些客戶身處內地，因隔離政策未能來港，令服務流程較想像中複雜。他透露，該行貸款質素良好，開業以來，僅出現一宗逾期還款，且只是客戶不懂使用轉數快（FPS）所致，很快就解決問題。



▲荔枝角曼克頓山2座相連樓王享開揚維港海景。

荔枝角曼克頓山2座相連樓王。

最新錄得二手高價成交

單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
荔枝角曼克頓山2座極高層A室連1個車位	3071	9100	29632	樓價貴絕同區分層住宅
中半山帝景園1座中低層B室	1794	7398	41237	造價比樓上高2層單位貴190萬元
薄扶林貝沙灣1期6座低層A室	1358	3800	27982	造價比銀行網上估值高311萬元
青衣綠悠雅苑1座極低層H室	539	608*	11280*	造價比樓上高1層單位貴8萬元
青衣盈翠半島2座中層D室	767	1528	19922	屋苑同類3房單位近半年樓價新高

註：*第二市場，未補地價。

大公報整理

四盤申請預售樓花 合計2179伙

【大公報訊】

記者林志光報道：上月疫情有所改善後，發展商又重新部署賣樓大計，其中4家發展商為旗下共4個新盤，遞交樓花預售同意書的申請，共涉近2200個住宅單位，包括去年底熱賣的馬鐵大圍站上蓋柏傲莊，新世界（00017）正式為其第3期申請預售。

政府在今年1月份未曾收到新的住宅樓花預售申請個案後，上月則連續接獲4份新申請書，其中新世界及港鐵於去年底已發售並售出近1400伙的大圍站上蓋物業柏傲莊第1及2期，發

展商籌劃下季推售第3期，並正式申請預售。

其餘3個新申請的樓盤有恒地（00012）發展的啟德沐泰街8號，涉756伙；長實（01113）發展的元朗洪水橋項目，涉及341伙；由碧桂園（02007）發展的九龍城賈炳達道樓盤，涉190伙。上述4個新申請預售的樓盤，共涉2179個單位。扣去政府在上月批出共涉1519個住宅單位的4份申請書後，政府截至上月底止，正處理待批預售書的單位量達11859伙，按月增約5.9%。

此外，上述碧桂園的九龍城樓盤，是位於賈炳達道142至154號，因為放棄舊土地契約的部分條款限制，該公司去年底成功與政府達成換地協議，補地價5.2345億元。該樓盤佔地約9122方呎，總可建樓面約8.21萬方呎，即每呎樓面補價約6376元。據了解，碧桂園約於2017年，分別向持有該項目業主宏輝集團（00183）及禹銘投資，斥約12億元收購全數業權，連同此次補償金額，即該項目的每呎樓面地價約達2.1萬元，將來所建單位的呎價要近3萬元，才有合理利潤。

億京拆售粉嶺安全街工廈 入場費762萬

【大公報訊】

記者林惠芳報道：今年初粉嶺一幅工業地獲豐樹產業以每呎地價3750元摘下，創新界北區工業地呎價新高，利好同區工廈市況。消息指，億京數年前購入的粉嶺安全街18號工廈樓花項目趁旺拆售，入場費762萬元起，暫有逾10個單位已獲預留。

據市場流傳的價單顯示，安全街18號首批推出42個單位，分布於7至9樓3個樓層，單位面積1572至2042方呎，定價介乎762萬至1005萬元，呎價4790元至5145元。據市場消息透露，項目暫有約10個單位已獲預留。

據了解，項目樓高16層，提供154個單位，面積1572至全層24887

方呎。所有單位均設有獨立洗手間及提供24小時中央冷氣。項目並設有5層、合共139個單位，包括73個私家車位。

資料顯示，億京於2018年以7.329億元投得上述地皮，以可建總樓面20.2636萬方呎計算，每呎樓面地價3617元。

星展料港樓價今年上落波幅5%

【大公報訊】

疫情肆虐香港逾一年，但本港樓價並未出現大跌，星展銀行（香港）香港房地產業分析師丘卓文認為，現時疫情已經回穩，樓價要大跌的可能性不大，而且發展商以市價開盤反應均不俗，反映本港住宅需求強勁，但他也相信樓價沒有大幅上升的空間，料樓價在5%內上落。

「發展商開價進取喲，賣得就慢啲；如果以市價開盤，賣得就好好」。丘卓文指，雖然近期有港人賣樓移民，租金有可能下跌，加上經濟不景及失業高企，影響投資吸引力，但市場並未見到大幅剪價賣樓的情況，而且低息環境支持，加上政府2019年放寬1000萬元以下住宅單位按揭成數至九成，減低首期支付額，刺激市民入市，相信今年本港樓價平

穩。

相對地，疫情前本港豪宅市場中，超過20%買家為內地資金，疫情封關影響他們來港投資，因此豪宅表現較差，未來走勢要看何時恢復通關。

通關時間同樣會影響零售業，隨着疫苗推出，丘卓文相信零售市場最差已經過去，若恢復與內地通關，會刺激珠寶、鐘錶等遊客消費回升，料租金會企穩。

他認為，商場租金已較高位跌約30%，而部分街舖更由高位下跌七至八成，相信不會再大幅下跌，但由於目前不少商舖租金乃前數年簽定，相信續租時會適當減租。

不過丘卓文亦指出，過去一年因為疫情關係，更多奢侈品品牌在內地

增加銷售款式、分店，而且與香港的價錢差距也逐步收窄，相信香港零售難以恢復至疫情前的高位。

寫字樓租金或跌10%

至於寫字樓前景則可能最差，目前中環區空置率已增加至7.5%，創20年新高，租金由2019年高位下跌約30%，而且仍未見底。經濟轉弱，個別國際企業也將區域總部撤離香港，加上「在家工作」漸成常態，都會減少寫字樓的需求，今年中環區雖然沒有新供應，但2022–2023年將有不少新項目落成，對市場造成壓力。

丘卓文估計，今年整體寫字樓租金可能會跌5%–10%，其中中環、灣仔、銅鑼灣、尖沙咀「會比較接近10%」。