

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

高
價
承
接

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」的西南九龍維港滙開售在即，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，最近大類物業交投暢旺，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

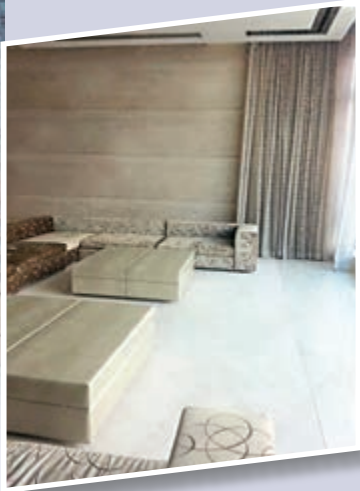
樓市升勢蔓延至二、三線屋苑。利嘉閣地產高級分區市務經理彭錦添表示，青衣本月首3日已錄14宗買賣，為逾1年最旺，當中九成買賣來自二、三線屋苑，例如藍澄灣、青怡花園、資助房及村屋等，反映二、三線物業最近成為用家追落後目標。

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。



◀▲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，涉892伙。

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，上月則連氣接獲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，因要放寬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，連同今次補價金額，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個車位，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。

「發展商開價進取啲，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劈價賣樓的情況，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年將有不少全新項目落成，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%」。

維港滙 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滙，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滙 I，開價駛入大直路，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滙，全數3期發展於上月獲批准預售，今日公布售價的第1期，繼續馬不停蹄落力促銷。會地常務董事黃光耀表示，維港滙 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，強調首批售價實可帶動市場氣氛，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、健身室及兒童遊樂設施等。

至於維港滙第2期及第3期，各提供



▲維港滙全盤獲批預售，部署今日開價的第1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。

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。

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，最快試過只需兩半天。他續稱，該行的中小微企客