

# 白居二搶貨 荃青公居屋齊誕樓王

## 尚翠苑四年賺379萬 長安邨六年升價5倍

王者降臨

新一批白居二蜂擁入市搶高樓價，神助攻新界單日連誕居屋王及公屋王。半新盤居屋荃灣尚翠苑鬆綁後最惹火，過去10日狂開13單，平均每伙賬面賺近3球，最新成交價首度爆上7球（未補價）破頂，帶挈業主賬面賺近380萬元，膺荃灣最新綠表王及新居屋賺錢王，呎價13796元貴絕新界資助房屋。青衣長安邨最新呎價見8352元，破青衣邨一年前紀錄，青衣稱王。

大公報記者 梁穎賢

新一批白居二購買力入市意欲高漲，搶高部分綠表公屋及居屋造價，於2015年起分批發售的荃灣沙咀道居屋尚翠苑最受歡迎。據地產代理提供資料，由上月27日至昨日，過去10日已狂開13單，成交價普遍較購入價賬面大升近266萬至逾379萬元等，平均每戶賺近3球，期內升值最低也近1倍至近1.2倍。其中一伙更爆上7球（未補價），成荃灣最新綠表新居屋王。

### 荃灣十日成交13宗

中原高級資深區域營業董事程尚傑表示，尚翠苑樓齡約4年，近期成交急增，本月首星期已連錄7宗成交，已超越上月全月6宗成交，包括上述高價成交，單位為A座高層6室，實用面積511方呎，3房間隔。原業主於居二市場叫價730萬元放盤，議價後減25萬元或3%後，以705萬元易手，呎價13796元，造價及呎價雙創屋苑新高。原業主2017年以325.7萬元（未補價）購入，持貨約4年後，賬面賺逾379萬元或1.16倍，賺價堪稱屋苑的賺錢王，亦為政府自2014年宣布復售居屋後，賺價最高的新居屋。

程尚傑續稱，該屋苑A座中層6室，實用面積同為511方呎，今年較早前成交價684萬元，意味是次成交價比舊紀錄再推高21萬元或3%。

翻查紀錄，新界區對上呎價最貴資助房屋，由青衣綠悠雅苑於去年創下，每呎高見13544元，尚翠苑最新呎價將紀錄再推高近2%。

### 天頌苑睇樓客即日落訂

另邊廂公屋又見天價。青衣公屋長安邨一伙2房戶，由白居二買家以破頂價

買入，呎價高達8352元，是青衣區未補地價公屋呎價最高。美聯首席高級營業經理李貫姓指出，長安邨泊樓高層10室，實用面積443方呎，兩月前於居二市場放盤420萬元，略減50萬元賣370萬元，呎價8352元創該邨未補地價新高，兼打破青衣邨去年6月每呎8351元紀錄，以1元之差坐上區內未補價公屋王NO.1。原業主2015年尾以近59萬元買入，持貨不足6年，狂升5倍，賬面勁賺約311萬元。

中原天水圍資深區域營業經理文家輝表示，今月首7日天水圍錄得30宗居屋成交，個別單位甚至惹來多組客排隊睇樓，白居二買家睇樓兩周後怕被門外排隊截糊，索性睇完樓後即落訂掛棧買入，單位為天頌苑F座高層3室，實用面積506方呎，2房間隔，成交價402萬元（未補價），呎價7944元。原業主2001年8月以約69.27萬元一手買入，持貨20年賬面獲利332.73萬元，升值約4.8倍。

### 寶盈高層三房738萬沽

中原高級分區營業董事柯勇表示，新一批白居二陸續湧入樓市，令區內居二市場近日交投轉旺。其中將軍澳寶盈花園4座極高層K室，實用面積590方呎，3房兩廁向南享內園景，剛以居二價738.8萬元成交，呎價12522元。原業主2001年僅以117萬元買入，持貨20年，賬面勁賺621.8萬元，升值5.3倍。

祥益地產高級區域經理黃慶德表示，新一批白居二購買湧現，帶動屯門日前連錄4宗白居二成交，包括龍門居及富健花園等，其中龍門居9座高層D室，實用面積592方呎，成交價478萬元（居二市場價），呎價8074元。

### 二手資助房屋近日矚目成交

屋苑單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
荃灣尚翠苑A座高層06室	511	705.0	13796	賺379.3萬元或1.16倍，膺新居屋賺錢王兼貴絕新界區未補地價資助房屋
荃灣尚翠苑C座高層09室	439	588.0	13394	賺318.2萬元或1.18倍，屋苑近月最勁
青衣長安邨泊樓高層10室	443	370.0	8352	呎價創該邨歷來未補地價新高
天水圍天頌苑F座高層3室	506	402.0	7944	因怕同人爭，睇樓後即落訂免夜長夢多
將軍澳寶盈花園4座極高層K室	590	738.8	12522	持貨20年賬面大賺621.8萬或5.3倍

大公報製表



▲尚翠苑過去10日狂開13單，平均每單賺近3球。

## 柏傲莊III 周六次輪推338伙

【大公報訊】「票王盤」新世界(00017)大圍站頂柏傲莊III公布最新銷售安排，周六次輪銷售338伙；另九龍區3個單幢盤混戰一觸即發。其中萬科香港何文田VAU Residence率先彈出，最快周四開價，本月中旬開價。

柏傲莊III過剛去周日加推的338伙單位，落實周四下午3時截止登記，翌日抽籤，周六展開次輪銷售。該批單位包括32伙1房戶、139伙2房戶、106伙3房戶及61伙4房戶，實用面積307至1022方呎，折實價688.9萬至2590萬元，折實呎價18498至25952元，折實平均呎價22600元。

### 萬科何文田盤首批最少50伙

另邊廂，萬科香港旗下文田自由道11號VAU Residence上週已上載樓書，是3個單幢盤中部署最成熟。萬科香港執行董事周銘禧指出，VAU Residence示範單位今日優先為傳媒及萬科的高級會員參觀，提供3伙無改動示範單位，緊接周四開價及示位正式對外開放示範單位，首批最少50伙，參考同區一及二手成交價，翌日收票，最快本月中旬開價。

本港不少機構及團體，紛紛出招響應政府推各式各樣優惠鼓勵市民接種疫苗。周銘禧表示，集團亦研究中，不排除有關優惠會於VAU Residence首張價單內反映。



▲周銘禧（右）稱，VAU Residence最快明日開價。旁為項目管理部副董事梁啟安。

## 信置加多利山豪宅特色戶2.6億沽

【大公報訊】超級豪宅再現高價成交。信置(00083)牽頭的何文田加多利山豪宅St. George's Mansions，一伙連天台特色戶連3個車位沽2.6億元，創今年九龍分層戶新高。同系西南九龍維港滙獲一客以逾6000萬元掃入2伙。

St. George's Mansions第2座23樓A室連天台特色戶，實用面積3695方呎，露台面積256方呎，天台3301方呎，5房5套大宅間隔，為屋苑最大單位，盡覽加多利山翠綠及洋房群景觀，剛以2.6億元售出，創今年九龍區分層戶新高紀錄，呎價70365元；單位設私人電梯大堂，私隱度極高。項目去年推出迄今已售8伙，當中3伙為特色戶，套現近12億元。

至於集團夥同會地牽頭發售的西南九龍維港滙，剛由一客透過招標購入2伙，總成交價近6044萬元。該2伙分別為1座20樓B室及C室，同屬3房1套戶型，實用948及966方呎，成交價分別3118.92萬及逾2925萬元，呎價3.29萬及3.028萬元，反映市場對大單位需求熾熱。同屬由信置牽頭的觀塘凱滙，前晚修訂價單，削減減樓價2%，變相加價，星期五生效。



▲St. George's Mansions 特色戶沽2.6億元，再貴絕今年九龍區分層戶。

## 英皇申強拍筲箕灣舊樓 底價1.95億

【大公報訊】由英皇國際(00163)收購的筲箕灣南安街舊樓，現獲土地審裁處批出強拍令，強拍底價為1.95億元。

獲批強拍令的舊樓位於南安街67至71號仲齊大廈，現為1幢樓高8層的商住大廈，英皇及有關人士已持有逾九成業權，並於2019年向土審處提交強拍申請。該舊樓地盤約3000方呎，土地規劃為住宅（甲類）用途。

另市傳鄧成波家族剛以1.05億元，連租約沽出北角英皇道1065號地下C

舖，賬面賺約6300萬元。

又據土地註冊處資料顯示，觀塘開源道福昌大廈1樓全層，上月以6200萬元錄得成交，而記錄顯示登記買家為TOP NICE DEVELOPMENT LIMITED，其董事包括伯思光學的楊建文及其妻子林惠英。

該物業是已故投資者鄧成波及有關人士於2009年以3000萬元購入，現賬面獲利約1.07倍。另楊氏家族等亦於上月斥2820萬元，購入同區較新高廈寧晉中心高層A室單位。

## 代理料下季樓價創歷史新高

【大公報訊】本季樓市持續造好，令業界對前景轉趨樂觀，預測私人住宅樓價隨時在下季有機會升穿2019年的歷史高位之餘，全年樓價升幅可達10%至15%，成交量也有機會創9年新高。

### 利嘉閣：買賣登記價量齊升

利嘉閣行政總裁廖偉強表示，新冠疫情逐漸放緩及有疫苗接種，利好樓市走勢，今年首5個月的私人住宅買賣登記已逾3萬宗，預計上半年會接近3.75萬宗涉及登記金額約3874億元，較去年下半年上升22%及30%；上半年樓價升約7.5%。至於下半年樓市，二手市場或因盤源短缺而交投下降，但發展商積極推盤下，預料可

售出約1萬個單位。綜合全年計，該行預測私人住宅買賣登記可達7.35萬宗，涉及金額近8000億元，按年各上升約31%及52%；登記宗數是9年新高。下半年樓價還再升約7%至8%。

### 政經穩定 施永青料樓價升15%

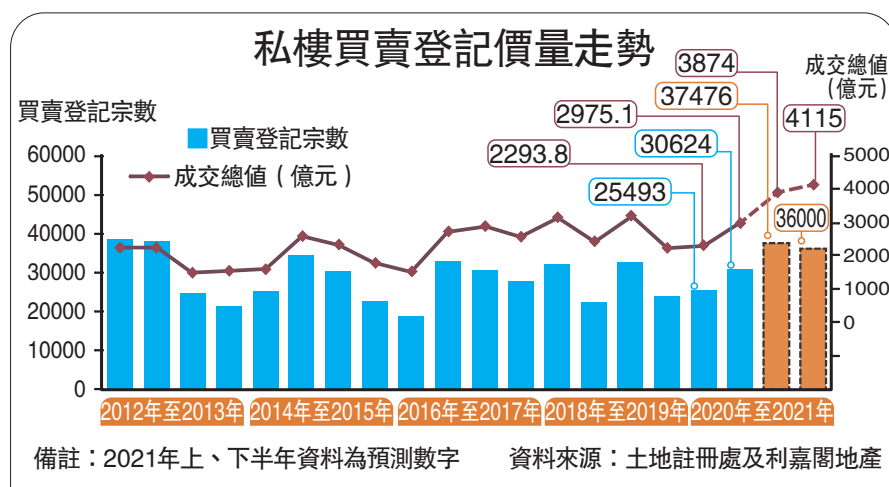
中原集團主席施永青表示，本港2019年發生的修例風波及去年的新冠肺炎疫情大爆發，理論上都應該令樓市插水式下跌，事實上，樓市對此等壞消息表現冷感，而且稍現利好消息便見上升。他認為，因本港未來應不會再出現修例風波；此外，從中國外貿進出口及外匯等統計數據均呈上升；外資不斷流入中國，去年流入量更超越美國，反映西方對中國制裁的

影響未造成想像般強烈，投資者均視投資中國是不能缺失的機遇。因此，香港作為內地對外最開放的城市及擁「一國兩制」的優勢，政經環境穩定，加上全球量化寬鬆刺激通脹升溫下，不動產自然便成為投資工具，所以，他於今年初已睇好今年樓市會步入升軌，且會有雙位數的較大升幅，約達15%，樓價在下季有機會升破2019年歷史高位後，更會有後勁上衝一段。

### 戴德梁行睇豪宅升一成

另戴德梁行大中華區副總裁及策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，本季住宅交投暢旺，量價齊升，住宅新供應緊張是其中一個利好因素，但更主要的原因是來自經濟增長勝於預期、疫情受控和失業率進一步下降的支持。展望未來，預計隨着下半年通關在望，內地買家將會為本地物業銷售量注入更多動力，今年下半年整體樓價將上升5%，全年升幅達10%，且更有機會在下季重上2019年6月修例風波前的歷史高峰；而豪宅市場今年下半年將再上漲5%至10%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，今年上半年有所謂的新香港人及外地資金湧入樓市，促使價量齊升。隨着本地經濟數據逐步改善，樓市下半年仍會繼續向上，即使年內未能通關，全年樓價仍有機會升逾10%。



▲左至右：利嘉閣地產集團創辦人兼主席施永青、施慧勤及利嘉閣地產總裁廖偉強。

## 利嘉閣推「真盤源 假一賠千」

【大公報訊】利嘉閣於2018年推出「真盤源」計劃，現為加強宣傳之效，再推出「假一賠千」活動，只要發現並舉報該行有假盤，便可獲1000元獎金。

利嘉閣主席施慧勤指出，該行自有「真盤源」計劃後，有關網站的現時每月平均瀏覽量較2018年推出計劃時增4.5倍，手機應用程式下載量3年內超過22萬次，活躍用戶達1.6倍。而該行委託的一份調查中，發覺無人相信二手放盤是百分百真確。而在疫情及網絡高速發展下，線上平台搵樓睇樓勢成主要渠道之

一，大眾亦越來越重視網上放盤的真確性。

因此，該行敢為業界先驅，進一步推動有關計劃，該行籌備半年，並將共花1000萬元推出線上線下全方位宣傳推廣「假一賠千」活動，凡從真盤源應用程式、該行官方網站所刊登的二手買賣樓盤廣告（不包括租盤及車位）有不符真盤源的四大條件（即真實委託、真實在售、真實圖片及真實價錢），可即舉報，並經查證無誤後，舉報者即可獲1000元獎金。