

二手破頂潮湧到上車天堂

嘉湖細3房668萬沽 創屋苑同類新高

差估署4月樓價指數連升4個月，兼見21個月新高，距離2019年5月的歷史高位396.9點，只差約1.57%。在近月樓市交投氣氛持續升溫下，上車屋苑破頂消息不斷。上車天堂天水圍嘉湖山莊新近錄得細3房單位以668萬元易手，造價創屋苑同類單位新高。另有內地專才入市東涌昇薈1房戶，成交價718.8萬元，亦創屋苑同類單位新高。

●香港文匯報記者 黎梓田

天水圍一向屬上車客及換樓客的熱門入市選擇，盤源不斷收窄，不時錄得高價成交。中原地產陳思麗表示，天水圍嘉湖山莊錄得翠湖居3座高層H室成交，面積549方呎，採純3房間隔，望中央公園開揚景致，原業主叫價680萬元，新近以668萬元沽出，折合呎價12,168元，樓價創屋苑同類分層單位新高。

陳思麗表示，買家為外區換樓客，鍾情單位景致優美，屋苑環境舒適，遂購入作新居。原業主則於1996年3月以168萬元購入單位，持貨約25年轉售，賬面獲利500萬元，單位期內升值近3倍。

同區栢慧放盤數小時賣出

另外，陳思麗又指，同區栢慧豪園也有破頂成交。單位為1座高層F室，實用面積568方呎，屬3房間隔，放盤僅數小時，速獲買家承接，開價750萬元，議價後以728萬元成交，呎價12,817元，創屋苑同類單位新高。

原業主於2013年12月以430萬元購入單位，持貨7年半轉售，賬面獲利298萬元或69%。

內地專才718萬購昇薈1房

東涌屋苑價格在經過疫市調整後，近期獲買家追落後。中原地產朱偉雄表示，東涌昇薈10座高層E室，面積449方呎，1房間隔，叫價730萬元，議價後以718.8萬元成交，折合呎價16,009元，樓價創同類單位新高。

高。朱偉雄表示，買家為內地專才，剛取得本港永久居民身份即買樓上車。原業主則於2018年4月以650萬元購入單位，持貨3年賬面獲利68.8萬元，單位期內升值11%。

東涌線沿線屋苑也受追捧。中原地產陳輝麟表示，青衣盈翠半島2座高層C室，面積756方呎，採用3房1套連士多房間隔。

據悉，原業主開價1,680萬元，曾減至1,620萬元，最終以1,580萬元售出，呎價約20,899元，呎價創屋苑分層單位最高紀錄。

晉海低層反價20萬破頂沽

將軍澳新盤效應持續帶動二手，中原地產伍錦基表示，日出康城新晉屋苑晉海錄得破頂，成交呎價創屋苑二手新高。晉海1A座低層F室，實用面積340方呎，原業主近日反價20萬元或3%後，以720萬元易手，實用呎價21,176元，成交呎價創屋苑二手成交新高。

原業主於2017年10月以495.6萬元一手購入單位，持貨約4年轉手，賬面賺224.4萬元或約45%。

將軍澳區海天晉亦錄3座低層C室破頂價易手，面積518方呎，採2房間隔。原業主於本月以1,068萬元放售，議價後以1,018萬元售出，為屋苑同類型單位新高價，呎價19,653元。

據悉，原業主於2016年以735.3萬元購入，持貨5年轉手，賬面獲利282.7萬元，期內升值38%。



●天水圍嘉湖山莊翠湖居面積549方呎3房單位，以668萬元沽出，折合呎價12,168元。

資料圖片

近期二手住宅破頂成交個案				
單位	面積	成交價	呎價	備註
天水圍嘉湖山莊翠湖居3座高層H室	549方呎	668萬元	12,168元	樓價創屋苑同類分層單位新高
天水圍栢慧豪園1座高層F室	568方呎	728萬元	12,817元	樓價創屋苑同類單位新高
東涌昇薈10座高層E室	449方呎	718.8萬元	16,009元	樓價創屋苑同類單位新高
青衣盈翠半島2座高層C室	756方呎	1,580萬元	20,899元	呎價創屋苑分層單位新高
日出康城晉海1A座低層F室	340方呎	720萬元	21,176元	呎價創屋苑二手成交新高
將軍澳海天晉3座低層C室	518方呎	1,018萬元	19,653元	樓價屋苑同類單位新高

資料來源：各大地產代理

製表：記者 黎梓田

逸南提價加推 周五次輪開售



●恒基韓家輝(右)介紹逸南加推單位詳情。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港島南區新盤持續火熱，恒基地產旗下鴨脷洲逸南首輪推售45伙於前日火速售罄吸金2.5億元後，昨隨即提價加推25伙，並落實本周五發售次輪28伙。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，逸南昨日加推25伙，包括14伙開放式及11伙一房戶，價單定價481.1萬至772.5萬元，折實價介乎452.23萬至726.15萬元，折實呎價24,314至27,700元，部分單位輕微上調1%至2.5%。

全港貨尾9636伙微增

香港文匯報訊 近日樓市暢旺，一手成交火熱，中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，4月全港新盤貨尾單位有9,636伙，按月新增308伙，主要是發展商開始推售新盤，並分階段發售，刺激貨尾量短暫上升。不過，新增的待售單位被迅速吸納，相信全港貨尾量會維持約10,000伙水平附近。

兩三房貨尾逾6100伙

以房型計，4月貨尾升幅主要來自開放式及一房，按月合共增加165伙，現時有1,934伙待售。當中九龍開放式及一房貨尾單位按月增167伙(現有貨尾833伙)，新界西同類貨尾單位增27伙(現有貨尾623伙)，而港島及新界東同類貨尾單位分別按月下跌19伙及10伙(現有貨尾分別為383伙及95伙)。其他房型類別計，全港兩房及三房貨尾單位現有6,132伙待售，按月增141伙；全港四房或以上貨尾單位有1,570伙待售，按月增2伙。

以面積計，4月貨尾升幅集中為A類（430方呎或以下）單位，按月升167伙，現有貨尾2,024伙。A類單位貨尾升幅集中來自九龍，佔158伙，現時九龍A類單位貨尾有899伙。其他面積類型方面，B類（431至752方呎）單位有2,664伙待售(按月增70伙)、C類（753至1,076方呎）單位有2,841伙待售(按月增41伙)及D、E類（1,076至1,721方呎、1,722方呎或以上）單位有2,107伙待售(按月增30伙)。

該盤同日上載銷售安排，本周五以先到先得形式發售28伙，包括16伙開放式單位及12伙一房戶，價單定價467.1萬至766萬元，折實價則介乎439.07萬至720.04萬元，折實呎價由23,606元至27,381元。

柏傲莊III收逾13000票

另一邊廂，新世界及港鐵合作的大圍站柏傲莊III自上周六首度開放式範單位及收票以來，截至昨日下午7時累收逾13,000票，成為今年新盤收票王。新世界營業及事務總監黃浩賢表示，計劃今日加推第二號價單涉不少於90伙單位，包括一房至四房戶，價格加幅待定，有機會本周六展開首輪銷售，發售首兩批共約300伙單位。

他指出，柏傲莊III入票客源四成屬新客，另外六成屬於已購買柏傲莊一、二期或入票之向隅客，有意添食購入多於一伙單位。

九建加多近山雙破頂

新盤成交方面，九龍建業旗下堅尼地城加多近山複式戶透過招標以8,534萬元連車位沽出，呎價

47,998元，均創加多近山的新高紀錄。單位為53及55樓B室，面積1,778方呎連1,102方呎平台，可望開揚維港海景。

新地旗下日出康城晉海II透過招標以1,312.41萬元售出第3B座56樓B室三房特色戶，面積661方呎連526方呎天台，呎價19,855元。

至於恒基地產粉嶺高爾夫·御苑連沽2伙分層標準戶，為第2座26樓A室及第6座6樓B室，面積1,314方呎及961方呎，成交價2,295.06萬元及1,381.47萬元，呎價17,466元及14,375元。此外，啟德THE HENLEY I昨連沽2伙，其中第2座33樓D室以1,870萬元售出，面積546呎，望啟德體育園及維港海景，呎價34,250元。該盤開售至今約3星期共售188伙，套現逾22億元。

5月一手成交見2250宗

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，5月一手成交量約2,250宗，為今年單月新高。目前新冠肺炎疫情受控，本港經濟亦見復甦，預期在柏傲莊III帶動下，6月新盤成交達2,500伙，今年CCL指數亦有望達到200點。

英皇強拍上環高陞獲批

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商積極收購市區舊樓重建。土地審裁處資料顯示，英皇國際旗下上環皇后大道西高陞大樓獲批出強拍令，底價2.59億元，較2019年8月提出申請時的測量師估值2.3959億元，高出約8.1%。

底價2.59億 可建1.9萬呎

高陞大樓位於皇后大道西78至80號及荷李活道265至267號，樓齡約55年，地下為商舖，樓上則為住宅，佔地約2,144方呎，預計可建總樓面約1.9萬方呎。該廈毗鄰荷李活道公園，鄰近西營盤站，英皇現持有項目約91.89%業權，僅餘下3伙單位未成功收購。

暫作共享計劃房屋出租

由於該項目仍待統一所有業權後才能重建發展，故英皇去年10月公布以象徵式1元租金把該座22伙單位租予新家園協會，負責營運「共·融舍」房屋共享計劃，為期1年，以分租予有迫切住

屋需要或正輪候公屋3年以上的基層人士，單位面積340至390方呎，標準費用為每月5,700元。英皇同時負責統籌翻新修葺工程，而集團旗下歐化贊助基本傢俬配置。



●英皇現持有上環高陞大樓約91.89%業權。

資料圖片

天津K11Select開幕

香港文匯報訊 天津K11Select上周六正式開幕。作為K11集團天津首個商業藝術項目，天津K11Select圍繞「未來生活試驗場」定位，專注為18到25歲年輕顧客打造充滿體驗、潮流、創新的試驗場。

項目有B1至L5共六層，依次為：未來食藝、未來精選、未來風尚、未來酷玩、未來潮趣、未來花園，引入多家特色店舖，包括湊湊火鍋茶憩、青年公社、周大福薈館店等。另外，11 Lab

與K11Select聯手打造特色動漫電玩體驗店，以及ZUMA與K11Select聯手打造區域首家潮品專營店等。

此外，部分重點藝術品展訊於K11Select各處進行，包括Erwin Wurm的《熱狗巴士》、姜錫鉉Eddickang的吊裝藝術品《溫故而知新》、Cerith Wyn Evans的《禮物》。接下來，項目陸續呈現K11KULTURE ACADEMY文化學院課程、藝術家駐留計劃等精彩內容。

日清代理2.17億沽粉嶺工廈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場再有全幢工廈易手，土地註冊處顯示，日清食品香港代理商有成行辦館持有的粉嶺安樂門街38號有成行物流中心全幢於上月初以2.17億元售出，物業總面積46,278方呎，呎價

4,689元，買家以海外註冊公司EAGLE SWIFT LIMITED作登記。

原業主廣大食品，公司董事包括梁冠禧、沈濟福等，為有成行辦館相關人士，2002年以2,000萬元購入，持貨19年升值9.8倍。

海暉中心拆售套1.4億

香港文匯報訊 獲政府「減辣」降低入市成本的工商舖物業，受惠近期樓市升溫，吸引不少買家入市。由中原(工商舖)負責銷售的葵涌梨木道73號海暉中心拆售項目於上月上旬公開發售，提供40個單位，開售短短三星期累沽24伙，為投資者帶來約1.4億元賣樓收益。

項目現僅餘16伙精選單位待售，意向呎價由約3,800元起。中原(工商舖)何芳表示，投資者買入該廈一籃子物業後，隨即委託中原進行拆售。在沽出單

位中，以呎價3,400至3,800元最受歡迎。其中，最高成交呎價單位為大廈22樓05至06室連天台，面積約2,646方呎(未核實)，成交呎價約4,500元，總額1,190.7萬元。

另外，美聯旺舖楊開永表示，該行獲委託旺角花園街167號地下連租約之放售事宜，建築面積約1,000方呎(未核實)，意向價約6,000萬元，呎價約60,000元。

該舖間隔方正，舖面闊度約14.5呎，樓底高度約17呎，現由時裝店承租，位處零售旺段中心點。