

# 「悲情城市」呎價首破萬

## 天水圍居屋貴私樓4成 鳳德邨蚊型戶創新高



香港文匯報訊(記者 黃萃華、顏倫樂)「Lump Sum」(樓價)當道的今天,港人視呎價為無物,只要負擔得起樓價,哪管售價合理與否。昨天分別傳出天水圍區內居屋天麗苑一個高層單位,實用呎價竟高達10,377元,為區內呎價首度突破萬元成交。另外,黃大仙鳳德邨一公屋單位以呎價12,245元成交,再刷新紀錄。

向被視為「悲情城市」的天水圍,由於樓價落後大市,是港少數住宅呎價未過萬的地區,吸引大批上車客入區,但隨之而來是樓價急升。最新消息指,天水圍天麗苑高層1室,實用面積只有212方呎,以220萬元自由市場價成交,實用呎價高達10,377元,打破區內居屋呎價新高之餘,也貴過同區私樓,成為區內住宅呎價首度破萬元關口的成交。

### 天麗苑212呎賣220萬

值得注意的是,區內即使私樓嘉湖山莊,現時平均實用呎價也只得7,300元;即使97年樓市高峰時,嘉湖山莊最貴單位呎價亦只是9,000元內。以此計算,上述天麗苑單位的呎價竟高同區私樓樓價近四成。代理指,上述單位面積細,僅售220萬元,以目前樓價主導的市場來看,許多人均可以負擔,故雖然呎價破萬元,但亦有「盟鼻菩薩」(意即懵懵然者)。

另外,除天水圍居屋破萬元外,公屋「蚊型戶」



■天水圍向來是上車的首選之一,圖為天水圍樓景。

亦錄破頂成交,黃大仙鳳德邨碧鳳樓高層C室,實用面積147方呎,剛以約180萬元自由市場價成交,實用呎價達12,245元,實用呎價創全港公屋新高。業主2009年以56.8萬元在自由市場購入,單位升值2.16倍,新買家為投資者。公屋呎價舊紀錄亦由鳳德邨保持,屋苑一個實用面積149方呎的細單位於今年2月以179萬元成交,呎價12,013元。

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數上周回軟,但看來只是曇花一現,近期不乏破頂成交。美聯本月太古城11宗成交之中,有約8宗成交均為新高,顯示中高價優質物業有價有市。其中上周末太古城北海閣頂層連天台特色單位以約1,055萬元成交,實用面約

### 代理行成交按周變幅

利嘉閣	19宗	+280%
中聯	11宗	+267%
美聯	10宗	+42.9%
港置	7宗	+40%

製表:記者 黃萃華

為572呎,實用呎價約為18,444元,創屋苑兩房新高,業主2010年以623萬元購入物業,是次跟價獲利約432萬元,物業升值約69%。

### 十大屋苑周末成交升2.7倍

另一邊廂,除個別地區樓價破新高外,過去兩日十大屋苑成交亦見回升。中原地產十大屋苑剛過去的周六日錄得11宗成交,按周升約2.7倍。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,成交屋苑主要是中價樓,因部分換樓客於一手抽籤落空,購買力回流二手市場所致。美聯物業十大藍籌屋苑錄得約10宗成交,升43%。利嘉閣十大指標屋苑成交增2.8倍,錄得19宗。

# 康城7期今招意向 2020年有商場

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)將軍澳居民有喜訊!望穿秋水的商場部分終於有眉目。港鐵昨日公布,啟動將軍澳日出康城7期的招標程序,項目會於今日先邀請發展商遞交意向書,5月4日截止。港鐵方面透露,項目將包括一個約47.9萬方呎的商場,最快2020年落成,住宅方面提供75.63萬方呎樓面,可提供1,250個單位,平均單位面積約605方呎。

日出康城至今已3期賣出,涉及6,368伙,但區內商場配套設施欠奉,只有小量小型超市,區內居民及區議員等一直批評興建商場進度緩慢。去年港鐵加快招標進度,1年多內又再推出日出康城4至6期項目,合共約6,200伙,意味整個日出康城3至4年後的單位數量至少達12,568伙,商場的興建迫在眉睫。

據了解,擬建商場面積約47.9萬方呎,位於整個日出康城的中心,而除了這一期會提供商場外,餘下兩期數都沒有商場樓面。至於商場的上蓋將建8幢物業,今次推出的其中2幢位置靠近日出公園,其餘6幢將於餘下6至7期推出。

### 提供1250伙 料需7年後完工

港鐵發言人表示,項目地盤面積約541,881方呎,2

幢住宅的樓面涉及756,279方呎,提供單位數量不超過1,250伙,平均單位面積約605方呎。項目的完工時間預計2022年,而商場則最快2020年完工。意味5年後日出康城居民終於有商場可用。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示,項目的住宅部分景觀不俗,可以望開揚景外,位置亦最近商場,故預料其補地價金額亦較高,每呎呎約2,300元水平。而商場部分,由於主要服務日出康城居民,難以與將軍澳站等商場相比較,商場補地價約3,500至4,000元。而商場連住宅的補地價,估計約34.15億元至36.55億元。

### 本季或會再推第8期

據港府2月公布的土地供應計劃,港鐵於財政年度首季(4至6月)將提供約2,450伙,均位於日出康城項目內,意味本季后除7期外,港鐵尚會再推出第8期地盤,估計亦為今次商場上蓋的其餘住宅幢數,一來可以有協同效應,二來亦可以與商場互相配合興建。

而整個財政年度,政府擬於日出康城共推出5,350伙,扣除首季的2,450伙後,即7月至明年3月預備再推出2,900伙;此外,西鐵元朗站約1,880伙亦預備本



### 日出康城7期小檔案

地盤面積	541,881方呎
住宅面積	756,279方呎
商場樓面	478,998方呎
住宅幢數	2幢
單位數量	不超過1,250伙
平均單位面積	605方呎
截意向時間	5月4日
預計完工時間	2022年(商場最快2020年)

製表:記者 顏倫樂

財政年度內上馬招標。值得一提的是,港鐵早前申請放寬發展密度,令將軍澳日出康城可建單位增加4,000伙,項目總單位供應因此提升到2.55萬伙。

# 鴨寮街單邊仔舖索價6000萬

香港文匯報訊 深水埗民生區店舖一向旺丁旺財,加上部分街道已列入市建區重建項目,極少舖位出售,相連舖位出售更是絕無僅有。美聯旺舖區域營業董事游院玲表示,深水埗鴨寮街81及83號相連舖位出售,總面積各1,500方呎,共面積約3,000方呎,意向售價6,000萬元,現時交吉出售。鄰近店舖皆為特色食店,上址舖位樓底高約18呎,適合發展飲食行業,預計未來月租可達15萬元,租金回報率約3厘,回報可觀。

# 天盛苑270萬低市價即睇即買

香港文匯報訊 祥益地產助理營業經理黃肇雯表示,日前天水圍居屋天盛苑錄得一宗區內首置客「即睇即買」成交個案,原業主於2011年以約155萬購入單位,是次轉手賬面獲利約115萬。

上述單位為N座低層8室,實用面積650呎,建築面積828呎,三房兩廳連套房。買家鍾情單位內園景觀,且鄰近鐵路,單位價格符合預算,遂便決定以270萬(居二市場價)購入作自住之用,以實用面積計算平均呎價為4,154元,若以建築面積計算呎價為3,261元,稍低市價成交。

# 繳藍天撻訂貨改抽籤揀樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長和旗下將軍澳日出康城3期繳藍天上周六推出8個撻訂單位重售,由於以先到先得方式出售,而現場購買人數太多,場面混亂,最終發展商未能決定揀樓次序,暫停銷售。發展商日前重新上載銷售安排,該批單位於本週三(29日)晚上7時推出,並改以抽籤形式重新揀樓。

至於中國海外馬頭角喜點連日收逾2000票,按首批56伙,超額34.7倍。據悉,喜點首批56伙,以300餘萬元入場作賣點,折實平均呎價13,899元,折實入場費332萬元,較同區新盤低約20%。

另外,由於昨日市場缺乏焦點大盤,市場一手成交零星,全日只有29宗,較之前一個周末成交580伙(繳藍天佔516伙)大幅下跌。過去兩日最多成交的新盤,分別為九建旗下旺角麥花臣匯、恒隆地產長沙灣碧海藍天,分別成交7伙及6伙

# 3月商舖註冊195宗 止跌回升

香港文匯報訊 香港置業工商舖資料研究部稱,3月份錄得195宗商舖註冊,按月增加33%,連跌兩個月後回升;註冊金額約24.75億元,按月增加37%。

按價值劃分,3月價值300萬元或以下的舖位表現最佳,共錄103宗註冊,成為成交最多的物業組別,按月增加63%;同期註冊金額亦按月上漲77%至約2.02億元,反映細價物業持續受市場追捧。價值介乎300萬至500萬元的舖位,以25宗註冊位列次席,期內註冊金額約9,423萬元,登記量值按月各跌14%。而價值介乎1,000萬至2,000萬元的舖位錄得23宗註冊成交,緊隨其後,按月上升35%;同時帶註冊金額亦升至約3.46億元,按月增加27%。

### 細價舖受捧成交宗數增6成

至於逾億元成交共錄6宗註冊,按月激增1倍;註冊金額按月大升約1.1倍至約10.55億元,成為推升上月整體商舖註冊金額的主要動力。逾億元登記成交包括價值共約4.5億元的觀塘成業街10號一籃子單位,價值約1.95億元的石門安群街1號低層舖位登記等。

香港置業至尊旺舖董事陳偉材指出,因市場有拆場項目推售餘貨,推升3月舖位交投,令全月註冊量止跌回升。因復活節假期影響,加上拆場欠奉,估計今月商舖註冊量料會回落。

除細價舖外,用家近期亦轉投車位市場。近期投資者拆售北角秀明中心合共69個車位,不足一小時已全數沽清;以及早前柴灣高威閣25個車位,開售不足半小時沽清,均反映車位需求同樣殷切。

# 韓代理總理訪藍鼎度假村



■(左起)元喜龍、仰智慧、崔煥,以及雲頂新加坡總裁及董事局董事陳啓德。

香港文匯報訊 藍鼎國際(0582)主席仰智慧上周五(24日)與韓國代理總理兼韓國經濟副總理及企劃財政部部長崔煥在濟州「神話歷史公園」綜合度假村項目會面。崔煥於參觀時表示,觀光產業是韓國經濟發展重要一環,近年來來自中國的旅客大幅增加,為提升韓國旅遊業的競爭力,具吸引力的國際級觀光基礎設施至為重要。政府支持擴大濟州機場及於市內建設大型免稅店,因此,必須盡快推進綜合度假村項目。而藍鼎國際與雲頂新加坡合作的項目濟州神話歷史公園名勝世界,正好為濟州提供世界最高水平的綜合觀光設施。

### 需盡快推進綜合度假村吸客

正值韓國總統朴槿惠於中國及南美洲進行訪問,崔煥代理總理到訪「神話歷史公園」項目,顯示政府對該項目的支持。崔煥代理總理又強調,遊客是韓國旅遊業發展的核心,北京及上海等中國北方主要城市只需一小時航程便可往返韓國,中國旅客具有極大的發展潛力。

仰智慧則感謝崔煥一行的到訪及對該項目有高度評價。他表示,項目獲得韓國政府的支持和信任,更鞭策集團要把「神話歷史公園」綜合度假村發展成遊客天堂,為濟州旅遊業作出貢獻,促進濟州邁向國際化。

韓國濟州「神話歷史公園」綜合度假村項目,設有濟州最大的家庭主題公園和水上歷險樂園,以及韓國其中一個最令人期待的零售餐飲綜合體,同時設有高級酒店、豪華別墅、會議設施以及休閒娛樂設施。該項目的奠基典禮於今年2月12日在濟州舉行,預計2017年至2019年初逐步開幕。

**Sell Buy**

自由買賣 無須授權

[www.MW801.com](http://www.MW801.com)

英皇金融證券集團  
Emperor Financial Capital Group

提供金銀·外匯·股票·期貨交易

**24**小時無須授權  
手機/網上買賣

電話: 2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

縱橫匯海 財經網站

[www.MW801.com](http://www.MW801.com)

(英皇金融證券集團金銀期貨財經網站)

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888

Email: [GOLD@MW801.com](mailto:GOLD@MW801.com)

QQ/微訊 ID: 268021801

英皇尊貴理財中心  
EMPEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室  
Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong