

香港仔再誕全港居屋王



香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 上車熱潮持續，樓市升勢停不了，綠表居屋(即第二市場)頻現破頂價。擁

有遊艇會海景的香港仔居屋雅濤閣一個高層實用面積576方呎，剛以628萬元(未補地價)成交，呎價衝上10,903元，成為全港居二樓王，成交價追平早前筲箕灣居屋東濤苑一個實用666方呎單位，同樣628萬

元成交紀錄，亦比今年2月鯉魚涌居屋康山花園8座極高層單位綠表呎價約10,436元新高紀錄再推高約4.5%。

根據房屋委員會網頁最新紀錄顯示，剛破頂的綠表居屋為雅濤閣2座高層D室，實用面積576方呎。至於筲箕灣居屋東濤苑一個中層單位，剛以綠表價626.8萬成交，實用面積638方呎，呎價9,820元，為全港綠表價第3高。最貴3間綠表居屋由雅濤閣、東濤苑包辦。此外，荔枝角荔苑欣一個高層戶，實用面積428方呎，剛以綠表居屋價348萬元易手，呎價8,123元，創出屋

苑新高價，旺角居屋富榮花園低層戶以綠表價580萬元易手，實用面積592方呎，呎價9,797元，創出屋苑新高價。而青衣邨宜偉樓17樓03室剛以綠表價262萬元易手，實用面積556方呎，為葵青一帶綠表公屋新高價。

內地客破頂價買屯門公屋

而已補地價成為自由市場的公屋及居屋亦屢創新高價。屯門山景邨中層A翼7室剛以296萬元易手，實用面積490方呎，逼近300萬元，實呎價6,041元，創出屯門區內

已補及未補地價公屋新高價。據悉，業主於2013年3月於自由市場以190萬元買入，買方為一對內地客夫婦，因要配合其小朋友來香港屯門區讀書而買入此單位，因此要付15%BSD及DSD稅款，業主因持貨未夠3年要付SSD稅款，雙方須付「3D」稅款82.8萬元。

利嘉閣地產傳志雄指出，青衣居屋青泰苑A座高層08室，屬2房間隔，實用面積401方呎，以自由市場價430萬元易手，實呎價約10,723元，造價創屋苑同類型單位新高。據悉，原業主於2010年12月份斥資192萬(已補地價)購入，是次成功轉售，眼面獲利238萬，升值約1.2倍。

馬鞍山錦鞍苑呎價創新高

中原地產許秋偉表示，馬鞍山居屋錦鞍苑B座高層03室，實用面積401平方呎，兩房間隔，剛以自由市場價420萬元沽出，實用面積平均呎價10,474元，創同類型單位新高價，新買家為用家，感單位間隔合用，即購入單位作自住用途，原業主則於2010年3月以140.8萬元購入單位，持貨約5年，是次沽出單位賬面獲利279.2萬元離場，單位升值約2倍。

居屋青盛苑更錄得數客搶購。中原地產何鳳萍表示，青盛苑低層15室，實用面積381方呎，叫價350萬元，由於開價較市價低，加上有不少準買家守候屋苑放盤多時，故放盤即日已有5組客人聯袂洽購，最終由一對準新人以317萬元成功購得，實用呎價8,320元。

日出康城7期大收旺場

收28份意向書破港鐵紀錄

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 將軍澳日出康城3期繳藍天逾千伙上月在短短兩週內全數沽清，點燃發展商買地熱情，同屬日出康城的第7期地盤昨日截意向，無懸念地大收旺場，意向書數量更多達28份，破盡港鐵歷來紀錄。分析指，日出康城人口不斷上升，但區內卻沒有商場，社區設施匱乏，第7期為整個日出康城內唯一有商場的地盤，對發展商極具吸引力，造成昨日的「盛況」。

日出康城鄰近堆填區，過去一直為人詬病，但區內樓價亦因此低水，往來市區亦便利吸引大批用家入市，以致最近3期繳藍天開售時，全數1,648伙於短短兩週內全數沽清。昨日日出康城7期截意向，竟然收到28份意向書，較之前6期還要多出5份，更刷新歷來港鐵項目意向書紀錄，反應空前熱烈。

遠展：日後入標傾向獨資

有份遞意向的遠東發展地產總經理朱寶林坦言，將軍澳樓盤銷情不錯，預計可以吸引上車客及換樓客，尤其看好項目商場部分，認為區內人口增加，商場有發展潛力。美聯測量師行董事林子彬指，隨著該區人口增加，對商場需求日見殷切，儘管住宅部分景觀或較早前推出較臨海的地皮略遜，但相信不會阻礙發展商競投意慾。

事實上，日出康城至今已3期賣出，涉及8,017伙，但區內商場配套設施欠奉，只有1個小型超市等，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年至4年後的單位數量已至少達14,217伙，商場的興建迫在眉睫。

被問及會否擔心港鐵收回商場部分營運，朱寶林表示，即使項目只有住宅部分亦會考慮入標，日後入標時亦傾向獨資。他並說，長遠看好樓市表現，即使區內供應增加，但樓價並無下跌，認為供求仍然龐大，樓價走勢要視乎經濟發展而定。

英皇：項目有商場最吸引

英皇國際高級物業主任施穎怡表示，7期為項目首個有商場的地盤，發展潛力大，商場是項目最吸引的地方，而將軍澳雖然未來有大量住宅供應，但公司對該區發展仍有信心。項目昨日亦吸引領匯、內房萬科、世茂房地



■日出康城7期外觀。

顏倫樂攝

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
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
商業樓面	478,998方呎
預計完工時間	2022年(商場最快2020年)
意向書數量	28份

入意向財團：長實、南豐、新地、世茂房地產、萬科、領匯、會德豐、資本策略、英皇、新世界發展、麗新發展、華人置業、泛海、遠東發展、信置、恒地、中海外等

製表 記者 顏倫樂

產等入意向，萬科香港業務部助理董事(地產發展)林力山昨表示，公司於內地有商場發展經驗，是次項目有商場元素，所以有吸引力。

值得留意，參與招標的數量或較入意向為少，而入標反應亦要視乎招標條款而定，由於商業部分投資價值吸引，估計入標反應有機會較區內之前的其他期數踴躍。中原地產測量師黎堅輝表示，至於商場的業權問題，不排除會參考去年大圍站項目的做法，提供兩個方案，發



展商衡量自身能力及投資風險，可選擇持有或將交予港鐵，做法有助提高入標意慾。

據了解，項目地盤面積約541,881方呎，商場面積約47.9萬方呎，2幢住宅的樓面涉及75.6萬方呎，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。業界對地皮補地價估值由34.29億至42.35億元，每方呎補價約2,776至3,429元。

峻滢2期或短期推售

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 股市旺利好樓市下，發展商加快推盤步伐。長實繼上月沽清將軍澳日出康城繳藍天1,648伙後，系內原定計劃今年下半年才推售的將軍澳峻滢2期共875伙，有望短期內接力推售，發展商長實今日會公布銷售部署，峻滢2期將包括上車戶及換樓3房戶。

發展商亦爭相加價。根據一手住宅銷售網頁顯示，遠東發展於西環山道100號尚嶺昨將37樓A室加價3%，此單位實用面積1,049方呎，加價後售價3,784.7萬元，呎價36,080元，此單位已累積加價5%。同系紅磡新圍街寶御昨亦將其中4個單位加價10%至11%，此4個單位的實用面積由321方呎至723方呎，加價後售價由732.23萬元至1,962.57萬元。

恒基地產於今晚推售的旺角曉珀，御共8伙，於昨晚截票，消息指，累收約25票，超額登記逾2倍。系內於大坑重士街8號瑞瑤昨日連沽2伙。

麗港海怡齊破頂

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 「股樓大時代」持續，藍籌屋苑紛紛錄得新高成交，觀塘麗港城創出呎價新高。中原洪金興表示，最新錄得15座連天台戶成交，單位實用面積517平方呎，獲用家以735萬元承接，折合呎價14,217元，呎價創下屋苑紀錄。據悉，原業主於1992年以280萬元入市單位，現轉手賬面獲利455萬元，單位23年升值1.6倍。

市場消息指，鴨洲洲海怡半島16座高層H室，錄得以1,488萬元易手，單位實用面積863方呎，折合呎價17,242元貴絕全屋苑，而造價亦創下分層單位新高。同時，消息亦指，青衣海欣花園3座高層D室，以620萬元沽出創下全屋苑造價新高，單位實用面積509方呎，折合呎價12,181元。

樓宇買賣合約登記金額跌2成

香港文匯報訊 早前金管局推出第七輪逆周期措施，收緊按揭打擊樓市，買家入市態度轉趨審慎。加上近期市場上欠缺商舖及車位的拆售項目，以致4月份的宗數繼續徘徊於6,000宗左右。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，4月份樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄6,214宗，總值445.2億元，宗數跟3月份的6,211宗相若，金額則較3月份的572.1億元下跌22.2%。金額是自2014年11月份434.9億元後，創下5個月新低。

登記宗數重上千 金額升1倍

一手私人住宅方面，4月份一手私人住宅買賣合約登記錄得1,605宗，總值167.4億元，較3月的694宗及84.6億元，分別上升1.3倍及97.9%。4月初將軍澳兩大新盤熱賣，於4月下旬已經陸續登記，推高登記宗數重回一千宗水平以上。最高登記宗數的新盤是將軍澳日出康城3期繳藍天，共錄742宗及58.3億元。其次為將軍澳嘉悅，共錄305宗及23.28億元。紅磡悅目及東涌昇昇分別位列第三及第四位，各自錄72宗總值5.0億元及64宗總值5.2億元。

二手私人住宅方面，二手私人住宅買賣合約登記錄得2,702宗，總值171.8億元，較3月的3,325宗及225.1億元下跌18.7%及23.7%。二手宗數連跌3個月，累跌40.5%，金額亦結束連續11個月高於200億元的局面。

中環永安大廈高層索價1.1億

香港文匯報訊 中環甲廈向來渴市，長期不乏投資客問津，美聯商業李鎮龍表示，該行現正獨家代理中環德輔道中71號永安集團大廈一高層戶放售，單位面積約5,912平方呎，意向售價約1.1億元，呎價約19,500元，罕有成交。永安集團大廈位於中環核心地段，為區內著名甲級商廈之一。據悉，毗鄰環球大廈近期每平方呎之成交價約29,500元，上述折讓約三成，相比下可謂相當超值。

藍田「鋼約」舖意向1.05億

香港文匯報訊 去年資深投資者林子峰斥資約2.1億元購入藍田興田邨商場連停車場，旋即拆售停車場近330個車位，悉數車位於短時間內獲市場承接。市場對藍田區非住宅物業投資潛力漸見關注。有業主看準時機，推出持貨多年的藍田啟田道地舖，物業現由廉政公署承租，相信此類由政府機構承租、租期穩定的鋼約舖將受市場追捧。

中原(工商舖)陳思然表示，今次放售項目位於藍田啟田道51至67C號地舖，面積約3,000平方呎，意向價約1.05億元，平均呎價約3.5萬元，物業將以連租約方式交易。物業現由廉政公署承租，租期將至2017年，市值月租約26.5萬元，新業主將可享約3厘回報率。原業主於2008年8月以約4,000萬元買入單位後，一直作長線收租用途。若物業按意向價出售，業主賬面賺約6,500萬元，物業升值近2倍。

義德道1及3號呎租80元

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 豪宅新盤租賃創出高價個案，嘉里旗下一位於九龍塘的義德道1及3號新近促成首宗租賃，消息指，單位位於2座中層A室，實用面積約1,747方呎，連車位以14萬元租出，折合呎租80.1元。翻查市場資料，同區的指標屋苑翠華山一號近期呎租約50元水平，而九龍站的豪宅呎租亦以40至50元居多，今次成交料創下同區分層豪宅呎租紀錄。業主於去年以約6,593萬元買入，是次租出單位回報率約2.5厘。

油麻地舖蝕「6球」沽

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 零售街舖出現零星易手成交，市場消息指，位於油麻地咸美頓街14至20號一個地舖，新近以約2,000萬元易手。據了解上手業主為當舖，買入價約2,628萬元，今次轉手賬面蝕逾600萬元，約三成離場。

壹鑾月中重推 最快本周開價



■永光鄭德權(右2)表示，旗下壹鑾最快於本月中推售。蘇洪鏞攝

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 曾於2013年推出樓花的跑馬地豪盤壹鑾一度停售，睽違近一年半，發展商永光、寶輝、津懋等昨率先向傳媒展示位於中環的示範單位，並擬於本月中發售，首批不少於30伙，最快可望於本週內開價。

永光地產總經理鄭德權表示，該盤曾於2013年暫推出市場，當時《一手物業銷售條例》剛實施不久，條例還存在不清晰及未能充分掌握的細節，另一方面管理層對項目質素抱有信心，故一度暫停所有銷售工作；而現時市場氣氛熾熱，加上項目已進行平頂，他認為項目以全新形象推出是合適時機。

昨率先開放給傳媒參觀的交樓標準示範單位，以21樓A室為藍本，實用面積534方呎，屬兩房間隔。發展商擬於本周三、四(6、7日)為VIP優先舉辦推廣活動，及至8日正式開放予公眾參觀。鄭德權指，項目最快於本周開價，定價擬參考近期新盤及同區二手住宅，有可能與首張價單有所調整。而該廈設有2個地舖，合計面積約3,000方呎，不排除出租或出售；倘全幢售出可套現16億元至18億元。

其他項目方面，系內位於皇后大道西的項目亦料於年內推售，赤柱春坎角洋房則最快於2017年推出，展望今年樓價，鄭德權料有10%至15%的增幅。

中銀現樓按揭八連冠

香港文匯報訊 (記者 曾敏儀) 據經絡按揭轉介及土地註冊處資料顯示，4月現樓按揭註冊錄得8,107宗，按月升9.66%；至於4月樓花按揭按月則急跌24%至936宗。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓認為，四月按揭註冊反映2、3月的市況，時逢農曆新年，屬樓市傳統淡季，加上發展商集中銷售貨尾單位，市場欠缺全新大型新盤，導致樓花按揭註冊量顯著回落。而中銀香港現樓按揭市佔率達19.7%，連續8個月登榜首，而渣打以24.3%的市佔蟬聯樓花按揭一哥。

4月整體按揭市場規模減縮

4月整體按揭市場規模有所減縮，大型銀行競爭加劇，4大銀行現樓按揭註冊均高於1,000宗以上，而合共市佔率亦再度回升，4月按揭增加1.8個百分點至66.6%，中小型銀行

市佔率跌至33.4%。4月現樓按揭排行榜首位為中銀香港，以市佔率19.7%連續8個月稱霸；第二位為恒生銀行，市佔率按月升0.4個百分點至16.7% (1,355宗)，晉升一級，打敗市佔率下跌1.6個百分點的匯豐；渣打銀行繼續排第4位，市佔率為13.9%。

樓花按揭方面，4月錄得936宗註冊，按月減少24%，當中以樓盤THE PARKSIDE錄得295宗最多，佔市場比例達31.5%；其次為天晉III A，錄得243宗佔25.9%；而喜韻及嵐山亦分別錄得87宗及30宗，佔比分別為9.3%及3.2%。承按銀行排名方面，渣打銀行連續2個月高踞樓花按揭市場榜首，市佔率按月再增1.2個百分點至24.3%；中銀香港雖然排名第2不變，但市佔率按月減少4.9%至17.7%；而恒生銀行市佔率增0.5個百分點至17.5%，繼續排第3位；而匯豐銀行表現持續倒退，市佔率按月2.2跌至13.1%，排第4位。