

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)差估署上周公布的4月最新樓價指數再創新高,其中細單位年升22.95%。細單位價癩,豪宅何嘗又不瘋狂?昨日太古地產東半山豪宅「傲璇」地下及1樓複式A室以4.979億元成交,呎價高達95,971元,成為亞洲最貴分層豪宅。同盤唔同命,一伙傲璇的成交價,已經高過洪水橋新盤尚築昨日沽出134伙4.151億元的總金額。以工聯會慣用的午餐肉及豆豉鯪魚作對比,一伙傲璇可以換成3,124萬罐午餐肉或2,343萬罐豆豉鯪魚,又或者可以買下近800輛特拉斯的Model S 70D豪華房車。



■傲璇地下及1樓複式A室昨以4.979億元成交,成為亞洲最貴分層豪宅。 資料圖片

全港分層豪宅呎價排名榜

項目	實呎	呎價(元)	成交價(億元)	成交日期
傲璇地下及1樓複式A室	5,188	95,971	4.979	昨日
天匯45樓A	4,664	92,857	4.33	2015年4月
凱旋門摩天閣頂層A、B及C室	6,124	86,348	5.288	2014年10月
傲璇9樓	5,275	86,256	4.55	2012年11月
傲璇10樓	5,322	84,798	4.513	2014年8月
天匯43樓A	4,312	83,660	3.607	2011年4月
傲璇8樓	5,331	80,660	4.3	2012年8月
傲璇11樓	5,409	79,497	4.3	2014年6月
天匯41樓B	4,312	78,423	3.38	2010年9月
The Albany高層	5,485	61,623	3.38	2010年3月

製表:香港文匯報記者 曾敏儀

亞洲新樓王 傲璇呎價破9.5萬

地下連1樓複式賣5億 月租80萬回報不到2厘

何文田豪宅天鑄開售在即,昨日太古地產東半山豪宅OPUS HONG KONG(傲璇)卻搶盡風頭。項目的地下及1樓複式A室以4.979億元成交,並以高達95,971元的呎價,打破恒地西半山天匯一複式戶今年4月造出的每呎近9.3萬元紀錄,重奪亞洲最貴分層豪宅寶座。傲璇可謂分層豪宅的上榜王,連同昨日成交的創新高單位,共有5伙單位登上全港十大最貴呎價分層豪宅榜。

連租約獲減2210萬辣稅

傲璇昨日沽出的單位,實用面積5,188方呎,連同租約以及兩個車位出售。市場估計月租約80萬元,呎租約150元,回報率僅1.93厘。買家選用了90天付款計劃,可獲2,210萬的從價印花稅現金優惠折扣。該單位成交金額及呎價均為項目自2012年開售以來新高,為項目重奪自去年10月痛失的本港及亞洲最貴分層豪宅寶座。

傲璇對上一次登上榜首是在2012年11月,憑項目9樓單位造出每呎86,256元的紀錄,以4.55億元成交。該紀錄兩年後才給凱旋門摩天閣頂層3個單位的成交打破,呎價達86,348元。今年4月,同為分層豪宅榜常客的天匯,成交呎價再創新高,破天荒「穿9萬」,每呎高達92,857元,成交金額約4.33億元,買家為非香港永久居民人士。該單位為45樓A室,實用面積4,664方呎。未料,傲璇兩個月後旋即以95,971元呎價破頂。

可換3124萬罐午餐肉

太古地產旗下豪宅盤傲璇位於東半山司徒拔道,共涉12伙,自2012年開售,至今沽出6伙,套現超過26.33億元,大部分每呎成交價均不低於79,000元,與恒地豪宅項目天匯於半山區一東一西輪住稱霸。這些豪宅王有幾貴?以樓比樓便知一二,百利保及富豪酒店洪水橋新盤尚築,主打300萬元細價單位,項目昨日沽售的134伙,累積成交金額僅4.151億元,即以一伙傲璇的單位,就買得起尚築整個項目有餘。如以工聯會慣用的午餐肉及豆豉鯪魚作對比,一伙傲璇可以換成3,124萬罐午餐肉或2,343萬罐豆豉鯪魚,又或者可以買下近800輛特拉斯的Model S 70D豪華房車。

一手158成交尚築最多

另外,剛過去兩日一手住宅錄得158宗成交,其中以周六開售的尚築帶動一手市場,即日沽清134伙,其餘個別樓盤貨尾則錄得零星成交。受惠於尚築的帶動,新世界旗下元朗漆林個半月內沽出5幢B戶型洋房,當中均為本地客,並錄得一組買家大手購入兩棟洋房。目前項目共沽出13幢洋房,並錄得4幢洋房承租,累售220伙,套現逾14億元。至於同系的漆柏,發展商公布項目的11個車位將加價,由102萬元調高至110萬元,新售價將於下月1日起生效。項目開售至今累售1,613伙,全盤僅餘7伙,單位加車位共套現超過81億元。



■恒地天匯今年4月成交呎價高達92,857元。圖為天匯示範單位。 資料圖片



■嘉湖山莊。

資料圖片



■沙田第一城。

資料圖片

向隅客轉攻二手 料續盤缺價硬

香港文匯報訊(記者 黃萃華)新盤元朗尚築和將軍澳峻瀆II上周發售,旋即沽清,可見市民對住宅需求迫切。一手銷情暢旺,未能成搶購新盤的買家轉至二手市場,帶動二手市場交投上升。美聯及利嘉閣在剛過去周六日的成交分別按周升46%及21%,中原則持平。

美聯十大屋苑在剛過去的周六及周日共錄得19宗成交,按周升46%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,市場資金充裕,加上元朗區新盤開售,凍結一時的購買力獲得釋放,部分未能成為新盤買家的心意向隅客,遂將目光轉移到二手市場,令聯樓客及交投量較上周有所反彈。另外股市交投暢旺,於股市有斬獲的投資者轉戰樓市,掀起套股換樓潮,令人市氣氛熾熱。

周末交投回升

受惠於一手上車盤熱潮帶動,位於新界的3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊上周共錄得約10宗成交,按周多出4宗;當中鄰近元朗新盤的嘉湖山莊受惠向隅客回流,有5宗成交,按周升約150%。布少明預期,未來中小型新盤傾向以「吸

引價」搶客,二手市場則「盤缺價硬」,相信上車客目光將進一步由二手市場轉移至一手市場。另一方面,利嘉閣統計指剛過去周六日十大屋苑成交按周回升21%至17宗。利嘉閣總裁廖偉強稱,大型新盤陸續被市場消化,購買力回流至二手市場,令二手交投量稍微上升;部分買家仍保留實力,靜待機會出擊。

嘉湖天台戶呎價創新高

受惠元朗區新盤開售,新界區的表現較為出色錄得8宗成交,沙田第一城及嘉湖山莊各有4宗。嘉湖山莊一向受上車客歡迎,吸引之處是呎價較低。惟上周末中原錄得一宗嘉湖山莊美湖居天台戶的成交,呎價已突破9,000元。該單位實用面積544方呎,以506萬元沽出,實用呎價達9,301元,創屋苑同呎數天台戶新高。原業主於2002年7月僅以146萬元買入,持貨13年賬面獲利360萬元,單位大幅升值2.5倍。

多組買家搶購偉華中心

沙田區交通方便,亦是不少投資者置業的熱選地

點之一。中原馮澤源表示,沙田偉華中心日前錄得本月首宗成交,更因成交價較銀行估值低13萬元,吸引多組買家搶購,最終被一名區內投資者以450萬元購入。單位位於2座中層A室,實用面積358方呎,折合平均實用呎價12,570元。原業主於2009年7月以182萬元買入單位,持貨近6年易手,單位升值1.47倍。

中原地產剛過去周六日十大屋苑共錄得16宗成交,按周持平。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,一手市場交投氣氛趨旺,二手屋苑亦陸續升溫,加上中國量寬及美國未見加息,令買家入市信心增加,相信投資者會陸續行動,二手中價物業將會受追捧,豪宅市場亦會追落後。

剛過去周末二手成交

代理行	成交宗數	按周變幅
美聯	19宗	+46%
利嘉閣	17宗	+21%
中原	16宗	持平
港置	15宗	+114%

製表:香港文匯報記者 黃萃華

九龍灣企業廣場中層戶放售

香港文匯報訊 美聯李鎮麟表示,九龍灣常悅道9號企業廣場一期三座中層01室目前放售。單位面積2,185方呎,意向放售價約1,748萬元,呎價約8,000元。另外,單位同時放租,意向每月租金約4.3萬元,呎租約20元。在起動九龍東的政策推動下,九龍東前景造好,有望發展成本港另一核心商區,加上現時多個政府部門陸續遷入九龍灣及觀塘等地區,令區內的商廈升值潛力可看高一線。



■九龍灣企業廣場一期三座。 資料圖片

5月車位註冊跌近一成

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)香港置業高級執行董事伍創業表示,5月純車位註冊下跌9.3%至約830宗,預料本月之純車位註冊量與上月相若,維持於約800宗水平。上月錄得最多純車位註冊之屋苑為長沙灣的維港灣,比4月的12宗增加47宗,共錄得59宗註冊;筲箕灣的愛蝶灣錄得52宗註冊;將軍澳的天晉II則錄得32宗。按地區劃分,新界區共錄得約415宗,為錄得最多純車位註冊之地區,佔整體純車位註冊約50%。港

島區及九龍區,分別錄得約222宗及約193宗註冊個案,佔約27%及23%。按月比較,港島區與九龍區同樣錄得升幅,分別按月上升54%及10%;新界區則按月同期下跌30%。以金額劃分,5月的純車位個案,50萬元或以下註冊共錄得214宗,相比4月上升約18.2%,註冊個案主要來自筲箕灣的愛蝶灣及元朗的朗晴居。50萬元至100萬元註冊共錄得235宗,按月跌約27.5%。100萬元以上註冊亦錄得按月跌幅約7.1%。

Sell Buy

自由買賣 無須授權

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

縱橫匯海 財經網站
www.MW801.com
(英皇金融證券集團全股匯理財網站)

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務部投資顧問之網站

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

QQ/ 微訊 ID: 268021801

24小時 無須授權

手機 / 網上買賣 0佣金

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

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

風險聲明: 投資產品保證全交易涉及高風險, 未必適合所有投資者。高度的槓桿可為閣下帶來負面或正面的影響。閣下在進行買賣投資產品前, 應仔細考慮自己的投資目標、交易經驗以及風險承受能力。可能出現的情況包括受損失或全部虧損投資的損失。閣下不應將無法承受損失的資金用於投資。投資者應向投資顧問尋求獨立、客觀、無偏見的一切風險。若有疑問, 請向獨立理財顧問尋求意見。