

公屋呎價新界貴過港島

顯徑邨綠表呎價5,618元

大圍顯貴樓高層3室以318萬元(免補價)成交，打破上月馬鞍山耀安邨耀欣樓的312萬元的新界綠表公屋成交紀錄。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)市場連環錄公屋破頂成交，據房屋委員會資料顯示，大圍顯徑邨本月錄得綠表價318萬元成交，貴絕新界區，位列全港第三貴成交。其5,618元呎價更貴過同列綠表公屋王第三位的華貴邨個案逾5%，形成新界樓貴過港島樓的現象。

據區內代理指，今次創下新界綠表公屋新高的單位，位於顯貴樓高層3室，實用面積566方呎，以成交價318萬元(免補價)計算，折合呎價5,618元，成交價打破上月馬鞍山耀安邨耀欣樓，312萬元的紀錄，高出2%。

據土地註冊處資料顯示，原業主於2000年以綠表價25.51萬元買入，迄今轉手物業勁升11倍。

顯徑綠表318萬 新界稱王

翻查紀錄，全港最貴綠表公屋由香港仔華貴邨單位於3月以330萬元居冠至今，第二名是黃大仙下邨單位於年初創下的322萬元。今次顯徑邨個案與早前兩宗華貴邨個案同樣以318萬元晉身第三，但因後者兩個單位面積較大，呎價均為5,318元，形成新界公屋呎價貴過港島的現象。

區內代理又指，顯徑邨綠表放盤不多，目前僅約6個，其中一個為「送契盤」(指業主以送贈形式取得物業，查冊的備註為Deed of Gift)，入場價約240萬元起。

事實上，公屋本月以來破頂不絕，據房委會資料顯示，黃大仙下邨一個低層戶，實用面積439方呎，本月以綠表價250萬元易手，折合呎價5,695元，創屋苑歷來綠表呎價新高。

東濤苑連環雙破頂

至於居屋市場亦不遑多讓，筲箕灣東濤苑上月一個中層戶，實用面積400方呎，以免補價412萬元成交，折合呎價1.03萬元，刷新屋苑綠表呎價新高。至於同屋苑一個低層戶，實用面積666方呎，在綠表市場作價588萬元成交，折合呎價8,829

元，成交價創屋苑今年綠表新高。

一城呎價逼去年高位

私樓方面，消息指，沙田第一城41座一個頂層連天台戶，面積284方呎，以435萬元成交，呎價15,317元，創屋苑今年標準戶呎價新高。有區內代理指，同層其中一個單位為事故單位，然而今次成交卻未阻礙樓價飆升。

翻查資料，屋苑目前分層戶呎價紀錄，於去年2月由51座中層B室以15,669元創下，今次成交較此僅差2%。至於原業主於2013年以338萬元購入，持貨3年賬面升值3成。

其他屋苑亦錄新高個案，消息指，同區翠華花園C座高層5室，實用面積215方呎，作價299萬元成交，折合呎價13,907元，創屋苑今年分層呎價新高。



全港綠表公屋造價排名榜

| 屋苑 | 單位 | 面積(方呎) | 造價(萬元) | 呎價(元) |
|----------|----------|--------|--------|-------|
| 香港仔華貴邨 | 華康樓中層6室 | 544 | 330 | 6,066 |
| 黃大仙黃大仙下邨 | 龍逸樓高層3室 | 598 | 322 | 5,385 |
| 香港仔華貴邨 | 華孝樓低層15室 | 598 | 318 | 5,318 |
| 香港仔華貴邨 | 華孝樓中層15室 | 598 | 318 | 5,318 |
| 大圍顯徑邨 | 顯貴樓高層03室 | 566 | 318 | 5,618 |

資料來源：房委會、市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

本月一手銷售 12年新高



香島經改動連裝修示範單位以第1座28樓A室作藍本，面積1,055方呎，三房間隔，圖為客飯廳。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、陳楚倩)上車客及投資者未懼美國加息，9月一手盤大旺，新盤提價亦瘋搶，至昨天止9月一手盤已錄3,250宗成交，創12年單月成交新高。多個豪宅新盤部署出擊，由陳日新家族持有、興勝負責銷售的九龍塘嘉林邊道11號The Grampian昨日突擊公佈全部14伙價單，最高呎價逾5.6萬元。而南豐於筲箕灣豪宅盤香島則計劃本週內開價。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，截至昨晚為止，9月一手市場已錄3,250宗成交，創自2004年1月以來，12年單月成交新高，估計9月全月一手成交將達4,000宗。

Grampian盡推14伙無折扣

九龍塘嘉林邊道11號The Grampian共有14伙，實用面積由2,077方呎至2,134方呎，定價由6,000萬元至1.2億元，呎價介乎28,888元至56,232元，無任何折扣優惠，部分單位連傢具發售。其中該盤頂層8樓A室及B室特色戶面積一樣2,134方呎，連1,672方呎天台，定價均為1.2億元，呎價56,232元。

香島最快本週內開價

南豐發展董事及地產總經理麥一擊昨表示，筲箕灣香島昨日已上載售樓說明書至一手住宅

銷售監管網站，將於本週內開價，首批推出不少於單位總數兩成(即94伙)，包括各種戶型，定價會參考港島區近月來的豪宅盤，並指同區剛推售的形勢並非同一種類型單位。該盤爭取月內開售，示範單位今日開放予公眾參觀。

香島共有470個單位，包括1房複式戶至5房戶，實用面積由485至2,290方呎。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，過去港島區一手供應較為罕有，加上香島的單位選擇類型多，迎合市場上不同人士所需，包括用家及長線投資客。另外，該行指，綜合土地註冊處資料，第三季(截至9月14日)港島東區一手私樓註冊登記已錄得126宗，較首季27宗及次季64宗分別錄得3.7倍及近倍增長，並連續兩季錄得升幅，創7個季度新高。

喜樂超額登記無意加推

此外，恒地主席李兆基私人持有，主打細單位的北角尚譽首批30伙昨日截票，共收242票，超額登記7.1倍，該批單位於今晚推售。麗新發展高級副總裁潘銳民昨表示，馬頭角喜樂首批118伙至昨晚已累收逾200票，超額登記0.7倍，最快今日公佈銷售安排，暫未考慮加推。他對今次入票感滿意，估計80%為用家，20%為投資者。

今年底前計劃推售新盤

| 樓盤 | 單位數目 |
|----------|--------|
| 南昌站項目1A期 | 1,014伙 |
| 啓德沐寧街7號 | 900伙 |
| 啓德1號(II) | 624伙 |
| 將軍澳藍塘傲 | 605伙 |
| 筲箕灣香島 | 470伙 |
| 屯門NAPA | 460伙 |
| 馬鞍山菁晴 | 364伙 |
| 屯門珀御 | 321伙 |
| 西環西源里項目 | 250伙 |
| 土瓜灣喜築 | 209伙 |
| 北角尚譽 | 128伙 |
| 鴨洲洲南區·左岸 | 114伙 |
| 西半山巴伐頓山 | 76伙 |
| 元朗意花園 | 67伙 |
| 沙田九肚雲端 | 59伙 |
| 合計 | 5,661伙 |

製表：記者 梁悅琴

威靈頓街舖蝕住劈1100萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)核心街舖價格回落，中環有街舖減價放售近一年後未獲承接，業主新近轉為招標形式放售。港置工商舖鍾浩文表示，威靈頓街73號地舖連閣樓，新近獨家委託該行招標，地舖面積約750方呎，閣樓面積600方呎，意向價7,500萬元，按此計算呎價約5.56萬元，定於10月25日截標。

7,950萬元，及至自去年開始放盤，最初叫價達8,600萬元，迄今一年間已累減12.8%。倘以意向價成交，連雜費需蝕約850萬元，估計議價後蝕幅或擴大。

張順宜料蝕850萬

至於舖位地舖部分目前由咖啡室承租，閣樓為蛋糕教室，合共每月收租近21.8萬元，以意向價計算，回報率約3.3厘。

翻查市場資料，舖位由資深投資者張順宜於2012年向影帝梁朝偉買入，購入價為



梁朝偉2012年以7,950萬元將威靈頓街73號地舖售予張順宜。資料圖片

盛滙基金560萬購九龍城舖

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)繼早前以1,130萬元購入尖沙咀山林道9至11號卓能中心地下B舖位後，盛滙基金再以560萬元買入九龍城寶炳道67號B1-3號舖，面積約200方呎。舖位原本叫價980萬元，經過兩星期「鏟價」後，最後減價至560萬元售出。現時舖位分別以月租4,300元及10,400元租予菜檔及Western Union找換店，兩方

合共租金14,700元，租金回報率3.2厘。盛滙商舖基金創辦人及行政總裁李根興表示，21呎門面大單邊細碼舖在市區十分難求，而且該舖可能是在市區較優越地區中，將來啟德項目的發展會帶旺整個九龍城區。盛滙基金打算中長線持有細碼舖，特別是民生及啟德前景區，日後市況回穩時較易出售。

富豪·悅庭預告下月削折扣



百利保范統(右四)指，集團下一個推售項目為九肚山項目。記者 蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、顏倫樂、梁悅琴)一手市場暢旺，多個發展商趁勢推盤。百利保及富豪旗下元朗富豪·悅庭昨日推出新一批共5伙價單，定價2,604萬元起，折實後均價約1.18萬元，定於本週五(23日)發售。百利保執行董事兼首席營運官范統表示，該盤擬於10月中前削減優惠，估計幅度達3%至5%。同日，會德豐地產亦公佈將軍澳SAVANNAH及何文田ONE HOMANTIN於本週五推售24伙及35伙單位，實行打對台爭奪。

加推5伙 周五推售

元朗富豪·悅庭昨日公佈第4號價單涉及5個單位，包括兩個示範屋，實用面積由2,150方呎至2,824方呎，定價由2,604萬元至5,138萬元，呎價介乎12,114元至

19,018元，折實後均價1.18萬元。同時公佈銷售安排，定於本週五以先到先得形式發售。該盤原先的二按息口為首3年P-2%(P為5%)、其後為P；在新價單中，改為P-2.75%、其後為P-1%。

范統表示，該盤開售至今已售至少7伙，套現約1.67億元。至於集團下一個項目為九肚山項目，有機會於明年上半年推出。與此同時，經路按揭與美聯為該盤買家提供特別按揭計劃，成功向指定銀行申請按揭貸款，按揭利率可低至H+1.4%，年期最長至30年。

何文田山畔43伙明日售

另一方面，何文田山畔昨日開放1座11樓D室1房裝修單位，面積約372方呎，予公眾預約參觀。據價單資料，該單位價單

定價1,134萬元，實用呎價30,484元。

該盤已取得滿意紙，上週六火速公佈48個單位的新價單，將於明日推售當中43伙，折實價710萬元起。另外，19樓A室及C室以招標推售，明日截標。永泰地產發展銷售總監顏景鳳表示，項目現時總數173個單位中，已累售113伙，套現約18億元。該盤12伙特色戶仍未開價，有機會以招標形式出售。

此外，會德豐地產於將軍澳SAVANNAH昨將4伙單位加價1%，各伙實用面積皆為711方呎，加價後售價由1,135.9萬至1,159.9萬元。同時，該盤公佈於本週五(23日)推售7號價單內其中24伙，包括20伙3房及4伙4房。

ONE HOMANTIN部分停售

同時，系內何文田ONE HOMANTIN昨亦加推57伙，面積由417方呎至975方呎，售價由1,077萬至2,794萬元，部分單位加價1%，最高折扣由19.5%至20.5%，其中35伙於本週五推售。

同時，該盤第5座3樓E室以招標形式推售，本週五下午截標。該盤第3座其中6伙於本週四晚8時起停售。

黃泥涌壹鑾樓優惠折扣

至於永光地產等黃泥涌壹鑾樓修改優惠，將買家印花稅優惠由4%增至6%。

佐敦全幢商廈叫價3.2億

香港文匯報訊 佐敦白加士街13-15號Y Centre全幢連命名權以3.2億元放售，其中3層以每月30,000元至35,000元交吉放租。

上址大廈全棟共17層，每層單位面積約1,284方呎，總面積約23,732方呎，折合每平方呎叫價約13,821元。放租單位分別為

大廈的3、7及9樓單位，當中3樓單位連平台放租，意向租金約35,000元。現時該廈每平方呎市值租金介乎約23元至28元。

美聯商業營業董事鄭家永昨表示，Y Centre前身為藍馬商業中心，業主於年中斥資約1,000萬元作全幢翻新。



加碼擴充

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)美聯物業「ISLAND GARDEN香島」專門店昨日開張。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行今年已新開20間分行，已達今年目標一半。人手方面，原定計劃新招聘600人，目前可能會增至800人。他又指，除了開設香島專門店外，洪水橋新發展區將成為新界西北區住宅重心之一，故區內將「倍增式」擴張，年底將新增1至2個據點，人數將增加1倍。