嘉湖山莊衝破97高價

景湖居複式1200萬沽出成新「樓王」

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價越升越有，之前被視為「97蟹貨」重鎮的天水圍嘉湖山莊造價已突破97年水平，屋苑一個頂層複式單位以1,200萬元易手，成為屋苑新「樓王」，大幅拋離自97年創下、保持近廿年的1,085萬元前紀錄，一洗「返唔到家鄉」的污名。

市場消息指，嘉湖山莊景湖居2座一個頂層複式單位，實用面積1,462方呎，新近作價1,200萬元易手，折合呎價8,208元，造價破盡歷年紀錄。翻查市場資料，1997年麗湖居5座一個頂層複式戶以1,085萬元成交，該紀錄一直維持約19年一直未打破，成為業界「傳奇」，及至昨天終告被今次成交拋離逾一成並締造新紀錄。

持貨6年物業升值一倍

今次景湖居新「樓王」的原業主，於2010年以約595萬元向再對上一任業主接下「蝕手貨」。較對上一手賬面貶值逾5%；業主持有物業至今6年間賬面升一倍，可謂賺到盡。消息指，物業放盤僅約兩個月，叫價1,200萬元，及至成交以零議價易手。

盤點嘉湖山莊最貴成交個案，頭5位中有4個均在景湖居，前述麗湖居單位為唯一例外，而該單位於1997年一度創下歷史高價後，遭逢樓價暴跌，於2001年以380萬元易手，大幅插水六成，成為屋苑蒙上「蟹貨重鎮」形象的「代表作」。

名都476萬沽創新高

新界區屋苑屢有新高成交，粉嶺指標屋苑名都亦刷新高。中原洪文鋒表示，屋苑最新錄6座高層連天台單位易手，實用面積454方呎，三房間隔，業主原先開價490萬元，議價後以476萬元易手，折合呎價10,485元，刷新屋苑歷史造價新高。原業主則於2013年以357元購入上址，持貨約3年，是次轉手賬面升值約33.3%。

公屋市場亦錄高價成交，青衣公屋長發邨綠表呎價突破6,000元破頂，美聯蔡偉明表示，涉及亮發樓高層8室，實用面積366方呎，獲白居二買家以220萬元承接，折合呎價6,011元，創屋苑新高，令青衣再添呎價逾6,000元的居二公屋個案。

長發邨呎價6011破頂

蔡氏指單位附雅致裝修及家電，涉資約40萬元，故能造得好價。原業主於2013年以43.7萬元（綠表）購入，物業升值4倍。

嘉湖山莊造價排名

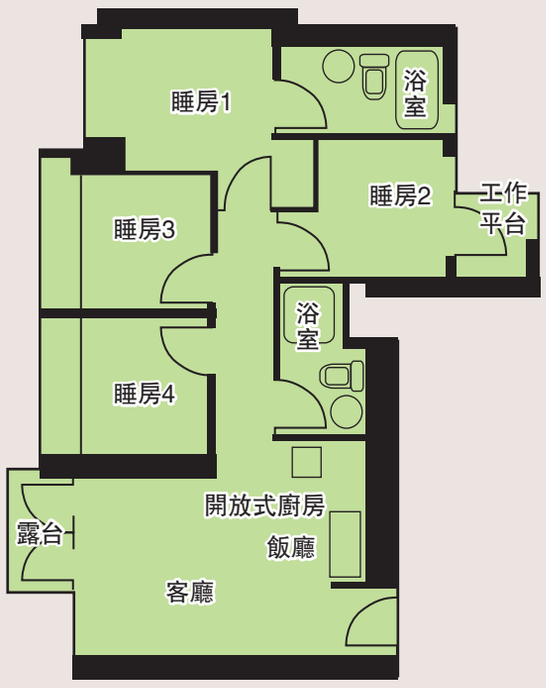
單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	成交時間(年/月)
景湖居2座連天台複式	1,462	1,200	8,208	2016/10
麗湖居5座連天台複式	1,407	1,085	7,711	1997/8
景湖居1座連天台複式	1,407	1,061	7,541	1997/3
景湖居10座連天台複式	1,407	1,050	7,463	2015/6
景湖居3座連天台複式	1,407	1,050	7,463	1997/4
景湖居13座連天台複式	1,462	1,010	6,908	2015/9

資料來源：綜合土地註冊處及市場消息　　製表：記者 蘇洪鏘

■嘉湖山莊景湖居一個頂層複式戶，新近以1,200萬元易手，折合呎價8,208元，造價破盡歷年紀錄。圖為嘉湖山莊。　資料圖片

南昌一號4房奇則曝光

南昌一號7至25樓A室595方呎平面圖



▲永泰顏景鳳。　蘇洪鏘 攝

◀長實地產董事黃思聰(右)公佈本周六推售君柏46伙。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）香港人住得貴、住得細，實用面積595方呎究竟怎樣間4個房？奇則昨日終於揭盅！恒地於長沙灣的南昌一號昨日上載售樓書，其中A單位實用面積包括552方呎及595方呎，都可以間出四個房，不過睡房最細面積只有約45方呎，放入標準3呎×6呎單人床後，已無太多位行。

香港樓奇則百出。南昌一號6樓A室，實用面積只有552方呎，主人房（不計浴室及儲物空間）實用面積約53方呎至54方呎，仍可放入一張標準4×6呎雙人床。不過，其餘三個房的實用面積均只有約44.8方呎至46方呎，放入標準3×6呎單人床後，已無太多位行；而客飯廳面積(不計廚房)約106方呎，四正算好用。

至於7樓至25樓的A室，實用面積為595方呎，同樣間4房戶，最大分別是睡房二的面積達57方呎，比6樓A室睡房二的面積44.8方呎多出12方呎。

君柏香島周六齊開賣

另一方面，多個豪宅盤於本周末推售。長實首創推出長達12年成交期的馬頭角亞皆老街君柏，昨公佈於本周六推售46伙，除了上周五公佈全新23伙價單外，亦包括1號價單內23伙，而1號價單於上周六加價5%至6.8%。根據銷售安排，本周六以先到先得方式推售46伙，買3伙或以上優先揀樓，但只可選購一伙精選單位，選購2伙為次選揀樓，選購1伙最後揀樓。該46伙的實用面積由1,575方呎至1,723方呎，最高折扣由15%至24%，折實價由2,824萬元至4,005萬元，長實首創推出長達12年先住後付成交期，首期於180天內付20%，之後138個月每月付0.25%成交價及指定入住許可費，到第139個月支付餘款45.5%樓價。

南豐於筲箕灣的香島昨亦公佈於本周六盡推首批合共148個單位，本周五下午5時截止認購登記，並安排於本周六按抽籤次序揀樓。

何文田山畔累沽129伙

由永泰及南豐合作位於紅磡的何文田山畔亦於本周六以先到先得形式發售2伙。該2伙連裝修單位坐落1座27樓的A室及B室，當中A室實用面積1,259方呎，定價4,365.8萬元，折實後售價約3,282萬元；B室實用面積926方呎，定價3,065.5萬元，折實後售價約2,300萬元。永泰銷售總監顏景鳳表示，項目截至昨天累沽約129伙，套現近21億元，單位售價由6,329,290元至35,414,400元，平均成交呎價約23,233元。恒地與新世界等合作的馬鞍山迎海．駿岸昨日將其中27伙加價3%至4%，並於本周六發售該27伙。

登峰．南岸套現5.8億

新世界發展於沙田的溱岸8號以招標形式售出複式特色戶，售價4,580萬元，呎價24,067元。單位為第1座45至46樓B室複式連天台特色戶，實用面積1,903方呎，連699方呎天台及雙車位。

九龍建業於田灣的登峰．南岸將取消「直通車」付款方法，暫定最後生效日期為下周一（10月10日）。登峰．南岸共有150個單位，現已售出逾70%，套現超過5.8億元；而買家當中約有20%選擇此付款方法。

嘉里於何文田的皓畋錄撻訂個案。根據一手成交紀錄冊顯示，2座2樓實用585方呎A室，原於9月23日以1,152.27萬元售出，但買家近日取消交易，料遭發展商殺訂5%，估計涉約57.6萬元。

新地於港島南區的SHOUSON PEAK以2.2842億元售出17G洋房，實用面積2,931方呎，呎價77,932元。

嘉華於將軍澳的嘉悅以4,210萬元售出第1座27樓B室，創出項目新高成交價，實用面積1,743方呎，呎價24,154元，創項目次高價。

本周末推售新盤

日期	樓盤	推售數目(伙)
10月7日	鴨脷洲南區．左岸	30
10月8日	筲箕灣香島	148
	馬頭角君柏	46
	馬鞍山迎海．駿岸	27
	紅磡何文田山畔	2

製表：記者 梁悅琴

9月一手註冊創十年新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近月一二手交投暢旺，推高整體成交量。土地註冊處公佈，9月份整體住宅登記錄得7,826宗及559.6億元，按月急升34.4%及37.7%，成交宗數創近4年的按月新高，金額亦創逾2年按月新高。值得一提的是，9月一手住宅錄3,461宗成交，按月升1.1倍，除佔住宅成交比例44%外，更為十年按月新高，預計第4季一手交投將持續活躍，全年一手宗數可達16,000宗。

第3季一手重上6000宗

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，9月份登記主要反映8月份市況，該月一二手交投暢旺，尤其新盤銷情熾熱，9月份錄3,461宗一手成交，總值281.4億元，按月升1.1倍及85.9%。二手住宅方面，9月份錄4,012宗，總值263.5億元，按月升5.6%及8.6%，登記宗數連續2個月迫近4,000宗高水平，並創自2015年2月4,151宗後19個按月新高。

總結過去第3季，一手成交錄得6,201宗及551億元，按季上升46.5%及9.7%，為繼2009年第2季6,767宗後，再次重上6,000宗高水平，並創下逾7年按季新高。二手方面，第3季錄10,620宗，按季上升24.7%，為2015年第1季12,013宗後，再次重上10,000宗水平，並創下6個季度新高，二手交投總值678.2億元，按季升21.2%，同樣創下6個季度新高。

黃氏預料第4季二手市況保持熾熱，全年二手買賣登記可達30,000宗及2,000億元。總結第3季住宅登記錄17,890宗及1,263.3億元，按季上升30.6%及17%，齊創兩年按季新高。

整體登記金額23月新高

而整體登記方面（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等），9月份錄9,504宗及649.9億元，按月升27.9%及13.4%。宗數創約三年半的按月新高，金額創下23個月新高。而第3季整體物業註冊量合共錄22,288宗，比起第2季17,711宗上升約25.8%，涉及金額則達1,584.4億元，按季亦增約21.2%，兩者同創一年半新高。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，一手新盤於第三季後段「大放異彩」，勢頭正旺，加上踏入第4季，仍有多個主要大型新盤（如啟德及荃灣區等）有機會開售，且發展商一般會乘旺勢在年尾加快推盤步伐，故初步預期餘下三個月若每月平均有二千多宗一手成交，第四季一手登記宗數有力挑戰7,800宗的水平。

遠東推川龍地改建新方案

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）遠東邱氏家族邱達根及有關人士去年申請於荃灣的川龍地皮建屋未果，近日捲土重來，為增加闖關機會，新方案於地盤面積約4.3萬方呎不變的情況下，地積比率由之前0.455倍減少12.3%至0.399倍，可建樓面亦削至17,187方呎，申建洋房由12幢減少至11幢3層高洋房（包括1層敞開式停車間），較前方案減少1幢，亦有1幢住客會所。

地皮提供綠化緩衝帶

已故遠東集團創辦人邱德根持有多年的荃灣川龍地皮，其中部分地段曾一度擬作重建「宋城」之用，但地皮最終未獲城規批出而荒廢。邱達根及有關人士近年重新啟動項目，其中川龍荃錦公路丈量約份第433號多個地段，去年就曾經向城規會申請興建12幢洋房，但最終申請未有下文，今次重新申請，於規模上作出削減，亦增加綠化面積。

城規會文件顯示，業主希望透過改劃作住宅發展，改善地盤及鄰近環境，強調建築設計及佈局與周邊環境互相配合，而且利用階梯式平台及設計盡量配合地盤地形，西邊亦提供綠化緩衝帶，將住宅發展與鄰近的河道分隔。又指項目鄰近多個已發展或擬發展的用地，包括川龍村和高爾夫球練習場及會所，適合發展住宅。

世邦：中上環商廈空置率微升

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）世邦魏理仕香港昨天發表就商業房地產行業在2016年第三季表現的最新報告。

該行指出，中環、金鐘及上環等地區，在第三季的空置率按季微增0.1%至2.4%，但仍維持在偏低水平。

該行續指，中環一帶的寫字樓空間需求仍為中資金融機構所帶動，保險公司在九龍區保持活躍。港島區租金繼續向上，惟九龍區隨着空置率上升，已感受到更明顯的租金壓力。

零售舖方面，四大核心零售區的整體租金在第三季進一步按季跌2.4%，尖沙咀的跌幅最大，按季下滑3.8%，商場租金則大致穩定。期內，7月和8月合計零售銷售總額按年下挫9.1%，當中跌勢最嚴重的繼續是奢侈品行業。

該機構又指，寫字樓是最受追捧的資產，相反，自政府對工廈違規租賃的個案採取執法行動以來，投資者對工業物業的需求回軟。

名人入市威華商業中心

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中上環寫字樓市場交投火熱。市場消息，恒地主席李兆基拆售旗下西營盤威華商業中心，過去一周再售出6個單位，成交呎價由13,196元至15,928元，套現約4,750萬元。市傳買家包括立法會議員陳健波、93年香港小姐亞軍林麗薇、香港機場管理局行政總裁林天福及永泰家族成員鄭維珈。

威華商業中心過去一周的成交，包括1804室，建築面積698方呎，成交價1,050.39萬元，呎價15,049元；2504室，建築面積698方呎，成交價1,111.77萬元，呎價15,928元；2304室，建築面積698方呎，成交價1,082.07萬元，呎價15,502元；803室，建築面積618方呎，成交價816.9084萬元，呎價13,218元；802室，建築面積522方呎，成交價688.842萬元，呎價13,196元。