■北角健威花園面積448方呎單位以660萬元易手。 資料圖片

北角健威不足1日再破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價持續攀升，大型屋苑紛錄新高成交。世紀21北山地產梁淑儀表示，北角健威花園C座中層04室成交，實用面積448方呎，獲外區上車客以660萬元承接，實用面積呎價14,732元，創該屋苑成交價及呎價歷史新高。

呎價1.47萬創新高

這是繼日前另一兩房戶以630萬元易手、創逾1年新高後，不足24小時便再創新高。原業主於2011年以435萬元購入物業，持貨5年物業升值約52%。

中原柯勇表示，將軍澳城中駅6座中高層C室，實用面積503方呎，現以735萬元易手，折合呎價14,612元，創屋苑呎價新高、以及分層單位造價新高。原業主於2008年以337萬元買入單位，持貨9年物業期內升值近1.2倍。

美聯陳德文表示，馬鞍山迎海1期兩房戶成交，涉及2座高層A室單位，實用面積約為496方呎，以約709萬元，折合呎價約為14,294元，創屋苑同類新高。

原業主於2012年以約559.17萬元以公司名義購入，是次轉售賬面賺約149.83萬元，物業升值約27%。本月迎海暫錄約7宗成交，實用均價約13,800元。

葵俊苑綠表呎價破9000

居屋市場同步破頂，中原許偉業表示，葵涌居屋葵俊苑葵裕閣中層10室易手，實用面積401方呎，日前以362.8萬元(免補價)成交，折合呎價9,047元，為屋苑綠表呎價首度衝破9,000元。

原業主於2001年以93.8萬元買入單位，當時單位亦未補地價，是次易手賬面升值2.9倍。

新銀中心呎售2.5萬破頂

紀寶1.86億沽貨 買家付1581萬DSD

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港島甲級寫字樓備受追捧，租買皆旺爆，昨日更連環錄破頂個案。灣仔新銀集團中心30樓全層，以每方呎2.52萬元易手，創該廈新高。同時，中環中銀大廈一個高層單位，獲中資金融機構以每方呎130元承租，同樣創該廈呎租新高。

位於灣仔告士打道200號的新銀集團中心30樓全層特色單位新近易手，美聯商業周永亨表示，項目以約1.86億元售出，以樓面面積約7,388方呎計算，平均成交呎價約為2.52萬元，創出該廈新高成交呎價。買家料付繳8.5%的雙倍印花稅(DSD)支出、涉資約1,581萬元，即新買家的每方呎入市成本達約2.73萬元。

持貨5年賬面升值56%

據悉，原業主為投資者紀寶，於2012年以約1.19億元購入物業，迄今持貨約4年，早前原以意向價2億元放售，經議價後略減約7%售出物業，但物業期內賬面仍升值約6,718萬元或約56%，獲利甚豐。另市場消息指，該單位在租賃市場可以每方呎60元放租、市值租金約44萬元，倘成交以此價租出，新買家可享約2.9厘回報。

另一邊廂，消息指中環地標商廈中銀大廈，一個樓面約6,000方呎的高層戶，獲一家中資金融機構以呎價約130元承租，創該廈新高呎租個案。

中銀呎租130創新高

據悉，現時中銀大廈仍有少量單位招租，業主正積極推租及持續優化大廈服務，務求滿足大型企業的選址標準，維持中銀大廈高水平的出租率。

拆場刺激商舖成交

事實上，近日住宅市場成交熾熱，熱浪席捲各類磚頭，據港置工商舖資料研究部及土地註冊處數據顯示，受惠拆場成交陸續登記，上月共錄180宗商舖買賣註冊，按月增加10%；註冊金額僅約20.47億元，按月下跌38%。

按金額分析，價值300萬元或以下物業共錄89宗買賣註冊，按月增加85%，其中39宗來自將軍澳慧安園商場1樓拆售項目「慧星匯」。價值介乎300萬元至500萬元物業共錄28宗登記，增加27%。其餘組別均錄得跌幅，逾億元成交錄2宗登記，減少50%。價值介乎5,000萬元至1億元物業錄4宗登記，減少64%。價值介乎2,000萬元至5,000萬元物業錄26宗登記，減少7%。價值介乎1,000萬元至2,000萬元物業錄13宗登記，減少57%。價值介乎500萬元至1,000萬元物業錄18宗登記，減少14%。

港置旺舖董事陳偉材表示，因應環球政局不明朗、人民幣持續貶值等因素，資金將續流入工商舖市場，舖位將繼續受惠。加上零售市道開始有回穩跡象，增強投資者入市信心，至於民生舖位則因應住宅供應增加料獲支持，帶動商舖交投增加。

近期商廈市場矚目成交及租賃

地區	項目	面積(方呎)	成交	呎價/呎租	備註
中環	中銀大廈高層	6,000	78萬元租出	約130元	該廈呎租新高
灣仔	新銀集團中心30樓全層	7,388	1.86億元易手	約2.52萬元	該廈呎價新高
中環	中環中心頂層79樓全層	13,211	5.36億元易手	4.06萬元	全港商廈呎價新高
金鐘	遠東金融中心2303室	1,308	4,970萬元易手	約3.8萬元	全港商廈呎價次高

製表：記者 蘇洪鏘

■投資者紀寶經議價減約7%售出灣仔告士打道新銀集團中心30樓全層，成交價1.86億元，平均呎價2.52萬元，創出該廈新高成交呎價。 資料圖片

嘉匯次輪收票超額6.7倍

■不少市民參觀高爾夫．御苑示範單位。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤短兵相接出擊，嘉華於啟德嘉匯上周六首推208伙全告清袋後，今日將發售第二輪168伙，並於昨午截止認購登記，消息指，該盤累收約1,300票，超額約6.7倍。至於新地今年上半年重頭戲、單位總數達1,050伙的南昌站匯璽，樓盤網站昨已開通，料快推售。

意花園加推洋房明發售

事實上，除嘉匯已開售外，元朗牛潭尾意花園加推20座洋房亦於明日發售，長實助理首席經理(營業)何家欣昨表示，此批單位加價約1%至2%，價單市值約6億元，部分買家有意購入逾1伙。項目尚餘洋房仍具數個百分點加價空間。

她指，意花園首輪銷售28座洋房沽清，套現7.08億元，平均每座售價逾2,500萬元，買家中料佔近20%為內地客，4組買家大手購入2伙，最多涉資約6,000萬元。她稱，全數67座洋房市值至少逾15億元。另外，項目為住戶提供禮賓司服務，包括七人車往來港鐵元朗站及元朗市中心。

恒地於粉嶺高爾夫．御苑示範單位已於上周六開放予公眾參觀，四日共錄得近1,400人次參觀。首批62伙將於下周六開售，目前已錄足額認購，連日來更吸引不少名人參觀，包括影星張耀揚及觀瀾湖集團副主席朱鼎耀，亦陸續接獲不少內地客積極查詢。

御苑收票足額 迎海系削優惠

恒地等於馬鞍山迎海系項目昨削減部分從價印花稅津貼優惠，其中迎海．星灣從價印花稅津貼優惠，由原來售價6%折扣減至3%。至於迎海．星灣御原有的2%及迎海．駿岸原有的1%從價印花稅津貼優惠則已取消。

環海．東岸連環撻訂

另一方面，九建於紅磡環海．東岸，近日突然再度出現連環撻訂。根據成交記錄冊顯示，該盤前日錄得5宗撻大訂，連同上周五6宗撻大訂(包括1宗大手客以一張合約購入2伙)，共涉及12伙住宅單位於4日內先後終止交易，樓價總額5,546.8萬元，按樓價10%訂金計，料發展商殺訂金額多達555萬。

合和中心2期再提修訂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）合和實業再度為旗下灣仔合和中心2期向城規會申請規劃許可，主要是針對2009年已核准方案進行改良及改善，涉及減少總發展高度、樓宇設計及保育等方面，其餘發展參數的變動不大。整個項目維持地積比率10.3倍，可建總樓面約109.43萬方呎，酒店房間數量1,024間。

減發展高度 改樓宇設計

與2009年的舊方案相比，新方案將發展高度由主水平以上210米減至207米，總樓層亦由55層減至52層。雖然總樓面不變，但新方案在商業與酒店的樓面上有調動，商業樓面較舊方案32萬方呎減少約17%至最新的26.7萬方呎，酒店的樓面由之前的77.4萬方呎，增加約6.9%至82.74萬方呎。

新方案同時改善大樓坐向及形狀，讓堅尼地道一帶有更理想的空氣流動。此外，合和提出把合和中心二期後移，以改善及貫通目前皇后大道東的行人通道，亦會加設一組垂直電梯連接堅尼地道及皇后大道東，以及會建造行人隧道穿越皇后大道東。合和於新方案增加4.9%堅尼地道公園面積，又加強植樹及樹木保育，及透過落地玻璃增加通透度。

據資料顯示，公司早於1994年就有意發展94層高酒店，但因規模過大引起公眾反對，合和其後主動減少項目體積，降至55層高，並於2009年完成修訂發展，與政府達成協議。之後2014年，發展商曾經就項目呈交優化申請，但最後在2015年撤回申請，今次再度呈交申請，相信有備以來。

慈航蓮院申屯門建2廈

此外，佛教慈航蓮院呈交兩份規劃申請，涉及屯門藍地大街兩幅約4,585方呎及5,163方呎地皮，前者擬興建1幢3層高商廈，可建樓面約13,754方呎，以便區內市民日常購物。後者則興建1幢3層高建築物，可建樓面約15,489方呎，提供商店、食肆、宗教機構等用途。兩地都要求放寬高限。

中冶逸璟．龍灣申預售

■中冶置業張豫(右三)不評論其他內房來香港投地是否為走資，僅強調自己集團並非如此。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近年內房積極來香港投地，新盤陸續登場。中冶集團旗下中冶置業在香港首次投資發展的荃灣青龍頭逸璟．龍灣正待批預售樓花同意書。中冶置業香港執行董事兼總經理張豫預期，項目今年上半年獲批預售，會以樓花形式推售，價錢將會合理，銷售目標都是本地居民，希望做「有良心、有責任感的開發商」。

位處青龍頭 提供198伙

張豫指出，該盤由兩座物業組成，提供198伙，標準單位實用面積由約260方呎至930方呎，包括一房至三房，八成單位有海景，當中一房單位佔單位總數逾50%。據悉，三房戶採用開放式廚房設計。該地是中冶集團於2013年11月以逾5億元投得，預期明年年底入伙，張豫預算總投資逾10億元。

他透露，集團未來會積極在香港物色土地，但集團不會故意去推高香港地價，坦言香港土地資源少，每一塊香港土地都感興趣，出價會視乎每塊土地情況。被問及集團未來在香港的部署，張豫稱，集團無一個既定的金額在港買地，對香港長遠樓市充滿信心。

無意推高香港地價

對於內房企近年積極來香港投地，他認為，近年不少國際投資者於亞太區都有投資土地，香港作為國際金融中心，自然受惠。而且，他不覺得內房出價高於本港發展商，以新世界剛投得長沙灣商貿地及利福投得啟德商業地為例，反映內房出價不一定高過本地發展商，是根據不同的項目有不同計算。

買泰國樓 內地香港客主導

■尚思瑞主席Srettha Thavisin 記者周曉菁 攝

香港文匯報訊（記者 周曉菁）越來越多港人選擇投資海外資產。泰國三大物業發展商之一的尚思瑞(Sansiri)主席Srettha Thavisin昨日於傳媒午宴上表示，旗下項目的海外買家中，香港和內地客戶佔比達七成，且仍有大幅增長的趨勢。公司將於下月11日至12日在港發佈新項目THE LINE Phahon-Pradipat，屆時將放售約150個單位。

Srettha Thavisin指出，公司項目大部分買家為亞洲人，來自香港、新加坡、馬來西亞、日本、內地和台灣的顧客佔到84%。尚思瑞去年在香港市場錄得6億元銷售額，按年增長33%，預計今年可在港錄得7億元銷售額，且今年香港客戶人數可增加25%以上。而去年全年在海外市場的銷售額高達12.5億元，多過預期，按年增長60%。

曼谷新盤100萬入場

作為尚思瑞在港的授權代理，帝皇地產集團執行董事陳卓明認為，下月開放的THE LINE Phahon-Pradipat，香港和內地客戶或可分別增加30%和50%，而由於內地投資者逐漸將眼光投向泰國，未來內地客戶極有可能超越香港客戶，成為佔比最多的海外買家。他介紹，新項目位處曼谷市中心，毗鄰鐵路站、周末市場和購物中心，全幢共有980個單位，其中向港推售的150個單位擁有多個戶型，約270呎的一房單位，入場價為100萬元。