「天堂呎價」門檻首越1萬

美湖居天台戶破頂　嘉湖入伙25年新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）曾被視為「上車天堂」的天水圍嘉湖山莊，呎價首度升穿萬元關口，「天堂門檻」越來越高。美湖居一個頂層連天台戶，呎價高見10,045元，創下屋苑入伙25年以來新高紀錄。在近期樓市升浪下，區內不少業主已不止「返家鄉」，僅僅半年造價呎價雙雙破頂，可謂守得雲開見月明，不過「天堂」與上車客的距離就越來越遠。

昨日消息指，是次創癲價成交的單位位於美湖居2座一個頂樓連天台單位，屬兩房間隔，實用面積441方呎，以443萬元易手，折合呎價高達10,045元，打破去年底錄得的9,592元舊紀錄，並高出4.7%。

97蝕本貨 頂手賺近倍

該單位的成交記錄，印證着時代變遷及樓市起伏。據土地註冊處資料顯示，原業主於2012年以227萬元購入單位，持貨約5年，物業升值95%。而對上一任業主則於1997年高位買入，作價306萬元，而今次成交較1997年時高出45%。

事實上，嘉湖造價紀錄只是近至去年10月時創下，將近廿年「返唔到家鄉」污名一刷而空。翻查資料，當時景湖居2座一個頂層複式單位，作價1,200萬元易手，成為屋苑最貴單位，打破1997年麗湖居一個頂層複式戶1,085萬元紀錄。

早年不少業主於1997年高位入市，及後遇上金融風暴，樓價直線插水令不少新晉業主「坐艇」，屋苑淪為「蟹貨重鎮」。不過近年樓價升漲，新近短短6個月內，屋苑便打破造價及呎價紀錄，呎價更是連環破頂，反映現時樓價之癲甚於97時期。

嘉湖山莊破頂，同區居屋呎價早已先升一步，比私樓貴。消息指，天麗苑低層11室，實用面積212方呎，剛以220萬元(已補價)售出，折合呎價高達10,377元。

同區居屋呎價逾1萬

原業主於2004年以32萬元買入，估計已補地價，持貨十多年單位升值近6倍。

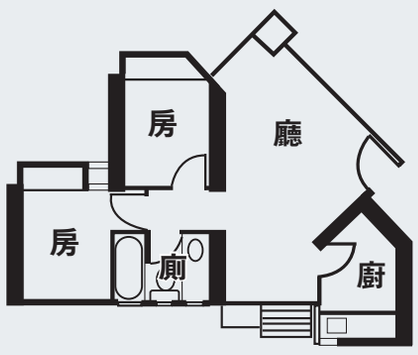
其他屋苑相繼錄新高成交個案，美聯林志堅指將軍澳維景灣畔17座高層C室成交，實用面積663方呎，原業主由原放盤價950萬元，大幅調升至988萬元，議價後以980萬元沽貨，創分層三房單位造價歷史新高，折合呎價14,781元。原業主於2003年底以約327.7萬元購得，是次轉手升值近2倍。

裕明苑反價登「六球」

同區居屋裕明苑造價亦錄破頂，世紀21物業魏仕良表示，裕明苑裕昌閣高層01室成交，實用面積644方呎，原於去年底開價580萬元放盤，其後業主反價至610萬元，日前經議價後以600萬元(已補價)轉售，折合呎價9,317元，成為屋苑首宗「六球」（即600萬元）成交。

原業主於2011年購入上址，當時作價290萬元(已補價)，持貨6年至今易手，賬面獲利310萬元離場，單位升值逾1倍。

■嘉湖山莊美湖居2座頂樓連天台單位以呎價10,045元易手，打破去年底錄得的9,592元舊紀錄。　資料圖片



嘉湖山莊 美湖居2座 頂層連天台 面積 441方呎

嘉湖山莊破頂戶歷年成交

年份	成交價(元)	呎價(元)	升/貶值
2017	443萬	10,045	↑95%
2012	227萬	5,147	↓26%
1997	306萬	6,939	–

製表：記者 蘇洪鏘

港鐵今年7項目招標涉8千伙

港鐵2016年業績撮要

財務	金額	按年變幅
總收入	451.89億元	↑8.4%
經常性業務利潤	89.16億元	↑4.1%
全年純利	102億元	↓21.1%
每股盈利	1.74元	↓21.6%
末期息	0.82元	↑1.2%

製表：記者 顏倫樂

港鐵新財年7鐵路項目

項目	單位數量
將軍澳日出康城第11期	1,600伙
將軍澳日出康城第12期	1,600伙
何文田站第2期	700–800伙
黃竹坑站第2期	600–1,000伙
黃竹坑站第3期	600–1,000伙
油塘通風大樓	500伙
西鐵錦上路站第1期	1,650伙
總數	**最多8,150伙**

製表：記者 顏倫樂

■港鐵行政總裁梁國權表示，開心見到不同發展商有興趣競投發展港鐵地皮。　記者曾慶威 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵（0066）昨日公佈截至2016年12月底止全年業績，全年純利賺102.54億元，按年跌21%。由於去年沒有新港鐵項目作預售，令來自物業發展稅後利潤下降至5.3億元，年跌77%，最終拖累全年基本業務利潤下跌13.3%至94.46億元。由於今年亦沒有新盤落成，港鐵預期物業發展利潤持續偏低。港鐵亦披露未來1年擬推出7個鐵路項目，涉及約8,000伙，以將軍澳日出康城所佔單位數量最多，達3,200伙。

去年物業發展利潤跌77%

港鐵行政總裁梁國權昨日表示，公司去年全年純利102.54億元，按年跌21.09%，每股盈利1.74元，派末期息0.82元，可選擇以股代息，全年普通股息合共每股1.07元，2015年全年則派1.06元。期內基本業務利潤94.46億元，按年下跌13.29%。其中，撇除物業重估後的經常性業務利潤89.16億元，按年升4.1%，但物業發展利潤則僅5.3億元，按年大跌77.24%。

物業發展利潤主要來自交付「天頌」首批單位所得利潤入賬，以及香港多個不同項目的收入，包括攤分在日出康城3期緻藍天幼稚園所佔的資產。另外，根據高鐵香港段協議，港鐵同時會派發每股2.2元第二次特別股息，不可以股代息。期內總收入451.89億元，按年增8.36%，集團淨負債權益比率自2015年底的11.3%上升至去年12月底的20.2%。

截至去年12月底，港鐵共批出兩個港鐵物業發展項目，包括日出康城第10期和何文田站第1期項目。今年2月亦批出黃竹坑站第一期發展項目。在未來1年內，港鐵視乎市場情況，計劃就6個港鐵項目進行招標，及作為九鐵公司代理人，就錦上路站地塊第一期項目招標，合共單位數量約8,000伙。

最近鐵路項目由中資投得發展權，被問到對香港樓市的影響，梁國權未有正面回應，只表示開心見到不同投資者發展商有興趣港鐵地皮。

小蠔灣車廠上蓋環評近完成

此外，港鐵正研究其他鐵路沿線可供物業發展的地塊，其中一個地點位於大嶼山小蠔灣車廠上蓋，提供約1.4萬伙，港鐵已接近完成小蠔灣用地的環境影響評估，法定規劃程序預計2017年展開。另一個地點為油塘通風大樓，有關用地正處於改劃程序。在此初步階段，港鐵明言不能保證兩個項目的商業可行性。

至於屯門南延線的項目建議書已於去年12月向政府提交報告，並正就北環線(古洞站)及東九龍線進行技術研究，以準備於2017年提交項目建議書，而東涌西延線(及東涌東站)的項目建議書將於其後提交。至於旗下「青衣城」及「德福廣場」二期的商場擴建部分計劃於2017年下半年開幕。

對於市場供應的單位面積越來越細，港鐵物業總監鄧智輝表示：「港鐵好謹慎睇呢樣嘢，我地唔希望係我地合作的項目上起啲單位太細，我地會有啲規條，同我地合作的發展商共同發展時，避免出現一啲太過細小的單位。」

馬鞍山星漣海參考「沙田價」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、吳靜儀）樓市火熱，新盤火併。長實的馬鞍山星漣海及新地的南昌站匯璽將於明日齊開價，長實地產投資董事郭子威表示，由於各盤位置不同，而且星漣海只有454伙，售價會參考沙田至馬鞍山港鐵沿線物業。

郭子威指出，星漣海首批會包括四房一套單位，對項目銷情有信心，首批四房戶買家可獲車位優先認購權。他稱，由於買地困難，同區亦有地皮推出，料地價有機會創新高，因此會謹慎定價。

長實助理首席經理（營業）何家欣則表示，元朗牛潭尾意花園推出米萊諾大道16號屋（大亨屋）招標，5月30日截標，無指引價，單位面積1,489方呎，三房間隔。

意花園大亨屋招標

何家欣指，該盤於12日內沽62幢洋房，當中超過兩成屬內地客或海外客，套現15.9億元，平均成交呎價約1.5萬元，最大手為一本地家族斥資1.37億元掃入4幢洋房。

至於嘉里於屯門掃管笏滿名山於本周六推售15伙「名庭」4房雙套房單位，園景戶呎價1.3萬元起，海景戶呎價1.7萬元起。

嘉里發展執行董事朱葉培昨表示，項目開售至今已售近900伙，套現63億元，未來將有加價空間。

他指，名庭早前推出招標的第7座6樓A及B室，以約6,059萬元售出，以兩伙總實用面積3,048方呎計算，實用呎價約19,880元。

滿名山增一二按貸款

嘉里市場策劃總監吳美珊表示，集團為「名庭」買家提供的「1+2」財務計劃，申請人士首3年可供息不用供本；買家可向發展商指定財務公司申請第一按揭貸款，可同時向發展商或其相聯公司申請附加二按貸款，總貸款額最高為樓價的80%，還款年期長28年。如買方選擇不申請，可獲得相當於樓價3%現金回贈。

■嘉里朱葉培(左)指，內房企來港投地有刺激作用，希望能帶來更嶄新的銷售計劃或設計。旁為吳美珊。　記者吳靜儀 攝

四貨尾盤齊加價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港多個貨尾盤齊加價。恒地系於長沙灣兩個單幢盤齊削優惠，變相加價。當中，香港小輪的海柏匯部分單位之前已累積加價逾7%，現進一步削減折扣，當中成交期100天的現金或即時按揭付款計劃，折扣由7%減至4%，毗鄰恒地的南昌一號將從價印花稅折扣由3%減至1%。

同屬九龍區，興勝項目管理負責銷售的九龍塘The Grampian其中5樓B單位，價單售價由6,600萬元，上調至7,000萬元，加幅約6%。該單位面積2,077方呎，最新呎價33,702元，該單位於本周六推售。

至於港島區，新地筲箕灣形薈將41伙加價3%至5%，安排本周六發售18伙。

一手成交方面，嘉華國際啟德嘉匯昨日截標的低座6伙，落實全數獲一組買家購入，成交價6,600萬元，涉及實用面積共3,113方呎，平均實用呎價21,201元。

市場出現兩宗億元買賣。華懋等持有的大潭紅山半島松柏徑164號洋房，面積3,142方呎，花園832方呎，天台1,315方呎，以1.01億元售出，呎價32,219元。

紅山半島君臨天下億元成交

另有消息指，恒隆於九龍站君臨天下昨售出最後1伙，為第2座79及80樓複式C單位，成交價1.18億元，呎價逾6.5萬元。

二手住宅買賣止跌微升

香港文匯報訊　利嘉閣地產綜合土地註冊處數據顯示，本港2月二手住宅買賣登記（主要反映一月中旬至二月上旬市況），繼之前連跌2個月後，終見回升0.3%至2,830宗。利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨日表示，後市料借農曆年後的小陽春之勢，作出較大幅度反彈，預期3月二手住宅買賣登記可望上升25%，挑戰逾3,500宗的四個月高位。

本港2月共錄得2,830宗二手住宅買賣登記，較1月微升0.3%；期內成交總值升5%至196.84億元，為7個月次低。該行指出，700萬元以下物業買賣普遍上升，只有登記量最多的300萬至500萬元以內的組別回落5%，由1月的1,198宗減至上月的1,137宗。至於介乎700萬元以上的3個中高價物業組別則全線出現跌幅，當中又以2,000萬元或以上者跌幅最顯著，由73宗減少12%至64宗。

居屋買賣3個月新高

另一方面，中原地產研究部昨日指出，2月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)量額齊創三個月新高，錄得365宗，總值14.96億元，較1月分別上升4.9%及5.4%。

其中，登記額最高個案來自康山花園10座中層E室，成交價720萬元。

尖沙咀地庫舖勁蝕千萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）核心零售區舖位錄損手千萬元個案，消息指，尖沙咀棉登徑13至15號一個地庫舖位，作價1,980萬元交吉成交。舖位入口連地庫面積約2,350方呎，以成交價計算呎價8,426元。

原業主於2013年以2,998萬元買入，物業期內賬面勁蝕1,018萬元。

另一方面，觀塘康寧道55號地下1至5號舖，獲李姓資深投資者以2,600萬元承接，舖位合共面積1,368方呎，折合呎價19,006元。舖位目前由車仔麵舖承租，月租約8.8萬元，買家可享4厘回報。

原業主於2010年以1,100萬元購入舖位，持貨7年升值1.4倍。

大角咀需求主導項目招意向

香港文匯報訊　市區重建局將於今日就大角咀福澤街／利得街「需求主導」重建項目，邀請有興趣參與的發展商提交合作發展意向書，截交日期為3月20日中午十二時前。市建局董事會已設立遴選小組，評審收到的合作發展意向書，並於稍後邀請合資格的發展商提交標書。

上述項目地盤面積768平方米，屬第二輪「需求主導」重建項目（先導計劃）之其中一個項目，於2013年6月展開，估計於2020/2021年完成。

項目完成後，預計可提供約5,103平方米住宅樓面面積（約96個住宅單位），以及約637平方米商業樓面面積。