

二手湧升浪 「一房」亦難求

東涌貴過市區 樓價逼500萬元



香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 荃灣及北角新盤一房戶高見千萬元，帶旺二手一房戶成交價，令香港人「上車」難上加難！東涌藍天海岸一個實用面積399方呎的一房戶以495萬元成交，直逼5球(即500萬元)，打平今年2月同屋苑一房戶成交價紀錄，但其價格已高於同日成交、位於市區的鑽石山居屋龍蟠苑一房戶自由市場價420萬元。

利嘉閣地產劉景駿表示，東涌藍天海岸1座高層G室，面積399方呎，1房間隔，座向南，外望可享翠綠山景。業主原開價500萬元，經議價後微減5萬元或1%，最終以495萬元成交承接，呎價12,406元。據悉，原業主在2003年10月以約115.1萬元買入上述單位，現轉手賬面獲利約379.9萬元，物業價值升幅約3.3倍。

藍天海岸呎價超1.2萬

今年2月東涌藍天海岸已有1房戶成交價直逼500萬元，創屋苑同類成交價新高。該單位為藍天海岸6座高層F室，面積388方呎，屬1房間隔，以495萬元易手，呎價12,758元，造價創同類單位新高。

龍蟠苑不足6年升逾1倍

不過，用495萬元買藍天海岸1座高層一房戶，原來足可於九龍市區居屋以自由市場價買入一個一房戶。利嘉閣地產莊雅旋表示，鑽石山居屋龍蟠苑D座低層9室，實用面積353方呎，為一房兩廳間隔，外望內園景。業主以自由市場價420萬元易手，呎價11,898元。據了解，原業主於2011年10月以約200萬元購入單位，持貨至今成功轉售，賬面獲利約220萬元，物業升幅逾1倍。

事實上，近日有不少一房戶高價成交。中原地產陳文杰表示，荃灣立坊高層11室，實用面積395方呎，原則屬一房間隔，成交價592萬元，創出同類型單位新高價，呎價14,987元。單位開價598萬元，議價6萬元即獲承接。新買家為首置人士。原業主於2007年以228.6萬元一手購入單位，現沽貨賬面獲利363.4萬元，單位十年升值1.6倍。

西鐵屯門站上蓋項目龍門門亦錄得一房戶新高價成交。中原地產劉月華表示，龍門8座高層G室，實用面積379方呎，以555萬元沽出，實用呎價14,644元，樓價創屋苑一房戶新高。據悉，原業主於2013年12月以406.65萬元購入單位，持貨3年多，沽貨獲利148.35萬元，單位升值36%。

大手客逾2千萬連購形奮

此外，新地於筲箕灣形奮上月售出兩個一房單位，分別是1B座32樓及33樓B室，實用面積同為358方呎，開放式廚房，成交價分別亦要1,100萬及1,150萬元，呎價30,726元及32,123元，創區內呎價最貴住宅物業。據悉，兩單位的買家是同一人。

二手公屋上季買賣增

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 樓市向好，連二手公屋亦旺場。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年首季二手公屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量共錄188宗，涉及金額約4.21億元，按季分別上升6.8%及10%。首季二手公屋註冊量以青衣長安邨居首，錄約11宗註冊。

佔整體二手市場不足2%

反觀同期整體二住宅註冊量及金額卻按季分別下跌約18.1%及約16.9%，可見過去一季公屋註冊表現較佳。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，即使如此，二手公屋市場仍僅佔一個極細的比重，以今年首季為例，二住宅註冊量錄10,261宗，而當中二手公屋只有188宗，即實際僅佔1.8%。

大銀碼個案升幅最多

按金額劃分，今年首季銀碼逾300萬元個案按季升幅最大，錄約17.6%至20宗；至於宗數最多的是逾200萬至300萬元個案，則錄87宗，按季微升約2.4%；而200萬元或以下錄81宗，按季升約9.5%。

按屋邨劃分，今年首季註冊量最多的十個公屋合共錄84宗，按季勁升約44.8%，當中7個屋邨錄升幅，升幅最大的是馬鞍山恆安邨及大埔富善邨，齊升約2.5倍至7宗；按季錄跌幅的屋邨則有2個，分別是沙田顯徑邨及博康邨，按季分別跌約16.7%及約22.2%，而餘下屯門田景邨則保持7宗水平。

若以宗數排名劃分，青衣長安邨首季以11宗買賣登記居首；其次為觀塘翠屏邨及沙田顯徑邨，齊錄10宗；上水天平邨及屯門良景邨則以9宗緊隨其後。



■青衣長安邨為本港今年首季註冊量最多公屋屋苑。資料圖片



■東涌藍天海岸面積399方呎1房單位曾試價500萬元，最終議價1%成交。資料圖片

近日一房戶成交個案

單位	面積	成交價	呎價
筲箕灣形奮1B座33樓B室*	358方呎	1,150萬元	32,123元
筲箕灣形奮1B座32樓B室*	358方呎	1,100萬元	30,726元
荃灣西柏傲灣1A座56樓C室*	421方呎	960.5萬元	22,815元
灣仔其發大廈高層C室	263方呎	458萬元	17,414元
荃灣樂悠居頂層	420方呎	669萬元	15,929元
荃灣立坊高層11室	395方呎	592萬元	14,987元
屯門龍門8座高層G室	379方呎	555萬元	14,644元
東涌藍天海岸1座高層G室	399方呎	495萬元	12,406元
鑽石山龍蟠苑D座低層9室	353方呎	420萬元*	11,898元

#自由市場價 *一手盤 資料來源：一手住宅物業資料網、中原、利嘉閣 製表：記者 梁悅琴

發展商助燃 不足一月賣貴80萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 不少香港人窮一生積蓄都只為一個一房上車小蝸居，但近年香港人與上車夢距離已愈行愈遠。

新盤火熱，一房戶加價幅度十分驚人。新地南昌站上蓋項目匯豐於3月初公佈首張價單，當中24個中層1房單位一直未發售，本月初劃一加價13%，由開價至今未足一個月，每戶已漲價近80萬元。

新界盤試1千萬關口

另一新盤，新世界牽頭發展的荃灣西柏傲灣1房兩個月漲價125萬元。最新

■荃灣西柏傲灣1房單位叫價逾千萬元，令市場嘩然。資料圖片



售出的56樓單位折實價達960萬元，較1月底推出的55樓C室折實元835萬元，貴125萬元。而待售中的1A座57樓C室，面積421方呎，折實價高達1,008.6萬元，如售出料屬新界首個成交價逾千萬元1房戶，呎價高見2.4萬元。

長實本月初開價的北角維港頌，折實入場的無海景1房戶達1,030萬元，若買家不採用發展商提供的一按，將額外有4%樓價回贈，若連同回贈優惠計算，亦要約989萬元。

新界西盤源陸續登場

即將推售的多個新盤均提供「蚊型」單位予市民選擇。當中，規模較大的荃灣海之戀，項目總數2,406伙，第一期沽去970伙，發展商長實曾表示，第一期設有160伙一房單位，佔該期16%，柏傲灣近期一房戶定價料成海之戀定價指標。

同屬新界西，新地於屯門良德街御，全數321伙，一房佔去半數，共165伙，面積328方呎至389方呎。至於被發展商之一俊和比喻單位面積儼如皇帝「龍床」的屯門菁菁，除市場關注面積僅128呎的「劏房」外，項目亦設有一房單位。項目總數356伙，開放式佔80%，一房則佔去10%。

維港頌本周三盡推152伙



■長實趙國雄(右)不鼓勵政府對新盤「一契多約」出招。旁為黃思聰及楊桂玲。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤旺場，長實昨日公佈北角維港頌於本周三(12日)發售全數已公佈價單152伙，其中供長地、長和及黃(中國)董事作內部認購佔4伙。公眾分三組抽籤進行揀樓，本周二截票，首輪的A組大手客不設購買上限。無獨有偶，麗新與帝國集團合作將軍澳藍塘做昨日亦加推21伙，折實入場呎價17,102元，定於本周三發售。

大手客購買無上限

維港頌A組共有44個四房及10個三房可供選購，但規定該組買家須認購兩個或以上四房戶，不設上限，買家大可一次買入該組別最多54伙限額，而每買兩個四房單位，再可搭多間一

房或兩房細單位。以最平四房單位折實價約3,849萬元計，折實入場至少逾7,600萬元。

至於B組大手客，亦須認購最少兩個三房單位，此組別有12個四房及32個三房可供選購，另加A組第一輪尚餘配額。扣除A組及B組的可供出售單位配額，尚餘54伙將供只買1伙的C組散客認購。

被問及維港頌下周三開售進行內購時會否入市，長實執行董事趙國雄稱：「我買一定要公佈，到時實知。」他又指，現時買樓成本很高，界印花?都要數百萬元。

對於政府關注新盤「一契多約」情況，若問題嚴重，不排除6月前再出招。趙國雄稱，並不鼓勵，市場有需



■不少市民昨日排隊參觀維港頌。

要，香港人重視家庭關係，很多家庭希望住在附近，所以買兩個至三個單位方便照顧，就算湊孫都不用駕車。

長實地產投資董事黃思聰表示，維港頌本周三發售首批152伙，定價市值逾83億元，平均每伙5,500萬元。首批推出以大單位為主，三及四房佔128伙。消息指，維港頌累收逾530票，超額登記2.5倍。

藍塘做原價加推

其他發展商方面，麗新與帝國集團合作將軍澳藍塘做昨日按3月3日價單原價加推21伙，包括一房至三房，及6個特色戶，折實入場呎價17,102元，該21伙將於本周三以先到先得方式對

外發售。

珀御上載售樓書

至於新地旗下屯門珀御售樓書昨上載至樓盤網站，項目提供321伙，開放式戶面積由296方呎至313方呎，佔49伙。1房屬主打單位類型，共有165伙，面積介乎328方呎至389方呎，兩房戶僅佔92伙，面積465方呎至497方呎。項目亦提供特色戶，數目為15伙，面積296方呎至863方呎。

發展商日前表示，該盤最快本周公佈首張價單及開放示範單位，料復活節後開售。

此外，一手盤昨日無全新單位推售，以銷售貨尾盤為主，消息指，一手盤昨售出28伙。

車位買賣增近兩成

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 本港市民上車甚艱難，連屋苑內的車位也是有價有市。香港置業行政總裁李志成最新表示，土地註冊處最新資料顯示，3月整體物業註冊量共錄7,605宗，其中純車位註冊錄765宗，較2月錄得642宗按月升約19.2%，升穿700宗水平。

港島區交易最旺

新界區註冊佔約55.7%，3月錄426

宗，按月升約6.5%，升幅為3區中最少；而港島區3月錄144宗，較2月的92宗按月升約56.5%；而九龍區升幅則排行第二，3月錄195宗，比2月的150宗按月升30%。由於三區同錄升幅，故帶動整體純車位註冊量上升。

按宗數排行，3月錄最多純車位註冊之物業為將軍澳海福匯，錄78宗；其次為鴨脷洲南區、左岸，錄60宗；隨後為紅磡悅目，涉及24宗登記；而元朗峻巒則錄21宗。

逾100萬元個案升22.9%

3月純車位註冊金額錄約11.49億元，較2月錄得的9.84億元升約16.8%。若以金額類別劃分的話，當中又以50萬以下的升幅甚為顯著，共錄89宗，升約30.9%；而100萬元以上則錄505宗，較2月的411宗按月升約22.9%；而50萬元至100萬元之純車位錄得最少升幅，3月錄得171宗，較2月的163宗按月升約4.9%。



■南區、左岸為港島區最多車位買賣屋苑。資料圖片