

賢文禮士呎售2萬平同區兩成

2房入場1677萬 吳崇武：首批屬「起動價」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近期新盤銷情向好，然而，華懋於九龍塘豪宅新盤賢文禮士昨卻以低於市價逾20%公佈首張價單，首批50伙，折實平均呎價21,677元（未折均價23,339元），相比現時區內一二手樓成交呎價低20%至40%，883方呎的2房戶折實入場1,677.4萬元。華懋集團售樓部銷售部總監吳崇武形容，賢文禮士首批價為「起動價」，比區內市價低20%，皆因首批都是低層單位，被問及是否因為部分單位有墳景，他承認：「係望到少少，有啲缺陷。」

位於九龍塘延文禮士道38號賢文禮士，首度推出50伙，包括二至四房，單位分佈最高只是6樓（樓盤最高10樓），折實呎價17,970元至24,416元，折實售價1,677萬元至4,831萬元。他稱，及後加推的高層單位，景觀更佳，可望九龍仔公園，會加價10%至20%。由於同街很久未有新盤推出，故不能直接比較，近期附近有新盤開售去到啟德，但不會以該區作參考。他又指，自己對後市有信心，開這口價旨在起動樓盤銷情，首批50伙折實價市值約19億元。

首批50伙 市值19億

賢文禮士是次低價開盤，相信主要原因是鄰近華人基督教永遠墳場，部分單位望見墳景。以今批最平的2座3樓C室三房戶，面積1,517方呎，折實價2,832.98萬元，九龍塘豪宅呎價僅18,675元，平過啟德區新盤呎價，原因是單位內三間房都可遠望到少量墳景。

根據中原成交數據顯示，九龍塘近期一手新盤成交呎價逾3萬元，如皇庭匯呎價42,082元、The Grampian呎價35,147元、雲門呎價亦達37,795元。再比較九龍塘的二手屋苑，逸瓏最新平均呎價更達55,556元，新德園平均呎價則25,224元；最接近賢文禮士的陶源，平均呎價22,465元。

即日起收票 最快下周賣

該盤即日起收票，每票50萬元，最快下

周末開售。吳崇武稱，是次推售買家分三個組別揀樓，A組最少買兩伙，當中最少1伙為三房雙套或四房；B組必須選購1伙四房；A及B組買家可另外選購多1伙，即最多分別可買3伙及2伙。C組可選購任何一伙。

發展商提供150天付款計劃（可獲3%售價折扣）及330天付款計劃，另有印花稅折扣（相等於折扣價或售價4.25%），最高折扣7.12%。發展商亦提供最高七成備用一按，還款期最長360個月。息口方面，首36個月P（滙豐銀行最優惠利率，目前為5%）減2.5%，第37個月起為P，毋須壓力測試但須提供入息證明文件。

琨崙麥花臣匯齊加價

賢文禮士低開搶客，但華懋於屯門琨崙昨將當中約23伙調高售價，加幅約5.3%至11.1%。當中海翡翠獨立屋6號，實用面積2,788方呎，售價由7,942.3萬元，調升至8,824.8萬元，實用呎價31,653元，加幅約11.1%。

九龍建業於旺角麥花臣匯亦將其中6伙複式單位加價，加幅約10%至14%。當中1B座6至7樓C室複式單位，實用面積1,173方呎，售價由2,863.7萬元調升至3,276萬元，實用呎價27,928元，加幅約14.4%。

至於長實今日開售的北角維港頌次批143伙，昨日截票，消息指累收約279票，超額登記1倍。



■華懋吳崇武(右)形容賢文禮士首批價為「起動價」。旁為周俊豪。 記者梁悅琴 攝

賢文禮士首批單位資料

首批單位	50伙
實用面積	813至1,979方呎
售價	1,806.03萬至5,202.47萬元
平均呎價	23,339元
最高折扣	7.12%
折實價	1,677.4萬至4,831.9萬元
折實平均呎價	21,677元

同區屋苑最新實用呎價

屋苑	實用呎價(元)	屋苑	實用呎價(元)
逸瓏	55,556	雲門*	37,795
新德園	25,224	THE GRAMPIAN *	35,147
陶源	22,465	雋瓏*	31,127
皇庭匯*	42,082		

*為一手盤

製表：記者 梁悅琴

新地提價加推珀御68伙

香港文匯報訊（記者 張美婷、蘇洪鏘）新鴻基地產於屯門珀御本周四開售的118伙全數沽清後，昨加推68伙，即供平均呎價13,330元，部分單位加價1%至2%。

首批合共套現6.2億

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，珀御加推68伙的價單，當中包括5伙開放式、43伙1房、20伙2房，平均呎價16,663元，而即供平均呎價13,330元，部分單位加價1%至2%。價單售價介乎493.61萬元至801.45萬元，而即供售價394.88萬元至641.16萬元，呎價介乎12,231元至14,453元。該盤即日開始收票，最快下周初進行次輪銷售。

她又稱，珀御於周四售出的118伙，約70%為年輕買家，而約78%買家選用即供付款方法，套現近6.2億元。



■鄭德權(左)與中原陳永傑簽署獨家代理合約。 記者蘇洪鏘 攝

■張卓秀敏(右)指珀御加推單位即日開始收票。旁為新地林青龍。 記者張美婷 攝

御苑下周推售16伙

恒基地產於粉嶺高爾夫·御苑昨公佈於下周二推售16伙，包括14伙開放式及2伙3房戶，最高折扣7%，折實價由406.6萬元至1,444.7萬元。

此外，由永光地產等發展的跑馬地壹鑾昨與中原地產簽署獨家代理合約，最快下周發售。

永光地產發展總經理鄭德權介紹，該盤累售61伙，套現近8億元，餘下的21伙包括19伙分層及2伙特色戶。分層面積355方呎至884方呎，價單呎價由28,701元至36,997元，售價由1,018.9萬元至3,270.5萬元。至於兩伙特色戶面積同為1,457方呎，擬以招標形式發售，每方呎意向約6萬元，按此計算意向價逾8,700萬元。

樓價9周破頂 新界跑贏市區

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓價升勢未止，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報152.77點，連續9周創歷史新高，按周升0.13%，連升11周共4.71%。新界兩區樓價表現相當突出，明顯跑贏港九市區。

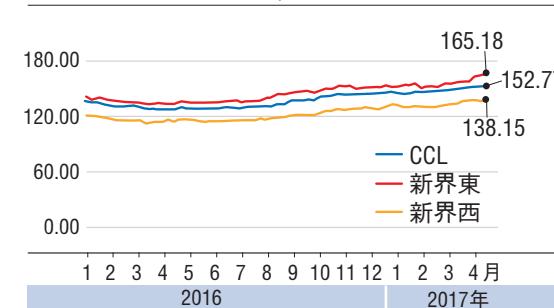
四大整體指數齊升4周，兼連續3周齊創歷史新高，樓價升勢持續，CCL目標160點。中原城市領先指數CCL報152.77點，連續9周創歷史新高，按周升0.13%，連升11周共4.71%。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報154.73點，連續9周創歷史新高，按周升0.14%，連升9周共4.08%。CCL（中小型單位）報152.96點，連續9周創歷史新高，按周升0.12%，連升11周共4.78%。CCL（大型單位）報151.75點，連續3周創歷史新高，按周升0.17%，連升4周共2.76%。

新界東連續3周破頂

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界兩區樓價表現相當突出，明顯跑贏港九市區。由升市開始9周計，新界東累升8.43%，新界西升6.64%，同期港島升3.27%，九龍僅升1.04%。新界東及新界西的樓價升幅可觀，顯示在用家的實際支持下，新界樓價領導大市向上。

去年至今CCL走勢



新界東CCL Mass最新報165.18點，連續3周創歷史新高，按周升0.32%，連升3周共5.09%。新界西CCL Mass報138.15點，創歷史新高，按周升1.25%。九龍CCL Mass報148.57點，為歷史次高，按周升0.37%。港島CCL Mass報163.06點，為歷史第六高，按周跌1.16%。

最近的新盤銷情保持理想，用家受到熾熱氣氛帶動下，入市情緒仍然高漲。不過，由於長假期因素尚未完全消散，有不少客人仍身處海外旅遊，令本周50指標屋苑預約睇樓量升幅不算明顯、大致靠穩。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,550組客戶於本周末預約睇樓，按周微升0.6%。預計隨着更多客人重返市場，相信有助提升二手屋苑睇樓活躍度。

最近的新盤銷情保持理想，用家受到熾熱氣氛帶動下，入市情緒仍然高漲。不過，由於長假期因素尚未完全消散，有不少客人仍身處海外旅遊，令本周50指標屋苑預約睇樓量升幅不算明顯、大致靠穩。

公屋撲「5球」顯徑邨500萬沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價飛漲停不了，公屋造價首度衝至「5球」！日前剛剛錄得345萬元成交、稱冠新界屋苑公屋市場的大圍顯徑邨，在自由市場再下一城，一伙三房戶以500萬元成交（已補價），膺全港「公屋王」，反映為基層市民而設的公營房屋，其造價已超出基層水平。

據土地註冊處資料顯示，顯徑邨富

樓高層6室，實用面積544方呎，以500

萬元易手（已補價），成為全港最貴公

屋，折合呎價9,191元。翻查市場資

料，本港最貴公屋舊紀錄，為去年底由

青衣長安邨以443萬元（已補價）創

下，事隔不足半年，今次顯徑邨將舊紀

錄大幅拋離13%。至於原業主於2014年3月以320萬元（已補價），持貨滿3

年後沽貨，賬面勁賺180萬元、升值

56%。

以500萬元的預算在同區有何私樓選擇？以最接近的指標屋苑沙田第一城

為例，日前一個實用面積327方呎的兩

房戶以468萬元成交；不過若要買同屋

苑的三房戶則大大超出預算，上周錄

得一宗668萬元成交，實用面積僅451

方呎，較今次「公屋王」少近百方呎。

錦豐愉翠齊破頂

居屋繼續錄得高價成交，世紀21奇豐物業鄭達昌表示，馬鞍山錦豐苑D座中層10室，實用面積597方呎，以545萬

元（未補價）承接，實用面積呎價價

10,997元，創該屋苑呎價新高。原業主

於2012年以206萬元（已補價）購入上

址，持貨至今物業升值逾1倍。

全港已補價公屋造價排名

屋苑	單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
大圍顯徑邨	顯富樓高層6室	544	500	9,191
青衣長安邨	安江樓中層7室	443	443	10,000
柴灣峰華邨	秀峰樓高層3室	598	440.5	7,366
將軍澳寶林邨	寶泰樓高層13室	490	430	8,776
薄扶林華貴邨	華禮樓中層6室	544</		