

富榮癲售 881萬奪居屋王

撻訂貨變破頂貨 舊紀錄1個月改寫



富榮花園撻訂貨登上全港居屋王。中原地產中層G室，面積592方呎，開價880萬元，最終反價至881.8萬元（已補地價）成交，實呎14,895元，打破上月鯽魚涌康山花園的840萬元紀錄，成交價創全港居屋新高。

換樓客遭反價照接貨

該單位為三房連兩個廁所間隔，向西南面，客廳外望中學。據促成交易的中原地產市務經理蘇俊賢表示，單位屬業主盤，並非銀主盤，原叫價880萬元，最終日前反價至881.8萬元易手，呎價14,895元，買家為同區換樓客，感屋苑少有放盤，間隔合用，即購入單位自住。他又指，同區三房私樓要過千萬，今次成交居屋王，獲銀行估足價。

資料顯示，房委會於1997年推售的富

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）樓市瘋狂，全港誕下最貴居屋王，連補地價直逼「9球」（即900萬元）！九龍大角咀富榮花園一個三房戶以881.8萬元（已補地價）成交，實呎14,895元，打破鯽魚涌康山花園於上月造出的840萬元紀錄，膺全港最貴居屋王。

榮花園，當年遇上亞洲金融風暴，觸發買家撻定潮。今次易手居屋王，便是當年其中一間撻訂貨。該單位於1998年2月原以241.62萬元售出，買家於5個月後撻定；同年10月，房委會劈價14%，以207.22萬元重售單位，原業主向恒生銀行承造一按，按揭成數90%，借貸金額186.4萬元。換言之，原業主斥資20.7萬元上車。19年後該撻訂貨竟變全港最貴居屋王。

事實上，同類單位甚少有已補地價成交，對上最高樓價3房戶成交已要追溯到2015年6月創下的817萬元，當時屋苑憑此紀錄一度成為全港居屋王。事隔兩年，富榮花園再刷新紀錄，重奪居屋王寶座。

拋離舊紀錄42萬或5%

對上一宗居屋王是鯽魚涌康山花園3座高層G室，實用面積592方呎，上月以

840萬元易手，相隔約一個月，新居屋王紀錄樓價推高42萬元，貴約5%。

逸港居綠表呎價破1萬

另一邊廂，美聯丘松原表示，香港仔居屋逸港居剛錄得一伙面積431方呎單位成交，同區綠表客斥449萬元入市，單位為2座中層E室單位，兩房間隔，呎價10,418元，為屋苑首宗兩房單位未補價下打破1萬元水平。

私宅方面，中原馮澤源表示，沙田希爾頓中心A座中層08室剛由用家承接，單位面積475方呎，原則三房改兩房間隔，業主開價660萬元，議價後以約648萬元沽出，呎價13,642元，創屋苑造價歷史新高，打破上月同類型單位C座高層01室，面積507呎，以644.8萬元成交的紀錄。



富榮花園面積592方呎單位以881.8萬元（已補地價），打破上月鯽魚涌康山花園的840萬元紀錄，成為全港居屋王。

資料圖片

全港居屋王（已補地價）成交價榜

樓盤	面積	成交價	呎價
大角咀富榮花園9座中層G室	592方呎	881.8萬元	14,895元
鯽魚涌康山花園3座高層G室	592方呎	840萬元	14,189元
鯽魚涌康山花園2座中層F室	592方呎	830萬元	14,020元
大角咀富榮花園14座中層D室	592方呎	817.2萬元	13,805元
紅磡家維邨8座家安樓高層C室	736方呎	800萬元	10,870元
柴灣樂翠臺1座高層A室	862方呎	790萬元	9,165元
鯽魚涌康山花園8座低層B室	592方呎	755萬元	12,753元
北角健康村1期康輝閣高層G室	631方呎	730萬元	11,569元
鯽魚涌康山花園10座中層E室	484方呎	720萬元	14,876元
鯽魚涌康山花園5座低層C室	592方呎	719萬元	12,145元

製表：記者 梁悅琴

新盤賢文禮士 加推貴首批兩成



新地卓秀敏(左)表示，珀御有機會於明晚發售後加推單位。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）上周因應樓層及景觀而低開20%搶客的九龍塘賢文禮士，在昨日大幅提價21.5%加推46伙，折實平均呎價26,346元，主要是因為今批單位逾半數為7樓或以上高層戶。今

批單位亦包括首度登場的1房戶，509方呎折實入場1,142萬元，為首兩張價單定價最平的單位。該盤昨公佈於本周五進行首輪銷售，共推售96伙。

由華懋集團發展的賢文禮士昨加推46伙，面積介乎509方呎至1,979方呎，定價由1,230萬至6,621萬元，呎價由20,746元至34,286元，折實價由1,142萬元至6,150萬元，折實呎價由19,268元至31,844元。

1房戶入場費1142萬

是次加推單位包括首度登場的1房戶，面積介乎509方呎至615方呎，定價由1,230萬元至1,764萬元。其中，1座1樓E室，面積509方呎，價單定價1,230萬

元，折實價1,142萬元，折實呎價22,451元，為首兩張價單定價最平的單位。

珀御明晚售次批70伙

至於新地於屯門珀御明晚推售次批70伙。新地代理總經理張卓秀敏昨表示，項目有機會發售後加推單位，可能包括一直保留的最優質向南1、2房戶，以及調升售價，有機會5月1日進行第三輪銷售。

她指，明晚推售的70伙，包括開放式、1房及2房單位，價單平均呎價16,641元，即供平均呎價13,313元，市值約3.48億元。當中，面積296方呎開放式單位折實即供入場394萬元。該70伙於今午2時截票，消息指，截至昨晚7時累收逾2,050票，超額登記達28倍。

西鐵紀錄 錦上路站收35意向



爪哇地產代理營銷及市場助理總經理周志良稱，集團要視乎未來招標條款再決定會否競投。記者顏倫樂攝



英皇國際高級物業主任劉超群(左)指，集團要看之後標書條款再決定合資入標與否。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市前景向好，發展商求地若渴。西鐵錦上路站第1期雖然規模龐大，總樓面達123.7萬方呎，提供1,652伙，總投資額過百億元，但昨日依然收到35份意向書，數量為鐵路項目次高，若單計西鐵項目更屬於新高。由於項目投資額高昂，個別財團已表明傾向合資。

供應1652伙 投資料逾百億

港鐵發言人昨日公佈，西鐵錦上路站第1期共收到35份意向書，有關招標詳情將盡快公佈。綜合市場資訊，入意向財團除一眾本港地產商外，亦包括多間中資，如華潤置地、越秀地產、萬科置業(香港)及龍光地產等。

事實上，近年鐵路項目招收意向書都相當「墟面」，今年初黃竹坑站1期亦收到39份意向書，今次錦上路站1期僅次於它，為史上次高。若果單計西鐵項目，錦上路站1期則屬創下新高，回顧最近一次

西鐵項目招標為2015年中的元朗站上蓋地盤，當時亦只收到23份意向書。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，項目收到的意向書數量理想，估計之後招標時會收到約10份標書。項目發展規模大，地價連同建築成本估計將過百億元，相信除資金雄厚的大型發展商外，部分有興趣發展商將合組財團競投，以分攤發展風險。

爪哇英皇擬尋夥伴入標

爪哇地產代理營銷及市場助理總經理周志良昨日表示，項目屬大型鐵路沿線地盤，要視乎未來招標條款再決定會否競投，但由於項目投資額大，他日不排除以合資形式入標，內房企亦有機會合作。他坦言面對更多財團競爭，之後買地有難度，但香港屬自由市場，土地多人購買屬正常。

他又指即使樓市短期有波幅，但公司看好樓市長遠發展。

錦上路站1期小檔案

■ 地盤面積	449,000方呎
■ 樓面面積	1,237,000方呎
■ 提供單位	不少於1,652伙
■ 市場估值	55億-80億元
■ 每呎樓面地價	4,500-6,500元
■ 落成日期	2025年
■ 額外條款	1.須提供約661伙面積為50平米（約538方呎）或以下的中小型單位 2.須重置一個有600多個車位的停車場，施工期間須有臨時安置措施
■ 意向書數量	35份
■ 入意向財團	長實、新地、恒基、嘉華、信置、華懋、中海外、宏安、建灝、萬科置業(香港)、會德豐、新世界、爪哇、華潤置地、泛海、帝國、富豪國際、南豐、莊士中國、英皇、遠東、越秀、龍光等

製表：記者 顏倫樂

英皇國際高級物業主任劉超群表示，項目屬近一、兩年少有的西鐵上蓋發展項目，加上近期新界西一帶的新盤銷情理想，認為區內發展潛力相當大。而且，地盤屬西鐵沿線，但透過鐵路連接，前往尖沙咀、金鐘等便捷，有吸引力。她亦坦言項目投資額好大，要看之後標書條款再決定合資與否。

林浩文表示，長線而言，大型鐵路住宅項目供應有限，加上項目位處已成熟的鐵路線，具備優勢。而且近年元朗新盤賣得好，同區有項目及有協同效應的發展商，估計出價會比較進取。

不過，消息人士透露，項目現址為停車場，故日後的招標條款中，除列明須重置停車場外，施工期間亦須安置停車場，涉及600個車位，料會影響發展商的出價。亦由於停車場的問題，項目落成時間會較長，預計約2025年落成。至於錦上路其他期數，據悉則會受到未來北環線的擬議工程影響。

中船重工2.5億購長沙灣商廈



中國船舶大廈命名儀式現場。記者張美婷攝

香港文匯報訊（記者 張美婷）中國船舶重工以2.59億元連命名權購入第一集團旗下長沙灣道650號工商項目頂層複式單位，並於昨日命名項目為中國船舶大廈。據悉，該項目售出約6成，預計整個項目可套現25億元至30億元。

設置集團海外營運總部

中國船舶資本執行董事孟祥凱昨表示，集團首次來港購買寫字樓物業，主要用作海外營運總部，認為成交價合理。被問及為何不選擇中環及金鐘等地的寫字樓物業，他表示，暫未有合適的選擇。

第一集團董事魏深儀表示，項目連地價總建築成本約18億元，預計整個項目售出

可套現25億至30億元，而其買家包括本港和內地用家及投資者。項目1樓及2樓舖位已獲酒樓集團租用，未來將連租約出售，而現時售價未定。另外，集團旗下項目葵涌大連排道83號甲級純寫字樓項目，每層面積約7,000方呎，將於年底進行軟銷，料明年取得預售樓花同意書後推售。

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示，今年第一季寫字樓成交量按年升3.26%至614宗，為過去兩年按季新高。長沙灣區方面，由去年第一季至今錄約13宗成交，成交呎價約6,000元至8,000元。當中，永康街Global Gateway Tower的15樓07室以1,987萬元成交，按單位面積1,909方呎計，呎價10,406元，創該廈呎價新高。

區內逾190萬方呎供應

他補充，早前新世界以約77.9億元購入長沙灣瓊林街商地，項目最高可建樓面99.8萬方呎計算，樓面呎價7,808元，成歷來最高成交金額之商賈地。政府亦宣佈將於今年上半年加推兩塊長沙灣商業地皮，包括永康街地皮以及荔枝角道與長順街交界項目，上述3塊地皮合共提供逾190萬方呎商業樓面，料屆時將有更多企業進駐長沙灣，看好該區商業前景。



植根本土

香港文匯報訊 恒地與環保團體與綠惜地球於4月23日合作舉辦首個植樹活動，共約70位義工由清水灣釣魚翁郊遊徑出發前往植樹場，種植二百多棵樹苗，並由恒地集團企業傳訊部總經理顏雪芳與綠惜地球創辦人及總幹事劉祉鋒攜手種植第一棵樹苗。恒地今年開始贊助綠惜地球推行五年本土樹苗種植和護理的計劃，增加本港植物多樣性。