

郎咸平撐港樓 近億買名鑄

單位面積2259呎 平均呎價逾3.8萬

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 縱然樓價高企，近月不乏城中名人及明星入市，就連學者亦參一腳。以詞鋒犀利見稱的經濟學者郎咸平，上個月以8,700萬元投得尖沙咀名鑄一個高層戶。至於各區屋苑繼續出現高價成交，屯門瓏門二手呎價高逾1.75萬元創屋苑新高，荃灣愉景新城呎價13,155元貴絕分層戶，而天水圍嘉湖山莊車位造價亦突破百萬元關口，物業價格全面上漲。

由新世界發展的尖沙咀名鑄，上月初標出

元，創屋苑二手呎價新高。原業主於2012年以約773.85萬元購入上述物業，是次轉售賬面贏近500萬元，物業升值約64%。

美聯物業梁仲維表示，荃灣愉景新城6座低層F室，實用面積約為485方呎，兩房間隔，以約638萬元成交，折合面積呎價約為13,155元，料創屋苑分層單位呎價新高。原業主於2014年以約390萬元購入上述物業，迄今轉手賬面升值約64%。

領凱高層4年升值48%

港置劉浩勤表示，將軍澳日出康城2C期領凱1座高層右翼A室，實用面積約603方呎，以約740萬元成交，折合呎價約12,272元，創領凱呎價新高。資料顯示，原業主於2013年以約500萬元購入單位，期內升值約48%。

世紀21康聯地產客戶經理康向斌表示，市場持續缺盤，供不應求下銀主盤亦成買家入市對象。該行新近促成藍田麗港城銀主盤成交，單位為28座高層E室，實用面積687方呎，3房(1套)間隔，座向東北望山景，以858萬元沽出，實用面積呎價12,489元。康向斌稱，

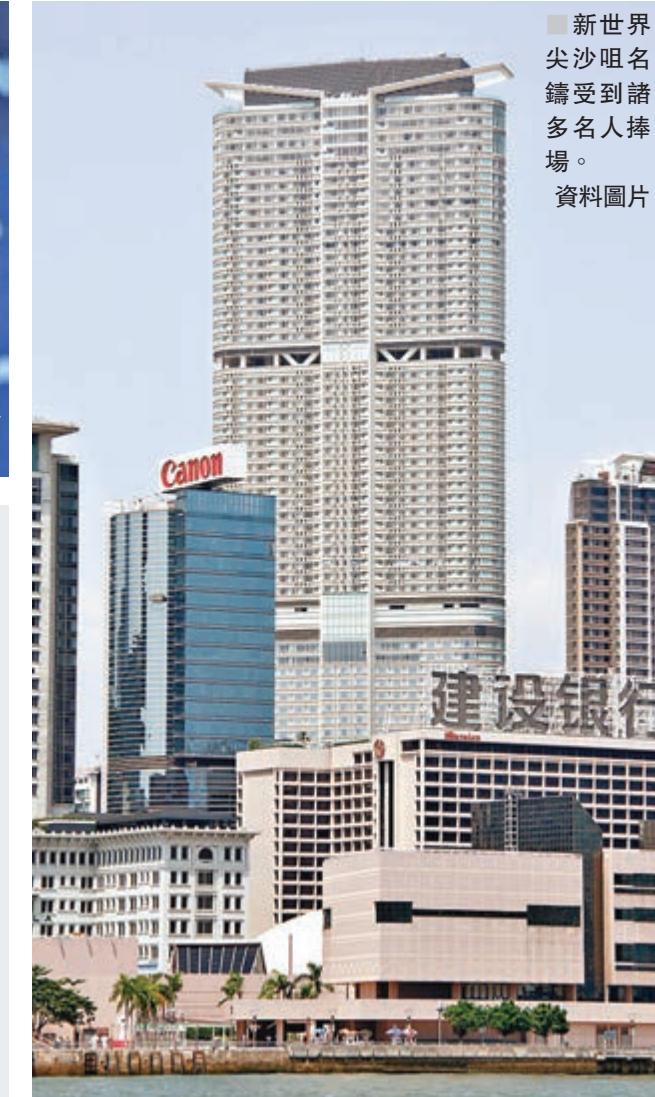
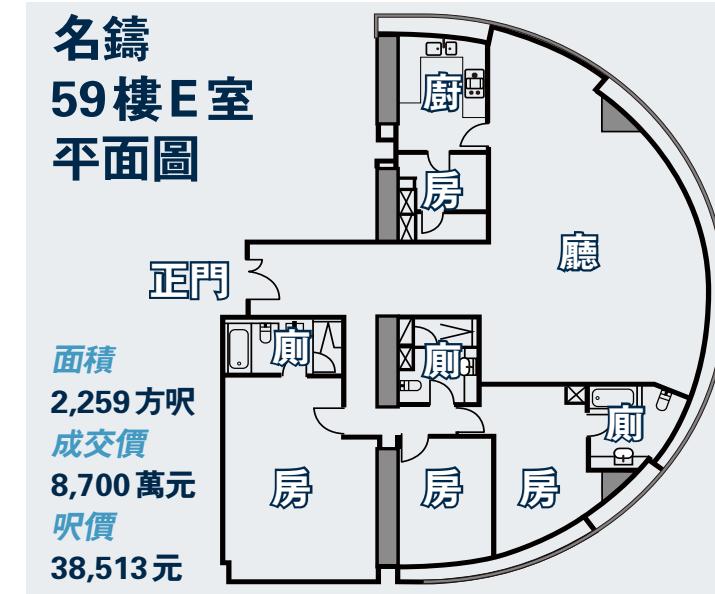
上述物業原業主於2013年7月購入，當時作價660萬元，銀主現成功以858萬元易手，單位4年升值約30%。

瓏門呎價17562元破頂

另一邊廂，屯門新晉鐵路盤瓏門錄「賣盤」成交。美聯物業謝志遠表示，1座高層H室，實用面積722方呎，屬三房套房連士多房間隔，以1,268萬元成交，折合呎價17,562元。



■被內地人士稱為地產「危言帝」的郎咸平以行動證明對香港樓市的信心。 資料圖片



嘉湖車位首破100萬關

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 車位市場亦出現連環破頂，中原地產伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊翠湖居一個地庫單號車位，剛以102萬元成交，成為屋苑首個造價逾「1球」車位。

14年升值逾4倍

上手業主於2003年僅以20萬元購入該車位，現易手賬面獲利82萬元，期內升值4.1倍。現時屋苑車位市值租金大約3,000元，扣除使費後出租料回報大約3厘。伍耀祖續指，

另一方面，粉嶺花都廣場車位造價直撲150萬元。中原地產黃啟立表示，花都廣場一個單號車位日前以149.8元易手，創屋苑車位新高價。原業主於2010年以26萬元購入車位，持貨7年，車位升值123.8萬元或4.8倍。



最新矚目成交

物業	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
尖沙咀名鑄高層E室	2,259	8,700	38,513	買家為郎咸平
屯門瓏門1座高層H室	722	1,268	17,562	屋苑二手呎價新高
荃灣愉景新城6座低層F室	485	638	13,155	屋苑分層呎價新高
領凱1座高層右翼A室	603	740	12,272	屋苑呎價新高
嘉湖山莊翠湖居地庫車位	-	102	-	屋苑車位價新高
粉嶺花都廣場單號車位	-	149.8	-	屋苑車位價新高

資料來源：綜合市場消息
製表：記者 蘇洪鏘

「中美」唱好樓價繼續升

■中原地產黃偉雄指，二手盤源短缺，預期下半年仍以一手主導大市。

香港文匯報
記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 距離新政府換屆尚有不足一個月，本港兩大龍頭代理中原地產及美聯物業對下半年樓價維持看漲，料仍有約半升幅。

港經濟穩健 借貸未過度

中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄昨日表示，現時香港經濟基礎穩健，沒有過度借貸，上半年樓價升得較急、累升13%，料下半年樓價升勢放緩，升幅稍高於半成，全年累升至少18%。他又預期2018年第2季，CCI可以升到173點水平。

由於二手盤源短缺，預期下半年仍以一手主導大市，預算全年一手私人住宅銷售1.9



萬宗，總值2,800億元，總值創歷史新高。部分資金轉向工商舖市場，料該類物業總成交額可達1,800億元。

由於本年一二手市道興旺，上半年整體樓宇買賣4.3萬宗，總值3,700億元，預料下半年整體樓宇買賣3.8萬宗，總值3,600億元，估計全年整體樓宇買賣8.1萬宗，總值7,300億元，總值按年升37%。

黃偉雄料新政府出新招

政府將於7月起換屆，黃偉雄預計，新政府上場未必會馬上有大動作，不過他認同候任行政長官林鄭月娥提出興建上車人士可負擔的房屋、並增加土地供應。

此外，該行最新就銀行估價走勢編制中原估價指數(主要銀行)CVI，就CCI成份屋苑的主要銀行估價調查，並於每周四公佈，每周8家銀行對單位的估價對比一個月前的估值。100點完全睇好，0點完全睇淡，50點是睇好或睇淡的分界。

另一龍頭大行，美聯物業住宅部行政總裁布少明展望下半年樓價「易升難跌」，根據該行樓價走勢圖，平均二手樓價於上半年錄近7%的升幅，惟上半年一手交投暢旺，消耗部分購買力。而市場聚焦美國聯儲局6月份議息結果，預期加息0.25厘，市場估計今次本港息率有機會跟隨美息上升，展望下半年樓價升幅將放緩，但料仍有約3%至5%升幅。

美聯增資源搶市佔率

由該行看好下半年新盤市場，故增加資源搶奪佔率，住宅部今年合共已有13間新分行啟用，另有12間已預租，初步可達成年初定下增開20分店至40分店的目標。下半年仍會繼續積極租舖，目標以較多新盤發售或入伙的地區，配合「360°VR視頻睇樓」、「VR航拍視頻全景睇」等輔助技術搶佔客源。

恒地今強拍海興大廈

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 恒地張聖典表示，政府於本財政年度賣地表作為大業主持有的大角咀舊樓海興大廈，將於今日進行強制拍賣，底價為16.89億元。物業於1964年落成，坐落於角祥街2-16號及2A-16A號、利得街35-47號及福澤街32-44號，現為一幢9層高住宅大廈，提供238個住宅單位，地下設有20個商舖。

資料顯示，物業註冊地盤面積為20,114方呎，現時規劃用途為「住宅(甲類)」，獲批建1幢26層高商住物業，總樓面約18.1萬方呎，其中住宅約15.07萬方呎。

物業另一被市場留意地方是3樓1個單位，在2013年3月曾發生轟動的逆子謀殺雙親碎屍案，惟命案發生翌年已被恒基收購。

另外，理想城市集團企業估值部主管

張聖典表示，政府於本財政年度賣地表中只有三幅屯門用地，由於供應偏少，預期有助本周五截標的屯門管翠路住宅用地造出平穩成交價，該行對該住宅用地估值為23.6億元，平均每方呎樓面地價為約5,000元，預期住宅項目落成後每平方呎售價約為15,000元。

屯門管翠路宅地獲睇好

屯門第56區管翠路地盤，地皮面積131,375方呎，可建總樓面為472,949平方呎，最高地積比為3.6倍。地皮上建築物受高度限制，不得高於香港主水平基準80米；項目範圍亦有泥釘存在。

另據賣地章程，由於有一幅私人土地被項目所包圍，影響地皮完整性及發展佈局，發展商亦需提供行人通道的道路使用權以往來該地，對估值造成影響。

青山灣臨海地叫賣1.8億

香港文匯報訊 臨海優質地皮可謂買少見少，不少發展商或資深投資者均四五出售物色發展或收藏。美聯物業高級區域營業董事伍賢明表示，該行獲業主獨家委託出售屯門青霞里6號物業，地皮面積約5,000方呎，業主意向價1.85億元。

物業位處於青山灣泳灘。地皮後面正對四太梁安琪於2016年以約14億元投得，可見未來發展前景看高一線。



PARK YOHO最快下周賣

至587方呎的兩房連儲物室及1,061方呎及1,174方呎的四房大宅乃過往期數從未有供應的標準戶型間隔，相信更能切合不同大小家庭需要。項目座向可享不同景觀，東面面向深圳及后海灣，南面則享大欖郊野公園景色，而西面可觀內園綠化園林。

嘉里建設主席擬購天匯

另外，土地註冊處資料，西半山天匯37樓A室以逾1.58億元售出，買家為WONG SIU KONG。該單位實用面積2,476方呎，實用呎價約6.4萬元。資料顯示，買家與嘉里建設主席兼首席執行官黃小抗的英文名相同，料有機會屬同一人。



香港文匯報記者顏倫樂 攝

新地代理總經理陳漢麟補充：PARK YOHO Genova (峻巒 2A 期) 由8幢住宅組成，每座住宅大樓僅有13層至16層住宅樓層，提供683伙，面積229方呎至1,873方呎，標準戶由開放式至4房戶不等，不設1房戶。

為提高私隱度，當中5幢以A、B座設計，設計成兩梯四戶或五戶。當中面積572方呎

香港文匯報記者顏倫樂 攝