遠金傳呎售6.1萬 問鼎商廈王

「皇九」未坐暖 不足1月刷新紀錄

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）香港的瘋狂樓價，除因住宅物業供不應求之外，商用物業價屢創新高也應記一功。繼盛傳中環中心買家成功部署拆售物業後，市場再傳出金鐘遠東金融中心33樓全層獲買家洽購至尾聲，每方呎價格售逾6.1萬元，問鼎新一任商廈樓王。

日前中環地標商廈皇后大道中9號（市場簡稱「皇九」）頂層以每方呎6萬元易手，剛剛登上全港寫字樓呎價最貴紀錄，話音剛落便又傳出進一步破頂的個案。市傳金鐘遠東金融中心33樓全層，面積約10,800方呎，獲以每方呎61,111元洽購至尾聲，總成交額約6.6億元，倘成交落實，將迅速打破舊紀錄、並高出1.9%。

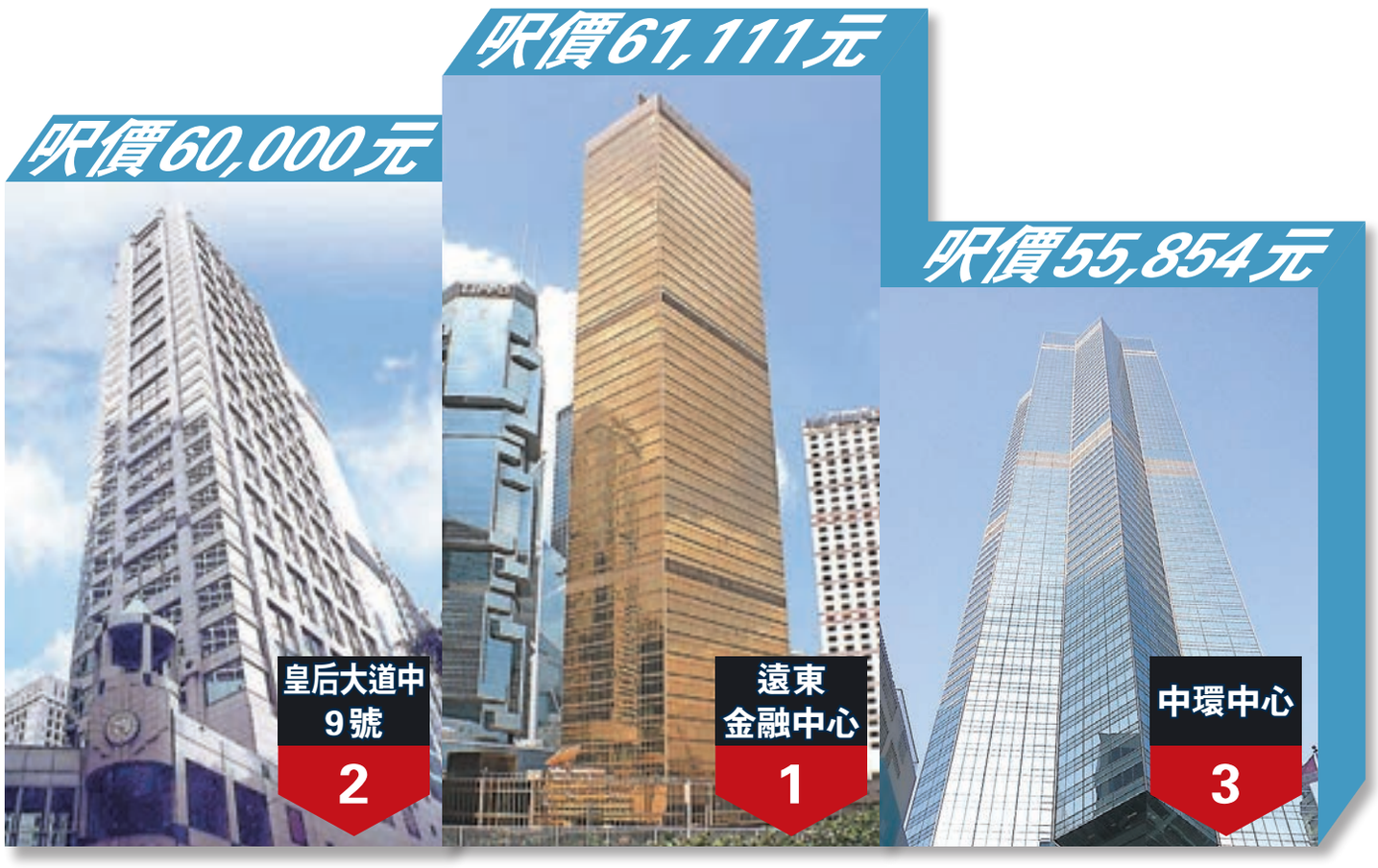
賣家13年賬面賺逾5億

據土地註冊處資料顯示，該項物業由董氏集團於2005年以9,285.76萬元承接，據公司註冊處資料顯示，登記董事包括董瑞萼等。據悉，董氏為西非國家尼日利亞華僑富商，為當地華人「四大家族」之一。物業去年中一度傳出以每方呎逾5萬元獲洽，惟一直只聞樓梯響。倘今次成交落實，物業將於13年間大幅升值6倍、賬面大賺逾5億元。

回顧年初以來，有機構統計，本港甲級寫字樓租賃需求今年首季上升，大中環區低空置率僅1.5%，中區甲級及超甲級寫字樓呎租升至每月134.3元及161元水平，刷新紀錄。利好情況下，期內商廈交投頻傳高價成交，2月灣仔會展廣場辦公大樓高層07至12室，面積約10,020方呎，一度傳出「賣殼」（公司轉讓）轉手，獲以5.511億元洽購至尾聲，呎價高達5.5萬元，惟有關「賣殼」成交有待核實。而1月，遠東金融中心29樓全層以5.68億元成交，折合呎價高達5.26萬元，僅次於今次33樓的洽購呎價。

玖瓏山車位480萬冠新界

作為商用物業之一的車位也同樣成為搶貨對象。沙田九肚玖瓏山再有車位成交價創出新界紀錄。據市場消息指，玖瓏山LG樓一個雙號車位以480萬元售出，創新界新高，打破早前同一屋苑450萬元的舊紀錄。原業主賬面獲利約345萬元或近2.6倍。



全港寫字樓成交呎價排名

物業	面積(方呎)	成交價(億元)	呎價(元)	成交日期
金鐘遠東金融中心33樓*	10,800	6.6	61,111	2018/4
中環皇后大道中9號34樓	8,570	5.14	60,000	2018/4
中環中環中心79樓	13,213	7.38	55,854	2017/9
金鐘遠東金融中心29樓	10,800	5.68	52,600	2018/1
中環皇后大道中9號18樓	13,742	6.6	48,000	2018/1

*市傳成交 資料來源：綜合市場消息 整理：記者 蘇洪鏘

宏基資本將強拍謝斐大樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）位於灣仔謝斐道、樓齡超過53年的謝斐大樓近月獲財團斥資收購，消息指至今已收購41伙住宅及1間舖位，佔整棟大廈86%業權。買家料為宏基資本或相關人士，未來或重建成商業大廈。。

持86%業權 料拆建商廈

據悉，買方登記公司為Delight land investments ltd，公司董事包括宏基資本主席陳偉倫、執行董事葉振國，料買家為宏基資本或相關人士。地盤現劃為「商業」用地，料未來會重建成商業大廈。

項目鄰近舊灣仔警署，消息指，現時剩餘1伙住宅及3間舖位仍未成功收購，但新買家已持有86%業權，加上樓齡逾50年，符合強制拍賣80%業權的門檻。買家為盡快統一業權重建，計劃立即向土地審裁處入稟申請強拍。

另外，新世界再增購尖沙咀漢口大廈業權。土地註冊處資料顯示，漢口大廈再錄16宗成交，包括10個住宅及6個地舖，住宅收購價由838.5萬至2,488.5萬元，商舖收購價由1,580萬元至1.8億元，合共成交金額逾7億元。

新世界增購漢口大廈業權

買家登記公司包括安達兆業公司等，公司董事分別為梁家馨及李雅慧，料為新世界或相關人士。

農地申建「共居」 錦上路試闖關

■錦上路農地「共居」項目規劃圖。 城規會圖片

特稿

高樓價下，「共居」成為解決年輕人居住問題的另類選擇，近年在香港大行其道。最近甚至有財團打正旗號，以「共居概念」向城規會申請建屋，希望藉此為誘因增加城規會闖關機會。更令人意外的是，今次「共居」不再是「劏房」，而是在一幅農地興建多達553伙單位，平均面積437方呎。申請人提倡以現代鄉村生活方式，為年輕人提供寧靜環境，並會有中央管理。

建逾500伙 平均437呎

城規會文件顯示，該幅「共居」農地位於錦上路元崗村及田心新村之間，距離錦上路站約10多分鐘步程，現時為「農地」、「鄉村式發展」地帶，佔地約30.21萬方呎，申請改劃為「住宅(丙類)用途，以0.8倍地積比率發展，可建樓面約24.15萬方呎，會有5幢3層高橫向建築，以及1幢3層高會所，提供553個低密度住宅單位、163個私家車位等。

申請人於申請文件中開宗名義指，項目擬提供一個獨立和理想的居住和社交中心，尤其針對需要獨立生活空間和社交生活的年輕人。內文更直接道出「共居」的想法：「擬議發展項目採取了一個共居的概念，旨在啟發及幫助居民互相連結及分享，提供一個便利年輕人聚會的理想居住區，有助於創造提升生活質量並全新的生活方式。」

此外，申請人多次強調項目專門針對年輕人需求，以讓他們過獨立而有活力的生活。指設計概念與四周環境協調，項目採用受傳統香港村落啟發的現代鄉村生活方式，為在市區工作的年輕人提供寧靜的居住環境。而為了達到「共居」概念，項目會提供中央管理。

申請人認為，今次申請能增加針對青年可負擔的房屋供應，而且申請地點已荒廢多時，沒有太大潛力作農業發展，發展可以體現可持續發展的理念。申請人指，由於申請人擁有絕大部分的土地，只要獲得城規會的許可，便可向地政總署申請改契或換地。

公司背景涉裕景興業

上述錦上路項目的申請人為All Bloom International Limited，據公司註冊處資料，該公司董事包括陳延答等。陳延答與裕景興業及相關人士，過去於赤柱涉及多個發展項目，包括赤柱步雲軒住宅項目，亦曾申請多項發展，包括受爭議的赤柱街市空地小販市場興建酒店、榕樹澳興建水療度假村項目等。

現時香港的「共居」大多位於市區，被批評為「劏房」的變奏版，多數空間狹窄。業內人士指，今次錦上路項目的「共居」單位面積相對較大，如果並非將單位「一劏幾」以「床位」方式出租或出售的話，或許能改寫香港「共居」已被扭曲的原意，營造類似外國共居的氛圍。

現時香港較知名的包括旺角的書匯，由唐樓翻新而成，去年11月正式落成和運作，提166個宿位，約400呎的房間可供10人入住，廚廁需共用，宿位月租約3,500元起。另外，香港南區豪宅、壽山村道53號傲林軒，近年亦改裝成「共居項目」，分間270間房，名為「迷你海洋站」。單位面積由80方呎至200方呎不等，月租由8,500元起。

■香港文匯報記者 顏倫樂

昇薈錄267萬辣稅成交

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓市氣氛暢旺下，二手市場錄得外籍買家付逾2百萬元辣稅入市東涌昇薈個案。

美聯張少勛表示，東涌昇薈3座低層C室，面積714方呎，以890萬元成交，折合呎價12,465元。新買家居港未滿7年，需要支付樓價15%的買家印花稅BSD、以及15%之從價印花稅DSD，涉及稅款267萬元。

新都城二期3房逾1千萬

其他地區，美孚新邨再添千萬元巨額成交，美聯王俊康表示，2期百老滙街48號高層C室，面積820方呎，作價1,250萬元易手，呎價14,024元。無獨有偶，中原地產伍錦基表示，分行最新錄得將軍澳新都城2期4座低層G室，面積713方呎，3房間隔，以1,003萬元成交，呎價14,067元，創屋苑同期數新高價。

另外，中原地產袁顯岸表示，紅磡海逸豪園16座高層G室，面積556方呎，兩房間隔，以1,138萬元成交，折合呎價20,468元，樓價及呎價均屬同類型兩房單位新高紀錄。

鳳德邨東濤苑呎價破頂

至於房委會昨日公佈最新居二市場成交記錄，4月累計暫錄（截至20日）12宗成交。期內，黃大仙鳳德邨中層戶，面積443方呎，以343萬元（未補價）成交，折合呎價7,743元，創該公屋綠表呎價新高。房委會亦更新3月成交記錄，期內筲箕灣東濤苑一個高層戶，面積554方呎，以693.8萬元（未補價）成交，折合呎價12,523元，刷新屋苑未補價呎價紀錄。

■東涌昇薈3座低層以呎價12,465元易手。 資料圖片

CCL破頂 逼180關口

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價指數再創新高，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL直撲180點報179.9點，按周升1.40%。至於CCL Mass報180.05點，同創歷史新高，按周升1.44%。

新界表現持續突出

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，近期新界兩區樓價表現持續突出，帶領大市向升。新界東CCL Mass最新報191.72點，按周升2.30%，為八大指數中首個升穿190點水平，並連續3周創歷史新高。新界西CCL Mass報162.01點，創歷史新高，按周升0.80%。港島CCL Mass報187.16點，創歷史新高，按周升3.38%，升幅為23周以來最大。九龍CCL Mass報174.14點，按周微跌0.06%。

■美聯布少明指，隨着多個全新盤登場，市場焦點將由二手轉移至一手。 資料圖片

至於周末預約睇樓量按周普遍錄升幅，中原地產十大屋苑本周末錄得568組睇樓預約，按周再升4.8%。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,615組客戶於周末預約睇樓，按周增加0.6%。

「中美」預約睇樓增

另據美聯物業分行統計，本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約445組，按周穩步微升0.5%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，4月樓市以餘貨新盤主導，購買力焦點回流二手，市場睇樓氣氛保持不俗。由於置業意慾強勁，購買力持續湧現，預計隨着多個全新盤應市登場，料市場焦點將逐步由二手轉移至一手。

南津．迎岸累售逾百伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒基地產提價加推的香港仔田灣南津．迎岸在昨晚推售第四批27伙，消息指，全晚售出12伙，該盤累售103伙。至於系內於西營盤翰林峰將於下周二推售12伙。

單日售出12伙

是次累收87票的南津．迎岸昨晚推售27伙，不設大手優先揀樓安排，單位面積183方呎至265方呎，包括22伙開放式及5伙一房戶，折實平均呎價26,058元，較上月19日公佈的首張價單折實平均呎價21,429元貴21%。價單定價由467.5萬元至707.5萬元，折實價由444萬元至672萬元。當中，面積183方呎的28樓E室開放式單位，折實呎價高見2.85萬，挑戰同區開放式新高。

■深灣9號 資料圖片

維港．星岸逾億沽洋房

豪宅新盤錄天價成交。長實旗下紅磡維港．星岸昨以1.03億元售出5號洋房，再創紅磡住宅成交價新高紀錄，呎價46,903元。據了解，買家為用家。維港．星岸昨晚隨即加推1號洋房招標，實用面積2,235方呎，花園面積1,393方呎，下周二截標。

長實地產投資董事郭子威表示，預期高鐵通車後，內地投資者會比現時為多，所以看好今年豪宅市道，該盤仍會採用招標形式出售餘下單位，相信成交價會有20%上升空間。

嘉華、信置等合作發展的香港仔深灣9號亦透過招標以1.68億元售出16號「花園洋房」特色戶，單位面積2,708方呎，連724方呎花園，呎價達6.2萬元。