

# 淺水灣道90號突上樓書 多個豪宅新盤5月搶攻 濠瀚首推30伙 最高呎價3.9萬



■九肚山濠瀚昨日公佈首張價單共30伙。 劉國權 攝

## 九肚濠瀚首張價單資料

|        |                        |
|--------|------------------------|
| 單位數目   | 30伙                    |
| 實用面積   | 標準戶：1,597至1,614方呎      |
|        | 特色戶：1,610至2,214方呎      |
| 售價     | 標準戶：3,942.7萬至4,472.4萬元 |
|        | 特色戶：5,569.3萬至7,148.7萬元 |
| 平均呎價   | 標準戶：26,110元            |
|        | 特色戶：33,077元            |
|        | 整體：30,381元             |
| 最高折扣   | 1%                     |
| 折實價    | 標準戶：3,903.3萬至4,427.7萬元 |
|        | 特色戶：5,513.6萬至7,077.2萬元 |
| 折實平均呎價 | 標準戶：25,849元            |
|        | 特色戶：32,746元            |
|        | 整體：30,077元             |

製表：記者梁悅琴



■永泰地產鍾志霖形容，濠瀚首張價單為「合理超值價」。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 5月伊始多個豪宅新盤搶攻。永泰地產於九肚山濠瀚首以價單形式貼市價推出30伙，全屬四房戶，平均呎價30,381元，最高折扣1%，折實平均呎價30,077元，最高折實呎價39,020元，1,597方呎折實入場3,903.3萬元，其中4伙於本週六開售。長實今年頭炮新盤淺水灣道90號昨日突上載樓書，最大一伙實用面積近6,000方呎。

永泰地產執行董事兼銷售及市場總監鍾志霖表示，為增加市場透明度，與合作夥伴萬泰商討後，決定將九肚山濠瀚的銷售形式由招標改為出價單，並於昨日公佈首張價單共30伙，包括13伙標準戶及17伙特色戶，全屬四房戶，平均呎價30,381元。他形容，首張價單為「合理超值價」，售價參考九龍區豪宅，並重申對項目質素及價錢有信心。

### 標準戶入場費近4千萬

他指出，首張價單包括17伙特色戶，實用面積1,610至2,214方呎，平均呎價33,077元；13伙標準戶，實用面積1,597方呎至1,614方呎，平均呎價26,110元。售價由3,942.7萬至7,148.7萬元，折實價由3,903.3萬至7,077.2萬元。入場呎價最低單位為2座2樓A室，實用1,597方呎，定價3,942.7萬元，呎價24,688元；而定價最貴一伙，為5

座5樓及6樓複式B室，實用2,002方呎，定價7,148.7萬元，實呎35,708元。發展商提供270天付款方法，可獲折扣1%；及首兩年70%一按付款方法，照訂價加3%，其中4伙於本週六開售。

### 3伙已標售 套近1.38億

他又稱，該盤早前推出4伙招標，已於本週一截標，並於同日售出3伙，套現接近1.38億元，買家以本地客為主。其中第2座地下及1樓B室複式戶(733方呎花園)，實用面積1,826方呎，成交價5,610.83萬元，呎價30,725元；另外2伙為第2座2樓及3樓B室，實用面積均為1,611方呎，成交價分別為3,953.9萬元及4,230萬元，呎價分別為24,543元及26,257元。

另外，長實今年頭炮新盤淺水灣道90號昨日突上載樓書，項目由11幢排屋組成，

名為90 Repulse Bay Road 1號至12號，單位實用面積由5,347方呎至5,915方呎，每幢設3層並連天台，並連面積238至367方呎的花園。最大一伙為12號，實用面積5,915方呎，連933方呎平台、307方呎花園及161天台。樓書亦顯示，項目共設22個車位，即每戶平均可配2個車位。室內配套的冷氣機為日本三菱，廚房配套電器則以德國MIELE為主，另外業主需要承擔維修斜坡的費用。

### 孝順女2504萬購愛炫美

五一假期以銷售貨尾為主，昨日售出23伙。消息指，長實於淺灣海之戀·愛炫美獲一名投資得利及升職加薪的孝順女以首置客身份，斥資2,504.1萬元購入第5A座42樓B室，呎價21,550元，計劃與父母同住。

### 海璇呎價6萬再售1伙

新地旗下北角海璇早前改變招標方式，容許買家可以入標認購一伙單位後履錄成交，其中第2座9樓A室昨日以9,595.6萬元售出，實用面積1,599方呎，呎價6萬元。買家選用建築分期付款，並有合共9.475%樓價現金回贈及38,000元新地會員現金回贈，即折實價8,682.6萬元，折實呎價54,300元。買家並可獲贈全屋傢俱及首3年家居保養。

## 新地12商場五一生意額升12%



■全港最大LINE FRIENDS Store上月26日開幕，吸引大批粉絲通宵輪候。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 五一假期帶旺消費，新鴻基地產(中國)執行董事馮秀炎表示，新地旗下十二大商場包括apm、大埔超級城、新太陽廣場、元朗廣場、柴灣新翠商場等於五一假期連周末(4月28至5月1日合共4天)的總人流達680萬，按年升10%；營業額則達1.3億元，按年上升12%。馮秀炎表示，為了慶祝五一黃金週及母親節雙重節慶，apm舉辦了美食市集、3D Mapping數碼互動遊戲及又送出多重消費獎券等，加上全港最大LINE FRIENDS Store於4月26日正式開幕，旋即吸引大批粉絲通宵輪候，

當中有內地廣東一帶的粉絲專程前來，高峰期吸引逾千人排隊迫爆商場，大批前來朝聖的LINE FRIENDS粉絲希望購得心頭好BT21商品。

### apm料郵輪客添700萬消費

此外，近日人民幣持續強勁，旅客來港購物意慾理想，加上5月份有15艘船到訪啟德郵輪碼頭，apm提供約230趟免費穿梭巴士接載郵輪旅客往返商場及啟德郵輪碼頭，預料可招待約3,500名郵輪旅客，人均消費約2,000元，預料為商場額外帶來逾700萬元消費額。

## 頭4月住宅註冊金額首破2千億

香港文匯報訊 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，截至4月27日止，在不包括一手公營房屋之下，本年迄今一手私樓及二手住宅註冊量錄21,916宗，比起去年首4個月21,076宗高出約4%；隨着樓價攀升，加上大額成交支持下，期內住宅註冊金額達2,003.1億元，比起去年同期1,853.4億元更按年增加約8.1%，並創21年同期新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，宗數方面，今年來住宅註冊量已錄21,916宗，除高於去年首4個月外，並超越15年首4個月21,908宗，創6年同期新高。

今年首4個月住宅表現亮麗，主要來自二手住宅的帶動。若將住宅按一手及二手劃分，截至4月27日為止，二手住宅註冊量錄7,074宗，金額約1,316.2億元，比起去年首4個月分別升約15%及32.3%。

### 一手註冊宗數金額挫約兩成

反觀新盤方面，今年來全新盤涉及的單位數目明顯較去年同期少，導致一手私樓註冊量及金額按年下挫。據資料顯示，今年來一手私樓註冊量錄4,842宗，按年約少22.3%，金額則錄686.9億元，亦跌約20%。

## 5區家庭收入增長最快 撐區內樓價

### 香港文匯報訊 樓價長升不跌，差餉物業估價署最新的3月樓價指數報368.4點，連升24個月創有紀錄以來最長升浪，更是連創17個月破頂。造成破紀錄升浪的原因，除一般的如辣招鎖死供應、低息、外來資金炒作之外，仲量聯行最新報告指，家庭入息增長也是一大推動力。研究指，油尖旺、元朗、離島、西貢及葵青富裕收入家庭增長幅度為本港各區之冠，入息增長高將對當地的樓價起支持作用外，也將為未來住宅新供應增添動力。

葵青區過去5年唯一零供應 仲量聯行指出，上述5個區的家庭入息中位數，於2012年至2017年間增加介乎35.7%至40%。葵青區為5區中唯一一區於過去5年零供應，未來5年私人住宅新供應也只有1,000伙，對樓價有支持作用。未來的住宅新供應將受惠於區內的家庭入息增加，並令市場對這些區域的樓市前景較有信心。

### 負擔能力提升 帶來潛在需求

仲量聯行資本市場部區域董事莫凱傑表示，葵青區向來是港人「上車」置業的熱點之一，不過，過去5年(2013至2017年)葵青區缺乏住宅新供應。根據政府統計處數據，按各分區市民的富裕程度比較，葵青區為全港增長最快的5個區之一，2012年至2017年期間，該區從事經濟活動的家庭住戶的每月家庭總入息中位數上升達35.7%。鑑於葵青區自2012年迄今一直未有新供應投入市場，這意味著該區的家庭收入上升並非由遷入新供應的外來富裕家庭所帶動，反而是自然增長，反映葵青區住戶的負擔能力正逐步提升，將為葵青區未來的供應帶來潛在的需求。



■油尖旺區富裕收入家庭增長幅度為本港各區之冠。

油尖旺家庭5年增收40%最勁 仲量聯行研究部副董事車永鈞亦稱，除葵青區外，未來住宅發展將受惠於購買力增加的其他區域包括觀塘、黃大仙及港島南區。這些區域於過去5年間的新住宅供應均少於1,000個單位，同時入息增長又高於25%。根據統計處數據，2012年至2017年期間，該4區每月家庭總入息中位數為：油尖旺上升40%、元朗上升38.9%、離島上升37.4%，以及西貢上升35.7%。若按同期的新供應量作比較，則以元朗(約13,600個單位)及西貢(約11,000個單位)的增長最為迅速，而油尖旺及離島亦分別錄得約3,400及4,000個新住宅單位供應。

## 萬景峯車位308萬沽 貴絕新界西



■荃灣萬景峯一個雙號車位以308萬元成交，刷新新界西最貴車位紀錄。

位紀錄。原業主於2011年以97萬元買入，持貨7年至今轉手賬面賺211萬元或2.2倍。

### CAPRI車位租5千 將軍澳最勁

將軍澳私宅供應陸續落成，不過車位供應卻未數需求，市場消息指，將軍澳CAPRI新錄一宗高價租賃成交，涉及一個雙號車位，上月原先以4,800元放租，及後反價至5,000元成功租出，創區內車位租金新高。業主於去年底以173萬元購入車位，是次租賃可享3.5厘回報。

二手方面，美聯易乘中表示，連環錄得紅磡多宗「港漂」租賃個案，紅磡海濱南岸7座中層B室，實用面積593方呎，屬3房間隔，吸引港漂合租，每月租金2.7萬元，呎租約46元，創同類單位租金新高。業主於2017年底斥資約1,038萬元購得，現可享回報率約3.1厘。

至於同區黃埔花園11期9座低層F室，實用面積639方呎，同屬3房間隔，吸引「港漂」以2.5萬元承租，折合呎租約39元。業主於2014年以675萬元購入，如今租賃回報率約4.4厘。

### 曉峰灣畔破頂 首見千萬元成交

馬鞍山曉峰灣畔首度升至千萬元，世紀21奇豐榮梁貴表示，曉峰灣畔5座頂層戶，實用面積684方呎，作價1,000萬元成交，呎價14,620元，成交價創屋苑新高。原業主於2007年以320萬元買入，持貨逾10年轉手物業升值2倍。

### 反價4% 錦繡花園三房1040萬沽

利嘉閣地產劉嘉燕透露，市場近日錄得元朗錦繡花園河北段第十街雙號屋的二手成交，實用面積約848方呎，三房間隔。業主早於2月放盤叫價1,000萬元，及後成功反價40萬元或4%，以1,040萬元出售物業，折合實用面積呎價約12,264元，建築面積呎價約12,235元。據悉，原業主於1998年11月，以約236萬元買入上述物業。持貨多年，現轉手賬面獲利804萬元，賺逾3倍。

劉嘉燕補充，錦繡花園於4月份錄得18宗二手成交個案，平均實用面積呎價約12,518元。屋苑現時約有80個單位放盤，入場價為1,000萬元起，同類戶則由1,088萬元起。