

家壹即晚去貨近八成 富豪4.7億購緹山2洋房 上車盤不憂客 豪宅貨有承接



■家壹開售首輪100伙，有不少年輕人及情侶到場揀樓。香港文匯報記者彭子文攝

香港文匯報訊（記者黎梓田、梁悅琴）港股企穩3萬點，帶動中小型住宅以豪宅新盤繼續旺銷。累收約648票的長沙灣上車盤家壹昨晚開售首輪100伙，消息指，全晚售出至少77伙。筆架山龍駒道9號緹山首錄洋房成交，由同一組買家以4.7億元一連購入3號及5號屋，呎價均為82,572元，創出石硤尾新高呎價。



■緹山以平均呎價82,572元售出3號及5號屋。資料圖片

以略高於市價推出長沙灣家壹首批100伙於昨晚開售，恒基地產安排大手客A組及散客B組揀樓。記者昨下午5時於尖沙咀美麗華廣場地下所見，傍晚時分陸續有準買家到場登記，售樓處內則有不少買家等候抽籤。消息指，A及B組合共約有110組客到場。當中，有不少年輕人及情侶到場揀樓，場外則有不少代理向途人推銷樓盤。

家壹首批兩房全被揀選

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，截至昨晚9時20分，家壹已被揀選單位共77伙，當中兩房戶已全被揀選。

今批開售單位面積220方呎至479方呎，扣除最高8%優惠後，折實價442.5萬至930.9萬元，折實平均呎價21,055元。

代理家壹各錄大手成交

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行買家出席率80%，一半屬九龍客，新界客及港島客分佔40%及10%。而該行有大手客斥資1,200萬元入市2伙一房單位自用。

他指，近日樓市氣氛造好，家壹以中小型單位為主，用家主導，加上發展商提供高成數按揭，吸引年輕上車客進駐。又指，投資者佔整體約30%，主因有開放式單位，租金回報吸引。

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，該行有3組大手客出席，其中一組斥資約1,100萬元購入2伙一房單位。受到交投氣氛熱烈帶動，他估計今季樓價升幅跑贏上季，料4月有3%升幅，全季將有8%升幅。

除中小型住宅旺銷外，豪宅亦受捧。嘉里旗下筆架

山龍駒道9號緹山上周二首推兩幢洋房招標，並於上周六截標，最終於昨日落實以合共4.7億元售出3及5號屋，買家為同一組客。

緹山呎價8.25萬冠石硤尾

成交記錄顯示，兩間洋房面積同為2,846方呎，各自擁有面積1,000方呎花園，成交價均為2.35億元，呎價亦為82,572元，呎價創石硤尾新高，但未能打破何文田天鑄洋房去年創出的9.8萬元九龍最高呎價紀錄。

據支付條款顯示，買家已付5%樓價，餘下95%樓價於5月21日或之前繳付，且可享量購買家2%現金回贈。若扣除該2%回贈，每間洋房實際成交價約2.3億元，折算呎價為80,920元。

康城7期取名MONTARA

另外，消息指，會德豐地產與港鐵合作日出康城第7期取名為MONTARA。該盤分兩期發展，共有1,120伙，主打兩房及三房戶。其中，7A期有機會月內獲批售樓紙，最快月內開售，提供616伙。發展商日前表示，項目會以價單形式發售，定價參考同系同區MALIBU，以及同區其他新盤售價。

LP6下周取消1%特別折扣

MONTARA部署推售前夕，南豐等與港鐵合作於日出康城LP6昨修訂價單，將去年推出的特別1%折扣優惠之期限設定至下周一（15日）為止。換言之，下周二起該盤會變相加價1%。市況向好下，該盤今年以來售出約592伙，自去年9月開售以來累售2,144伙，佔項目單位總數約90%，現尚餘248伙待售。



■恒基林達民表示，家壹首批兩房單位已全被揀選。

香港文匯報記者彭子文攝



■中原陳永傑指，該行有大手客斥資1,200萬元入市家壹2伙一房單位自用。

海日灣II示位周內開放

香港文匯報訊（記者黎梓田）一手空置稅殺到，有貨在手的發展商加快軟銷，億京旗下大埔白石角海日灣II昨日開放示範單位予傳媒參觀。發展商表示，個別開放式單位將連傢俬出售，最快本周安排公眾參觀示範單位。

會所逾4萬方呎

億京項目及銷售策劃總監潘志才表示，項目擁有各種戶型，能滿足不同客戶需要，並配備逾7.4萬方呎園林連遊樂設施及逾4萬方呎會所，料本周內開放示範單位予公眾參觀。

是次向傳媒展示3間無改動示範單位，分別為7座3樓D室（1,058方呎、3房間隔）、9座3樓H室（614方呎，2房間隔）以及連傢俬的11座3樓C室（251方呎，開放式間隔）。其中，11座3樓C室連傢俬出售。發展商補充，3間單位客飯廳採長方形設計，配備大幅玻璃窗，樓層高度最高為3.15米。

海日灣II提供1,408伙單位，標準單位面積243方呎至1,866方呎，另設連花園、連平台、連天台及複式等不同類型特色單位。項目關鍵日期2020年11月30日。



■廚房
香港文匯報記者黎梓田攝



■浴室
香港文匯報記者黎梓田攝



■海日灣II的11座3樓C室客飯廳。香港文匯報記者黎梓田攝

住宅闖「癲」峰 車位更瘋狂



■曼克頓山有車位以360萬元成交，金額足夠購買新一批居屋單位。資料圖片

香港文匯報訊（記者黎梓田）二手住宅升勢不斷，「西九四小龍」長沙灣昇悅居有2房則王以近千萬沽出，創屋苑同戶型次高紀錄。旺勢更蔓延至車位，荔枝角曼克頓山有車位以360萬元易手，創屋苑車位價新高。旺角居屋富榮花園同樣有車位以210萬售出，創下屋苑次高紀錄。

曼克頓山車位360萬新高

據土地註冊處資料顯示，曼克頓山停車場2樓一個單號車位，上月以360萬元成交，創屋苑車位成交價新高。原業主2010年以88萬元買入，持貨約9年，賬面獲利272萬元或逾3倍。

另外，旺角居屋富榮花園自誕下千萬元居屋單位後，連車位亦也熱炒。市場消息指，富榮花園停車場2樓一個雙號車位，新近以210萬元成交，較屋苑車位去年以220萬元創下的歷史新高價僅低10萬元。原業主去年初以163.5萬元買入，持貨逾1年，賬面獲利46.5萬元或28%。

昇悅居2房則王逼千萬

住宅方面，西九四小龍之一的昇悅居有2房則王成交價直撲千萬。市場消息指，屋苑錄得5座高層C室易手，面積522方呎，採2房間隔，以998萬元成交，呎價19,119元，造價創屋苑2房第二高，僅次於去年8月所錄的1,030萬元。

中原地產許永生透露，屋苑新近亦錄得另一宗成交，單位為2座低層F室，面積523方呎，2房間隔，享內園泳池景，議價後以950萬元成交，呎價18,164元。

新都城議價300萬照破頂

新界區亦繼續出現破頂，中原地產伍錦基表示，將軍澳藍籌屋苑新都城，本月至今暫錄約4宗成交，平均呎價15,488元。屋苑最新錄得1期4座高層H室成交，面積698方呎，採3房套房間隔。單位去年9月開價1,350萬元，現累減300萬元，以1,050萬元易手，實用呎價15,043元，造價仍創屋苑1期歷史新高。

恒地粉嶺盤申建1807伙

香港文匯報訊（記者顏倫榮）恒地為本港擁有最多農地的發展商，近日就粉嶺馬適路項目向城規會申請輕微放寬地積比率，以作住宅發展。申請文件顯示，項目佔地174,237方呎，地積比率由目前3.5倍微增至3.5152倍，提供1,807個單位，平均面積約337方呎。

項目位於綠悠軒以北，處於「住宅（乙類）」用途。按新申請計，項目總可建樓面為61.25萬方呎，住用樓面及非住用佔分別佔60.98萬方呎及2,654方呎，擬建5幢樓高16至21層高大廈，提供1,807個單位，平均面積約337方呎。

放寬地積比原因是政府要求地盤提供一條24小時開放給公眾的

高架有蓋行人道，以連接毗鄰公共房屋及周邊，而該行人道所佔面積須計算入總樓面內，故申請人就此提出放寬密度申請。

申寬地積抵行人道面積

申請人認為，今次地積比率只較原來批准的多出0.434百分點，實屬輕微。

此外，文件亦披露地盤建築進度，項目2019年2月已獲屋宇署批出建築圖則，並已經在去年12月進行地基工程施工，上蓋工程會在明年開始。

據了解，恒地於2017年12月以25.32億元完成補地價手續，每方呎樓面地價約4,134元，料為新界北區最貴的補地價個案。

大角咀2舊樓申強拍

香港文匯報訊（記者顏倫榮）「舊樓王」恒地今年有最新動向，剛向土地審裁處呈交文件，分別就大角咀萬安街16至18號及24至30號兩個舊樓地盤申請強制拍賣。根據恒地年報，兩個地盤將與其他地盤合併發展，而萬安街16至30號總地盤面積約6,418方呎，以9倍地積比率計算，可建樓面約57,762方呎。

上述萬安街兩個項目鄰近港灣豪庭。其中，16至18號由2幢6層高舊樓組成，樓齡62年，恒地持有92.86%業權。至於24至30號由4幢6層高舊樓組成，樓齡約61年，恒地持有24至26號81.67%業權及28至30號94.44%業權。

兩個地盤估值涉約2,348億元。

值得留意，萬安街地盤後面的大角咀道177至199號，恒地亦已持有逾八成業權，日後可建樓面121,455方呎。若連同萬安街16至30號合併發展，可建樓面將達179,217方呎，為該區近年大型重建項目之一。

恒地勢併鄰盤擴發展

大角咀一向為恒地收購舊樓的重要基地。年報中指出，集團分佈於大角咀嘉善街、利得街、角祥街、福澤街、博文街、萬安街及大角咀道一帶之多個項目，將一併發展成為「利奧坊」系列(包括已開售的利奧坊·曉岸及利奧坊·凱岸)，合共提供逾100萬方呎樓面。

香港文匯報訊 私宅租金終止6個月連跌，3月全港107個大型私人屋苑平均呎租錄得35.7元，較2月微升0.3%。中原地产研究部昨日指出，租賃市場開始轉旺，加上樓市率先結束調整，相信租金亦會隨步向升。現時租金跟調整前水平相差約半成，估計下季將重返去年歷史高位。

中原地产新簽約統計，3月全港107個大型私人屋苑平均呎租錄得35.7元，較2月35.6元微升0.3%。租金連跌6個月共5.6%，但近3個月跌幅明顯收窄，並持續於36元附近窄幅徘徊，開始止跌回穩。

十大藍籌屋苑方面，5個成分屋苑租金開始

錄得按月微升。麗港城升幅最大，3月升2.5%。海怡半島升0.8%、沙田第一城升0.7%、美孚新邨升0.3%、太古城升0.2%。杏花邨按月沒有升跌，黃埔花園按月微跌0.3%、嘉湖山莊跌0.4%、康怡花園跌0.5%及匯景花園按月跌1.5%。

中原料下季返歷史高位

按季方面，今年第一季租金為35.7元，較去年第四季下跌0.8%。對比，去年第四季租金季跌4.5%，上季跌幅顯著收窄。該行料，隨著暑期傳統租賃旺季，第二季租金有望重返調整前水平。



■麗港城3月平均呎租升2.5%，為十大屋苑之最。資料圖片