天鑄車位「6球」半年炒貴26%

內地客接貨 平全港紀錄

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓價持續攀高，部分資金流入車位再掀短炒風。何文田天鑄再錄「6球」車位成交，與去年同一屋苑第2期2樓單號車位全港最貴紀錄看齊，此車位更於半年內兩度易手，炒高26%，升價125萬元，最新由內地客接手。

■何文田天鑄第1期車位不足半年間升價125萬。 資料圖片

消息指，何文田天鑄第1期1樓一個單號車位最近以600萬元易手，新買家為內地客。原業主於今年2月以573萬入市，持貨約3個月，升價27萬元，升幅4.7%。據悉，此車位已兩度易手，早於去年11月獲一名買家以一手價475萬元入市，意味此車位於不足半年間升價125萬，炒高26%。

短炒客遊走藍籌屋苑

事實上，近月多個屋苑錄得投資者入市短炒車位獲利個案，美孚新邨第8期3層單號車位於4月份以168萬元沽出，原業主於去年5月以138萬元買入，持貨不足一年賬面獲利30萬元，升值21.7%。同一屋苑第2期G層雙號車位，原業主於今年3月以183萬元購入，持貨一個月即於4月以193.8萬元易手，賬面獲利10.8萬元，升值5.9%。

天水圍嘉湖山莊更出現連環短炒獲利，當中景湖居B層單號車位有業主於今年1月才以100萬元買入，持貨約一個月即於2月以124.3萬元沽，賬面獲利24.3萬元。新業主於4月再以138.6萬易手，持貨兩個月即賬面賺14.3萬元。

本港天價車位成交排名

車位所在	成交價	成交日期
何文田天鑄第1期1樓單號	600萬元	2019年5月
何文田天鑄第2期2樓單號	600萬元	2018年6月
西營盤維港峰1樓14號	518萬元	2017年年中
北角海璇單號	500萬元	2019年3月
九龍站凱旋門B1層單號	500萬元	2018年5月

■製表：記者 梁悅琴

公司掃南濤閣50車位

公屋及居屋車位亦受投資者垂青，旺角富榮花園2期2層雙號車位於今年4月以210萬元高價易手，原業主持貨16個月，賬面賺46.5萬元。4月亦有大手投資客掃入居屋車位，其中黃竹坑南濤閣獲公司買家斥資1.18億元連購50個車位。

此外，黃大仙現崇山停車場3樓雙號車位最近亦以260萬元易手，創屋苑車位造價新高紀錄，原業主去年以180萬元購入，持貨約1年賬面獲利80萬元，期內升值44%。

粉嶺車位4年升82%

中原地產麥偉成表示，粉嶺綠悠軒單號數車位業主開價約180萬元，議價後以178.5萬元獲承接，新買家為屋苑住客，打算購入車位自用。原業主於2015年以98萬元購入車位，持貨約4年，是次易手賬面獲利約80.5萬元離場，升值約82%。

朗8業主付SSD平手離場

■朗屏8號3房單位兩年賬面升值不足百萬元。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）中美貿易戰升溫，經濟冷鋒漸漸靠近，部分業主即使平手都離場。元朗半新盤朗屏8號錄得高層3房以898萬元易手，原業主持貨兩年賺逾98萬元，惟需要付10%的SSD辣稅約89.9萬元，扣除佣金等開支後幾乎平手離場。至於將軍澳天晉有3房戶業主劈價150萬元將單位售出，造價1,150萬元，較上月同類成交價回落近18%。

中原地產王勤學表示，入伙不久的元朗半新盤朗屏8號最新錄得2座高層F室易手，單位面積622方呎，屬3房間隔，原業主最初叫價800萬元，與買家商議後決定由業主支付辣稅，故把叫價調高至898萬元並沽出，呎價14,437元。據悉，原業主2017年3月以799.7萬元一手購入單位，持貨兩年賬面賺逾98萬元，惟需要付10%的SSD額印辣稅約89.8萬元，扣除佣金等開支後料平手離場。

天晉3房1個月回軟近18%

中原地產伍錦基指出，將軍澳天晉第1座高層E室，面積617方呎，3房間隔，單位坐向西南擁海景，去年10月開價1,300萬元放售，業主最近終減價150萬元(減幅11.5%)以1,150萬元易手，呎價18,639元。原業主於2011年11月以648萬元買入單位，現轉手賬面獲利502萬元離場，單位不足8年升值77%。

據悉，屋苑對上一宗同類型單位成交於上月錄得，617呎的1座高層E室，以1,398萬元易手，折合呎價22,658元，可見該類型單位樓價於短短一個月間回軟近18%。

中原地產練玉群表示，青衣翠怡花園第4座高層G室兩房戶，面積368方呎，開價643萬元，原業主見近期外圍因素不明朗，所以願提供議價空間，最後減價43萬元(減幅約6.7%)至600萬元成交，呎價16,304元。原業主於2013年以326萬元買入單位，單位升值84%。

內地生3.1萬租盛薈3房

此外，不少內地生趁暑假將至均提前覓租盤，中原地產趙國華表示，大圍名城2期盛薈1座低層SA室，面積742方呎，3房1套間隔，以3.1萬元租出，呎租41.8元，新租客為5名內地生，租入單位方便新學年於本港上學。

林子峰拆售商廈套逾1.5億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）資深投資者林子峰持有香港仔裕輝商業中心昨日拆售73個寫字樓單位及3個商舖，當中22伙連同3個地舖獲認購預留，套現1.548億元。現時尚餘51個寫字樓單位，意向呎價約11,250元起，入場費約360萬元起。

香港仔裕輝360萬入場

中原(工商舖)工商部高級區域營業董事盧偉德表示，今次可供出售的寫字樓單位共73個，面積約285方呎(未核實)至全層約2,270方呎(未核實)不等，每層共6個單位，當中2個單位(即01及06室)設內置洗手間。

他又指，上周四開放示範單位，短短4天已獲買家預留22個寫字樓單位，總成交金額逾1.038億元。當中，有2組大手買家預留相連單位，分別購入1303及1304室(建築面積約610方呎)，成交價約820.5萬元，呎價約13,450元；以及1905至1906室(建築面積約860方呎)，成交價1,044.65萬元，折合呎價約12,147元。據悉，兩組買家均有意購入作自用。

至於項目內可供出售的3個地舖，亦獲區內投資者認購，為04至06號舖，總面積約1,600方呎，以約5,100萬元易手。資料顯示，舖位每月租金收入共約11萬元，租金回報約2.5厘。

MOUNT NICHOLSON洋房逾9億沽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰升溫，新盤交投萎縮，超級豪宅新盤卻仍見高價成交。九龍倉及南豐合作發展山頂MOUNT NICHOLSON第一期透過招標以9.16億元售出15號屋，面積8,674方呎，另有4,352方呎花園和1,178方呎天台等，呎價達105,603元。

明德山特色戶雙破頂

新地旗下已屆現樓的明德山昨亦招標售出頂層32樓C室連天台特色戶，單位面積887方呎，成交金額3,700萬元，呎價41,714元，齊創項目新高紀錄。新地表示，明德山所有標準分層單位已清袋，僅餘下兩伙頂層單位可供發售。

由永泰及萬泰合作發展的沙田九肚澐灃同樣透過招標沽出特色戶，永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，澐灃第2座複式B室，面積2,172方呎，為4房連雙套房間隔，另連409呎露台及791呎天台，成交價7,800萬元，呎價35,912元。

海傲灣海日灣II錄撻訂

另一邊廂，中美貿易戰前景未明，樓市氣氛變觀望，新盤持續錄撻訂。根據成交記錄冊顯示，九龍建業旗下油塘海傲灣第1A座28樓A室，買家於本月19日以777萬元購入，單位面積301方呎，一房戶，買家料遭發展商沒收5%訂金涉約39萬元。

億京旗下大埔白石角海日灣II第7座6樓D室，面積1,058方呎，3房連儲物房設計，買家於本月18日以1,484.3萬元購入，最終撻訂，料遭沒收5%訂金涉逾74萬元。

■山頂MOUNT NICHOLSON第一期15號屋呎價達105,603元。 資料圖片

港九新界新盤 樓價差距收窄

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）仲量聯行昨日公佈《住宅銷售報告》指出，港九市區中小型新盤與新界中小型新盤樓價差距正收窄。

該行從EPRC取得數據分析，港島面積為752方呎或以下的中小型住宅新盤，與新界同類型新盤的價格差距於過去五年內由90%顯著收窄至79%。至於九龍中小型住宅新盤價格，與新界同類新盤的價格差距也於過去五年由35%收窄至14%。

仲量聯行研究部主管馬安平指出，樓價差距收窄的其中一個原因是過去五年住宅新供應主要來自新界，在政府壓抑置業需求的措施下，令首次置業買家轉投一手市場，為新界新盤帶來更多購買力。

將軍澳受惠

他補充指，非傳統核心商業區的發展及擴張，也有助帶動新界新盤需求。根據統計處及EPRC的數據顯示，西貢的家庭住戶數目及新盤樓價自2014年已分別上升7%及23%，升幅主要是源於將軍澳。受惠於港島東及九龍東的商業區發展，鄰近兩區的將軍澳成為受歡迎的住宅區。仲量聯行估計於2019至2021年間，將有55,700個中小型住宅落成，其中60%位於新界。

■仲量聯行馬安平

仲量聯行資本市場資深董事莫凱傑表示，沙田至中環線、將軍澳-藍田隧道等新交通網絡將會相繼落成，位置對於置業決定的重要性將會逐步減少，持續支持新界的樓價。

theDesk拓上環設共享工作間

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）共享工作空間theDesk最新宣佈，與陽光房地產基金合作開設其第六個共享工作空間，亦是其第五個香港據點。新據點面積達29,000方呎，將坐落陽光房地產基金旗下新翻新的上環文咸街Strand 50低層，預計第四季正式啟用。

夥拍陽光房地產基金

新據點涉及Strand 50的一樓至七樓，將會搭建一座連接大堂至二樓的新樓梯，提供私人辦公室、固定辦公桌、流動辦公桌及舉辦活動的空間，目標成為上環鄰近社區的創新集中地。

陽光房地產基金資產管理總監黃志明表示，期待新據點的開幕以及與theDesk攜手，為Strand 50的高層租戶以及文咸東街135商業中心、永樂街235商業中心和雲山大廈的租戶提供增值服務。

新加坡凱德擴在華投資

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）深耕中國25年的新加坡房企凱德集團日前在滬舉行戰略分享會，會上凱德高層表示對中國市場及商業環境充滿信心，並透露與淡馬錫旗下星橋騰飛交易接近尾聲，藉此在華業務將增加產業園板塊。

此前，凱德以110億新加坡元收購淡馬錫附屬公司星橋騰飛旗下兩家全資子公司所有股份，星橋騰飛在華11個核心城市擁有產業園或商務地產空間。凱德集團總裁兼中國首席執行官羅臻毓指出，在打造產業園項目時，會將一些新的科技型的產業帶入，使項目有更廣闊的發展空間。

凱德與星橋騰飛的交易預計7月初完成整合，在華的管理資產規模增長6%，佔集團管理總資產的41%。

戰略分享會上，全球第十座來福士亦舉辦亮相儀式。同時作為上海第三座來福士，項目總建築面積約42萬平方米，由2幢50層的辦公樓和一體式購物中心組成，選址上海北外灘。

上海第三座來福士亮相

凱德集團（中國）商業管理董事總經理陳培進表示，上海機會很多，商業開發氛圍超前領先。

■凱德羅臻毓回答媒體提問。 香港文匯報記者孔雯瓊 攝

迎接旺季

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）屯門站上蓋商場V city於5月23日至29日推出感謝周，開售多款1元起精選貨品。新地代理租務副總經理孫雅茵預期，商場本季營業額及人流有10%至15%升幅，緊接着的暑假旺季將推出更多活動，包括引進主題快閃店及拓展社交平台。