



屯馬線快通車 二手屋苑起哄

買家要求即日睇樓 代理：睇好啟德樓價

運房局昨宣佈屯馬線一期於2月14日情人節當日開通，屆時新建的顯徑站、鑽石山站擴建部分及啟德站將啟用，沿線屋苑即時起哄，香港文匯報記者特此直擊沿線屋苑市況。其中，鄰近啟德站的指標屋苑新蒲崗譽·港灣率先出現反價個案，同區更出現準買家要求「即日睇樓」的情況，反映市場情緒開始高漲。有代理認為，屯馬線一期沿線屋苑將跑贏大市，坐擁多項基建的啟德站周邊屋苑更睇高一線。

■香港文匯報記者 黎梓田

利嘉閣地產黃民傑表示，隨着屯馬線一期通車消息公佈，昨天啟德區的預約睇樓量即時增加三至四成，並有兩組客戶要「即日睇樓」。黃民傑指出，啟德區樓價過去一直跟隨大市調整，而該區的校網、鐵路加上未來的大型商場及寫字樓，則較其他地區略高一線，料屯馬線通車後，今年區內樓價將會跑贏大市。黃民傑指，該區放盤實在不算多，整個啟德大約有30至40個放盤，其中只有15個貼市價。

譽·港灣有6座中層的2房單位，本來叫價1,100萬元，因得知屯馬線開通消息後，決定加價至1,150萬元放售。黃民傑補充，啟德的二手放盤主要為譽·港灣及啟德一號，分別有14間及8間二手市價放盤，前者2房入場價由960萬元起，3房由1,300萬元起，而後者1房由950萬元起，2房則由1,300萬元起。

譽·港灣2房加價50萬

鑽石山站方面，利嘉閣地產何雲德稱，

距離港鐵站較近的屋苑有星河明居及龍蟠苑。何雲德提到，屯馬線開通消息令預約睇樓即時增加4至5組，不過成交造價已在早前「升咗一浸」，故暫未見有即時加價封盤，不過預料這類情況會漸漸增多，未來跑贏大市機會很高。他提到，星河明居有30間放盤，3房入場叫價935萬元，而龍蟠苑最近有20多間放盤，居二價由400萬元起，而自由市場價由550萬元起。

龍蟠苑呎價15722元

何雲德指，周邊入場門檻低的公營房屋市場交投表現不俗，龍蟠苑甫踏入新年不久便錄得多宗成交，本月暫錄5宗，較上月加快。市場新近錄得龍蟠苑B座高層1室的成交，單位實用面積約353方呎，為1房間隔，向南望內園景。單位近日已補地價的555萬元沽出，折合呎價約15,722元。

另外，距離港鐵鑽石山站稍遠的黃大仙鳳德邨，最近亦誕生「公屋王」。根據土地註冊處資料，鳳德邨碧鳳樓中層20A室，實用面積153方呎，上月23日簽正式

買賣合約，於自由市場以298萬元沽出，呎價達19,477元，打破屋苑去年7月錄得的每方呎19,226元的紀錄。

顯徑邨現「公屋王」

至於顯徑站，萬方地產葉博麟表示，自屯馬線工程落實後，顯徑區的成交便一向暢旺，每月平均錄得4至5宗居二市場成交，呎價亦累積了一定升幅，並展現「公屋王」，料未來該區樓價將受惠於通車而錄得升幅。葉博麟指，該區放盤量不多，顯徑邨及嘉田苑分別只有5個及3個放盤，前者綠表價最平385萬元起，而後者自由市場價由535萬元起。

而年初顯徑邨更刷新全港公屋次高紀錄。市場消息指，顯徑邨高層中層7室，實用面積544方呎，可作3房戶，以618萬元易手，實用呎價11,360元。資料顯示，目前全港公屋自由市場最高成交價為同屋邨顯貴樓中層10室，於2018年以665萬元成交，即上述成交為全港公屋次高紀錄。原業主2017年初以345萬元連補地價購入，持貨約3年，賬面獲利273萬元或79%。



啟德區的譽·港灣現約有14個二手市價放盤，2房入場價由960萬元起。資料圖片

英皇：年內推4新盤涉179伙



楊政龍(右)稱集團將於第二季推出爹核士街及摩羅廟街項目。圖中為英皇集團主席楊受成，左為張炳強。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)鼠年快到，英皇集團執行董事楊政龍昨表示，集團年內將推出4個新盤，合共提供179伙。英皇國際執行董事張炳強預期，今年住宅樓價於10%以內上落。

今年樓價上落幅度10%以內

楊政龍表示，集團於第二季推出堅尼地城爹核士街及中環半山摩羅廟街項目，分別提供57伙及99伙，戶型由開放式至兩房。下半年將推出屯門大樓項目，共提供8座獨立洋房，實用面積約3,200至4,800方呎；而與世茂房地產及明發集團合作發展的港島南區壽臣山項目，共有15座獨立洋房，實用面積約3,700至11,000方呎，亦會

於下半年推售。張炳強指出，本月上旬住宅樓市交投令人鼓舞，樓市多番傳出利好消息，證明剛性需求仍大，有合適市場價錢的新盤，銷情理想，預期今年樓價於10%以內上落，希望政府保持長遠土地供應。縱然面對一手樓空置稅即將立法，本港經濟前景又未明朗，他認為豪宅買家實力較強，買家主要看能否買到心頭好多於看經濟環境。

建發里項目料下季落成

因應政府重啟活化工廈政策，張炳強稱，該集團亦積極申請重建旗下工廈，屯門新安街13及15號將合併發展，申請放寬地積比率，重建1幢22層高工廈，涉及總樓面約22.8萬方呎；另一幢為觀塘鴻圖道82號新傳媒集團中心，擬申請放寬地積比率，重建29層高，提供14.4萬方呎樓面的新式工廈。屯門建發里4號工廈活化項目預計於今年第二季落成，項目提供總樓面約18萬方呎，為集寫字樓、零售及餐飲於一身的綜合大樓。

張炳強續稱，集團於灣仔駱克道77號的商廈項目，共有13萬方呎樓面，擬短期內推出招租，現時已有不少客戶查詢。他指，集團系內的寫字樓出租率達95%，料

今年寫字樓租金微向下。

酒店入住率續漸回穩

談到修例風波引發暴力衝突重創零售及酒店業，楊政龍表示，集團旗下商舖大部分位於傳統旅遊區，推出租率仍保持90%，近月已不時與旗下商舖租戶保持緊密溝通，因應租戶的生意情況，提供短暫紓緩措施，租戶若完約後，新簽租約的租金亦有適當調整。張炳強指出，集團旗下商舖租戶無出現棄租情況，近期表示會削減香港分行的周大福，去年已租下該集團位於羅素街的舖位，他期望春節後不會出現市場估計的大型倒閉潮，對商舖租金的影響要看屆時的實際情況而定。

楊政龍又指，集團旗下的酒店入住率於過去半年的個別兩至三個月曾出現下跌25%的情況，現時的生意已比半年前逐步回穩，入住率保持穩定，但坦言新年期間房租不能如去年般可以加得太多。對於近期市場不少酒店都以長租形式吸客，他則稱，集團旗下服務式住宅一向都有長租計劃，服務與酒店一樣。

被問到會否增加外國投資，楊政龍表示，一切看回報，又指集團近年於英國多個商業投資項目，主要是看中其位處高鐵路站旁，旅客人流多。

中原後勤獲發第四季花紅

香港文匯報訊 每到年尾，打工仔都期待年終花紅的來臨。地產行業去年下半年環境惡劣，中原地產於第四季仍錄得盈利，全線後勤於第四季可獲發0.14個月花紅，主任級或以上可獲發0.21個月花紅。總結去年全年皆錄得盈利，全線後勤於全年紅利為1.43個月，主任級以上2.15個月。早前管理層亦通過，今年後勤可獲加薪2.5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，2019年，中原香港錄得逾49.5億元佣金收入，當中住宅部佣金逾38億元，工商舖錄5億元佣金收入。中原地產香港共促成逾50,000宗租賃及買賣成交，銷售成交金額逾1950億元，繼續蟬聯香港促成最多一手成交的地產代理公司。2020年中原香港營業目標為

50.7億元。

美聯發0.25月年終花紅

美聯集團(1200)及美聯工商舖(0459)亦宣佈，向旗下中央專業部門及前線文職員工派發0.25個月年終花紅。美聯集團副主席黃靜怡表示，2019年樓市跌宕無定，經濟下行令百業經營困難，但是集團與中央專業部門及前線文職員工，攜手於風浪中砥礪前行，努力推進眾多計劃。多項改革都取得突破性進展，大幅提升營運效益，對集團長遠發展貢獻良多，期望盡快收穫成果，故特別派發年終花紅，以回饋員工，並鼓勵大家持續努力拚搏，新一年須取得飛躍性進步，齊心面對接踵而至的挑戰。

和生圍擬改建「超級皇宮屋」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地去年7月以47.05億元售出的元朗和生圍項目，剛向城規會提交修訂方案，地積比率維持0.4倍，最大不同在於減少住宅數目，由原先獲准興建400幢洋房，減少至268幢洋房，伙數減少132幢或33%，但申請人同時於上蓋加建1幢「超巨型皇宮屋」，樓面逾20萬方呎，提供8個房間。

項目位於加州花園以北，佔地約223.25萬方呎，恒地早於2013年已獲准建400座洋房，以及3幢會所，總樓面89.3萬方呎。而新方案在總樓面不變下，將單位數量削減至268幢，包括55幢兩層洋房、213幢3層洋房，較已核准方案減少132幢或約33%。「消失的單位」改為興建1幢位於項目正中央的巨無霸大屋，發展商於申請文件中稱其為「HOUSE 1」。

總樓面逾20萬呎

根據資料，這幢超級大屋總樓面近25萬方呎，相當於總樓面的逾兩成半，內

籠設有8個房間，包括6個睡房和2個超大型套房，另外設有客廳、家庭房、中式廚房、西式廚房、餐廳、遊戲室、會議室、兩個學習室等，室內有兩部電梯。至於其餘的267幢洋房，平均每間實用面積約2,422方呎。

除了增設巨型大屋，申請人亦提出增加綠化及休憩用地。申請人指，今次建大屋，是就市場狀況而減少住宅，建大屋將成為項目特色。此外，項目亦更新了一些住宅設計和增加3層高住宅數目，地庫停車場不再分佈在大宅，其面積因而縮小並只位於東部和西部的住宅。

文件指出，濕地面積達4.74萬平方米，濕地修復區的修復工程已經完成。申請人強調，擬議修訂不會影響之前發展批准的密度及濕地修復區，技術評估就擬議的修訂計劃更新景觀、環境、污水、排水和交通方面的影響評估，指項目並未為已獲批准發展計劃帶來重大負面影響。

若恒地成功興建，該逾20萬方呎大屋將創屋苑式物業史上面積新高。

維港頌連環擡訂 殺訂1671萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實旗下入伙不久的北角維港頌再新增2伙擡大訂個案，估計發展商共殺訂近1,671萬元。發展商昨日隨即擡港頌其中1伙擡大訂單位第1座21樓A室重新推出招標，並於1月23日及1月24日以每日截標方式發售。

據成交紀錄顯示，是次取消交易單位包括維港頌第8座25樓A室，實用面積1,323方呎，2017年4月以5,585.4萬元售出，買家擡大訂料遭沒收15%訂金涉逾837.8萬元。

另外，發展商趁市旺於農曆新年前爭相推售新盤，嘉華旗下大埔白石角嘉熙將部份單位加價約1%，並於下周一發售3伙分佈第9座的單位。

做攷標售81伙期限延長

新地旗下3個將軍澳現樓項目包括海天

晉、天晉III及天晉IIIB合共推出9伙招標，於下周一至4月16日以每日截標方式發售，其中包括海天晉1幢洋房、天晉III的2幢洋房，以及天晉IIIB的6個複式大戶。高銀集團主席潘蘇通旗下何文田做攷延長早前推出81伙的招標期限，於下周一至3月31日以每日截標方式發售。

新盤成交方面，四太梁安琪旗下高嘉控股發展的灣仔壹嘉昨日售出25樓C室，實用面積316方呎，開放式戶，成交價1,050萬元，呎價33,228元。