

上車狂潮細價樓連環破頂

北角健威兩房賣660萬 沙田偉華升穿1.57萬

財政預算案公布前夕，全城上車盤連環破頂。其中，北角「上車大熱」健威花園的兩房戶，過去三日內由630萬搶到660萬元破頂，實呎直逼1.5萬元，無論銀碼或呎價均創屋苑新高。新界兩房戶也掀狂潮，沙田偉華中心的兩房實呎更升穿1.57萬元，破盡屋苑紀錄。

大公報記者 林惠芳

世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示，過去三天內，北角健威花園的兩房單位連錄三宗高價，其中F座高層03室，實用456方呎，上周六以630萬元賣出，創屋苑造價逾一年新高後，位於A座的高層06室，翌日即以638萬元易手，再創逾一年來紀錄。

不過，樓價高處未算高，該屋苑C座中層04室，實用446方呎的單邊海景樓王，昨天獲外區上車客以660萬元承接，實呎14798元，無論銀碼或呎價均創屋苑歷史新高。

藍澄灣兩房搶高至550萬

據了解，上述兩房樓王原業主於2011年以435萬元入市，帳面獲利225萬元。翻查資料，健威花園E座連平台兩房特色戶，於2015年八月創出了658萬元巔價，現紀錄已被分層單位打破。

新界區兩房單位亦連環破頂！美聯物

業首席聯席區域經理陳國良透露，沙田偉華中心3座高層D室，實用308方呎，望城門河中央公園景，獲同區租客以485萬元買入，實呎15747元，締造屋苑呎價歷史新高，原業主持貨七年，帳面勁賺275萬元。

中原副分區營業經理柯勇表示，將軍澳城中區六座中高層C室，實用503方呎，享開揚山景，上月開價737萬元，剛以735萬元易手，實呎14612元，創城中區呎價新高。

首置客迫價90萬購YOHO Town

青衣藍澄灣兩房搶至550萬元，刷新屋苑標準戶紀錄。中原分行經理彭少忠表示，藍澄灣二座高層F室，實用488方呎，兩房間隔，成交價550萬元，實呎11270元，屬屋苑標準兩房單位新高價。美聯高級區域經理陳德文表示，馬鞍山迎海一期二座高層A室，實用496方呎，兩房間隔，以



▲北角健威花園的兩房單位已搶至660萬元，破盡屋苑紀錄

約709萬元賣出，實呎14294元，創屋苑同類單位新高。

另外，大角咀奧城·西岸中層C室，以485萬元易手，原業主於2013年3月以439萬元買入，帳面賺46萬或10.5%，料為項目入伙以來賺幅最大個案。

有見樓價升勢如坐火箭，元朗YOHO Town有買家追價入市。消息指出，元朗YOHO Town七座高層A室，實用422方呎，以566萬元易手，實呎13412元，買家為首置客，半年前預算以480萬元入市，現追價近90萬元終於上車。

十大屋苑買賣倍增嘉湖最旺

【大公報訊】記者林惠芳報道：受到新盤熱銷帶動，二手買家追價入市，刺激交投轉旺。綜合利嘉閣地產分行數據，全港十大屋苑上周共錄69宗買賣，按周急增97%，而平均每個屋苑成交增加至接近七宗，乍現小陽春局面。

十大屋苑當中，上周有八個屋苑成交宗數報升，升幅介乎25%至3.5倍不等，當中東涌映灣園升幅最為顯著，由前周只有兩宗增加至上周九宗成交，按周急升3.5倍。至於天水圍嘉湖山莊以11宗成交，力壓鯉魚涌太古城成為上周最熱賣屋苑。

利嘉閣地產董事陳大偉表示，短期內本港跟隨加息的機會甚微，料在資金充裕

▶天水圍嘉湖山莊上周勁錄11宗成交

及市場氣氛暢旺的情況下，二手可以保持旺勢，惟要留意盤源補充速度能否配合，相信本周50屋苑的買賣成交可企穩100宗之上，而十大屋苑交投量亦會隨之上揚。



中冶明言不會刻意推高地價

【大公報訊】記者林志光報道：內地房企近期排山倒海般湧入本港地產市場，然早着先鞭的中國中冶（01618），三年多前投得荃灣青龍頭住宅地後，便即隱退，不過，該集團昨稱，對本港地產市場充滿信心，會繼續尋找發展機遇，但不會刻意去推高地價。

首項目逸璟·龍灣申預售

中冶旗下中冶置業香港的執行董事兼總經理張豫表示，近年內地及亞太地區的地價都在上漲，說明全世界的发展商都看好內地，以及亞太地區市場的前景，本港房地產發展又是在國際的第一線水平，因此對本港地產的長遠發展充滿信心，無論是官地或私人土地，只有力所能及，集團都會積極參與其中，但一定不會去推高地價。

然而，基於本港土地供應始終有限，可挑選的不多，集團是重質不重量，根據不同策略及項目作考量。對於近年出現內地房企在港高價搶地的情況，有指涉及走資問題，他不作評論，但強調集團絕非走資。

提供198伙一房佔逾半

他指出，2013年成功投得的青龍頭地皮是集團在香港首個發展項目，現命名為逸璟·龍灣，總投資超過10億元，正在向政府申請樓花預售中，預計上半年便可賣樓，目標客戶是照顧本地買家為先。

逸璟·龍灣在豪景花園附近，兩幢住宅大廈，提供198伙，單位間隔由一至三房及實用面積約260至930方呎不等，其中超過五成是一房單位，兩房佔約14%，三房約28%，預計落成日期為2018年底。

中冶大概在2010年開始嘗試涉及本港地產發展，曾於2010年購入西環南里一個舊樓收購項目九成業權，當在2012年中統一業權後，旋即以3.2億元沽予新世界（00017）。該集團之後便開始入標爭奪規模較小的住宅官地，如屯門冠發街、冠峰街及灣仔適安街地皮等，青龍頭地皮是於2013年11月以逾5億元投得，2014年開始官地投標場上便未再見其蹤影。

南昌站匯璽最快下月賣樓

至於新地（00016）上半年主力推售的深水埗西鐵南昌站上蓋項目匯璽·發展商便剛建立好樓盤網站，相信短期內便會

陸續有宣傳擴場及上載樓書，最快下月賣樓。匯璽獲批預售的單位有1050伙，由兩幢高座及五幢低密度住宅大廈組成，預計明年底落成。

此外，新世界荃灣柏傲灣過去一個月賣出約757伙，套現逾70億元。另南豐昨日發售筲箕灣香島八伙，據了解售出七伙。另九建（00034）的紅磡環海·東岸，本月接連出現撻訂個案，至今已錄12伙單位撻訂，估計發展商因而殺訂超過500萬元。

▶張豫表示，香港房地產發展是在國際的第一線水平，因此對本港地產的長遠發展充滿信心 大公報記者林志光攝



嘉匯今抽籤賣168伙超額逾6.6倍

【大公報訊】記者林志光報道：嘉華國際（00173）第二輪開售啓德嘉匯的168伙，累積登記接近1300票，超額認購逾6.6倍；另恒地（00012）下周六發售62伙的上水高爾夫·御苑，暫錄登記約100票。

高爾夫·御苑錄百個登記

嘉匯在上周六首輪開售時，沽出208伙，發展商嘉華隨即加推，並安排168伙以登記抽籤方式於今日賣樓，以及七伙於明日以招標方式出售。今日賣的單位，據市場消息稱，錄得近1300個登記，當中不少是上周六的向隅客。

至於首批單位的呎價貴絕新界北區的高爾夫·御苑，發展商恒地亦知需時讓市場消化有關消息，故安排62伙於下周六才賣，下周五截止登記，以便有更多時間來累積較多的登記認購數字，據了解，該批單位暫錄約100個登記，而該盤示範單位自上周六開放，至今已有一千四百人次參觀，包括觀瀾湖集團副主席朱鼎耀。

另恒地昨日亦將馬鞍山迎海第二至四期的貨尾單位，削減或取消從價印花稅優惠變相加價，如第二期迎海，星灣的從價印花稅優惠由原先的樓價6%減至3%，另第三期的星灣御及第四期的駿岸，則取消有關優惠。該公司同時安排上述三期共60

伙單位，於本周六以先到先得方式發售。此外，長實（01113）正部署最快下周公布馬鞍山星滙海首批單位售價，同時亦繼續促銷其元朗牛潭尾意花園。

意花園20幢洋房明日賣

長實助理首席營業經理何家欣表示，早前加推的單位，加價約1%至2%，而本周四則以先到先得方式賣20幢洋房，發展商仍會提供100%從價印花稅代繳優惠及五年特長貸款安排，切合買家的財務安排。至於上周售出的28幢洋房，套現逾七億元，買家來自港島區的約佔35%，九龍區約佔21%。

南生園項目 複檢料難過關

【大公報訊】記者林志光報道：傅老榕家族以「雙生共融」理念推銷元朗南生園／屯洲發展計劃，去年初未得城規會通過後要求覆核，然基於期間有關計劃並無太大改變，規劃署維持不支持的建議，預計該計劃在本周五複檢時，也難獲城規會批准。

計劃未能展現保育功能

規劃署認為，該發展計劃未能展現能保育及加強土地生態價值及現有漁塘或濕地的功能；同時亦未能達到濕地無淨損失的發展原則；加上其公私合作保育方式又未確定，和各項如交通、生態及視覺等評估也未能令人滿意，為免開壞先例，向城規會作出不支持的建議。

該南生園保育生態暨商住發展的大型計劃，由傅老榕家族及恒地（00012）合作倡議發展，總佔地約達178公頃，且已與政府周旋約二十年之久，原由恒地負責整個發展，但一直進展不大，佔有較多權益的傅氏家族，於數年前取回主導權，並提出新發展方案，將作興建住宅的地盤面積，由之前約40公頃，縮減至11.6公頃，以便更多土地可作濕地保育之用。

不過，卻導致高樓大廈出現，當中包括28幢19至25層高分層住宅，提供2381個住宅，當中約570伙擬撥作居屋用途；居屋單位面積由約477至684方呎不等，私人住宅單位則由約750至1420方呎不等。另又會建140幢獨立屋。

整個計劃還有老人中心及遊客中心設施，總樓面約330萬方呎。

合和二期提出優化設計

此外，合和實業（00054）正興建中的灣仔合和中心第二期，現向城規會提出優化項目的設計，如將宴會廳移至堅尼地道公園之下，物業樓高由55層略減至52層，以及發展地盤後移，騰出更多空間予公眾享用；又改善與周邊物業的行人通道設計等。第二期是一個酒店及商業綜合發展，包括酒店、寫字樓、會議中心，及零售商場等，總樓面約109萬方呎。



▲灣仔新銀集團中心有全層單位以1.86億元易手

新銀呎售2.52萬 告士打道登頂

【大公報訊】記者林惠芳報道：農曆新年過後，工商市道氣氛轉旺。灣仔告士打道新銀集團中心30樓全層特色單位，近日以約1.86億元售出，以物業面積約7388方呎計，平均呎價約2.52萬元，創出該廈及告士打道商廈新高。

永樂街24號全幢招標

美聯商業區域營業董事周永亨表示，上址原業主為知名投資者紀寶，早前以兩億元放售，因買家具誠意，加上業主有意「換貨」，所以減價出售，原業主持貨約四年帳面賺6718萬元或56%。

商廈市旺，有業主趁機善價放售。仲量聯行香港資本市場部副董事莫旺寧表示，上環永樂街22至24號全幢物業招標，截標日期下月22日。

市場人士估計，物業市值逾三億元。據了解，該廈為樓高15層商廈，設有兩個地舖，總樓面約18100方呎，若以最高地積比率15倍重建，可建樓面約24360方呎，可發展為精品商廈或酒店項目。

工廈車位登記創年半新高

此外，住宅加辣後，資金積極流入非住宅市場。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年一月份工廈車位買賣登記錄39宗，創2015年7月份54宗後18個月新高，而登記金額錄6170萬元，按月升23.4%，創七個月新高。