

得寶實呎爆上1.55萬 龍蟠苑連地價呎售13708元

「上車恩物」一房細戶最癲狂

花旗料新一輪辣招最快周五出台前夕，二手樓市繼續爆發破頂成交，以「上車恩物」一房細戶最癲，其中九龍灣得寶花園一房實呎爆上1.55萬元；鑽石山居屋龍蟠苑一房連地價呎售13708元，雙雙創出屋苑新高。

大公報記者 林惠芳

樓價急升，上車客紛紛加快入市，有買家於睇樓後三小時內，火速拍板買入得寶花園一房單位。美聯物業助理區域經理黃遠基透露，得寶花園A座頂層連天台單位，實用面積265方呎，採一房間隔，連236呎天台，獲用家於睇樓約三小時內爽快入市，成交價約412萬元，實用呎價15547元，為屋苑呎價歷史新高。據悉，原業主持貨三年帳面賺約119萬或41%。

樂悠居一房669萬破頂

東九龍新盤效應，鑽石山居屋細戶也破頂。中原地產高級分行經理李浩洋表示，龍蟠苑C座高層13室，實用面積383方呎，原則一房間隔，以525萬元連地價易手，創同類單位造價新高，實用呎價達13708元，破盡屋苑紀錄。據了解，買家為分支家庭，原業主於2012年以315萬元連地價買入，持貨逾四年帳面獲利210萬元或67%。

細單位樓價愈升愈瘋狂，有「窮人恩物」之稱的荃灣樂悠居，一房單位攀上669萬元，為屋苑一房戶歷史新高。中原地產高級資深分區營業經理賴文城表示，樂悠居頂層連天台單位，實用面積420方呎，原則一房間隔，可分間成兩房，單位連434呎天台，剛以669萬元沽出，創屋苑一房單位樓價新高，實用呎價15929元，則創屋苑次

高紀錄。

買家入市情緒高漲，頻頻追價入市。中原地產分區營業經理陳輝麟表示，青衣青泰苑B座高層08室，實用面積401方呎，兩房間隔，附企理裝修，無樓睇但可交吉易手，原業主去年11月放盤，連地價叫450萬元，本月加價至470萬元，日前獲買家洽購，業主即場反價3.5萬元，最終仍獲買家承接，成交價達473.5萬元，創屋苑兩房單位造價新高，實用呎價11808元，更創屋苑歷史紀錄。

寶明苑綠表呎價8797元登頂

世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳寶明苑B座高層14室，實用面積424方呎，原業主本月初放盤，綠表叫價330萬元，及後兩度反價至375萬元，最終以373萬元成交，實用呎價8797元，為屋苑綠表呎價新高。

此外，美聯物業業務經理（銷售）丘仲文表示，馬鞍山迎海一期二座高層H室，實用面積496方呎，兩房連士多房間隔，以約739萬元成交，實用呎價約14899元，創屋苑同類型戶新高水平。據了解，買家入市全因協助女兒置業，見單位附設裝修，加上同時有多組客戶爭盤，故立即落訂入市。



▼九龍灣得寶花園有一房單位以實呎逾1.55萬元沽出

漆岸8號車位 售350萬新界最貴

【大公報訊】記者林惠芳報道：車位再癲過，繼大圍金獅花園車位造價撲一球後，消息指出同區漆岸8號有車位更以350萬元售出，成為新界區史上最貴車位。

市場消息指出，大圍漆岸8號二樓雙號車位，原本叫價360萬元，新近減價10萬元，即獲用家以350萬元承接，創新界區車位成交價新高。值得注意，該屋苑一個雙號車位，本月初以315萬元易手，當時已經貴絕新界，相隔不足一個月，紀錄已經攀升35萬元或11%。據了解，買家是該屋苑的四房單位業主，而原業主於2014年12月以230萬元買入上述車位，持貨不足三年，帳面獲利120萬元或52%。

代理透露，目前漆岸8號車位最平放盤叫價達380萬元，勢挑戰區內新高。

此外，屯門青山坊二號壹號總站連錄四宗蝕讓成交。據消息指，該四個舖位面積分別72至96方呎，成交價分別約65萬至83萬元，原業主均於2014年一手購入物業，帳面分別損手約164.5萬至215.6萬元，蝕幅約66至76%。據悉，其中一樓226號舖，以69萬元連租約賣出，原業主持貨不足三年，帳面損手約164.5萬元。

昨天已知二手高價破頂成交

成交單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
青衣盈翠半島7座極高層EF室	1348	1900.0	14095	青衣二手樓單一銀碼新高
馬鞍山銀湖·天峰5座頂層複式單位	1762	3050.0	17310	屋苑樓價及呎價新高
九龍灣得寶花園A座頂層連天台	265	412.0	15547	屋苑呎價新高
鑽石山龍蟠苑C座高層13室	383	525.0(連地價)	13708	屋苑呎價新高
鯉魚涌康怡花園J座高層12室	902	1538.0	17051	屋苑呎價新高
青衣青泰苑B座高層8室	401	473.5	11808	屋苑呎價新高
將軍澳寶明苑B座高層14室	424	373.0(未補價)	8797	屋苑綠表呎價新高
荃灣樂悠居頂層連天台單位	420	669.0	15929	屋苑一房單位造價新高
青衣藍澄灣1座高層E室	690	723.0	10478	屋苑造價新高
馬鞍山迎海一期2座高層H室	496	739.0	14899	屋苑同類單位造價新高

業界籲政府減辣助二手交投

【大公報訊】記者梁穎賢報道：花旗銀行昨日發表報告，推測政府有機會本周五出招，向手持多個物業的大戶開刀，將差餉增至現時的兩倍，甚至三倍，業界呼籲政府無需急於出招，甚至應逐步減辣鼓勵更多二手放盤以增加供應。

就出招疑雲，運輸及房屋局發言人表示，立法會已成立法案委員會審議實施新住宅印花稅的《2017年印花稅（修訂）條例草案》（即去年11月增加的15%雙倍印花稅）。政府會盡力配合法案委員會的工作，並繼續密切留意新措施的實施情況和樓市的發展。

樓市又癲過，近期市場屢傳政府疑出手再為樓市加辣。長實地產投資董事郭子威表示，現時樓市以用家為主，投資客受制於15%特別印花稅，數量只佔總成交少數。因此，郭不認為現時有此需要及急切性推出任何新辣招。近期樓價上升，主要為用家需求帶動，加上息口明朗化等因素，預期樓價中長線仍有上升空間。

就花旗銀行的推測，新地副董事總經理雷霆回應指出，近日屢傳出招，直言應以政府公布為準。

最諷刺是，花期發表報告前夕，代理業界昨早聯署要求當局撤辣。

由地產代理業界八大商會、聯同中原及美聯組成的「地產代理業界聯席會議」，昨日向立法會《2017年印花稅（修訂）條例草案》委員會主席及委員，就新辣招遞交意見書。

香港房地產代理業聯會主席郭德亮直言，政府多次加辣均告藥石無靈，所有辣招俱未能對症下藥，樓價及租金持續飆升，治標不治本。業界並非要求政府一刀切全部減辣，應因時制宜逐步檢討，現行辣招對上車及換樓影響深遠，二手成交冰封，應以其他方法增加二手放盤，又或限制賣地價，方能正視樓市當今的核心問題。

銀湖首越3000萬同區二手新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：上車盤破頂潮蔓延至換樓市場，馬鞍山銀湖·天峰剛誕樓王，一伙複式戶劈價至3050萬元賣出，料創區內二手造價新高，但原業主仍蝕使費離場；青衣指標屋苑盈翠半島有相連單位則售1900萬元，貴絕青衣區二手樓。

盈翠相連售1900萬貴絕青衣

消息指出，銀湖·天峰五座頂層複式單位，實用面積1762方呎，原業主最初放盤索價3200萬元，剛減至3050萬元賣出，實用呎價17310元，無論銀碼或呎價均創屋苑新高，料屬馬鞍山二手史上最貴。不過，破頂樓王仍要蝕，資料顯示，原業主於2012年以2927萬元向發展商買入物業，帳面只賺123萬元，扣除釐印費及佣金等支出，料仍要蝕逾30萬元離場。

黃金海岸翻新72伙月租見四萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：信和置業（00083）旗下屯門黃金海岸，最近斥資半億翻新的第21座單邊向東樓王，短期內招租，涉及72伙，月租由2.6萬至4萬元，預料翻新後租金收入可升25%。

信和置業聯席董事潘發柱表示，旗下黃金海岸花費半億元翻新的第21座海景樓王共72伙，翻新工程已完成，將於短期內招租，建築面積1178至1372方呎，實用面積875至1069方呎，月租由2.6萬至4萬元不等，建築呎租23至30元，實用呎租由30至38元，不包傢俬，租約期兩年，亦可以服務式月租，翻新後租金收入可升25%。稍後將每座陸續翻新。

信置租務部副總經理黎曉丹表示，集團現持有黃金海岸可出租單位共1102伙，當中90%已租出。

皇冠假日酒店重建商廈

【大公報訊】記者林志光報道：落成不足十年的香港銅鑼灣皇冠假日酒店，相信是大業主爪哇控股（00251）基於價值考量，要求將酒店推倒，重建為一幢集飲食零售及寫字樓於一身的商廈。

該酒店位於禮頓道八號，地盤佔地約1.07萬方呎，爪哇早年曾多次在商廈與酒店發展之間改變主意，最後有見內地自由行越見普及，終在2006至07年間落實作酒店發展，物業並於2009年落成，為擁有263間房的29層高酒店。

根據爪哇最新構思，酒店將被重建為一幢連一層地庫停車場在內，共26層高大廈，地下至五樓會是以零售飲食為主的商場，而6至24樓則是甲級寫字樓。商場及寫字樓的樓面各約3.88萬方呎及12.2萬方呎，高度約主水平基準之上119米，與現時酒店高度相若。

此外，去年大坑道四至四號C舊樓重建計劃遇阻力的中洲投資控股，現斬件式只向城規會提申請，欲建從大坑道上段建接駁未來發展的住宅項目。該公司在申請中指出，由於重建無可避免要興建大幅石屎牆來鞏固地盤背後的斜坡，此難將重建項目的車道出入口設於大坑道下段，故需從上段近大寶閣的位置另闢新路，駁入將來發展的項目。

今次提出建新路所涉的面積只約8700方呎，相比之前計劃的約3.4萬方呎，受影響的土地已大幅減少。不過，今次所涉的8700方呎土地，約93%是政府，且為綠化地。至於該重建項目，中洲亦由上次建議興建單位面積由3600多方呎至逾萬方呎的23伙超巨型豪宅單位，返璞歸真至興建81伙平均面積只約1300方呎的大型單位，預計最快四至五年後落成。

匯璽加推138伙呎價25009元

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤打鐵趁熱。新地（00016）南昌站上蓋匯璽昨日再加推138伙，折實平均呎價25009元，周六第三輪推售246伙，價單市值約56億元。

匯璽周六第三輪推246伙

新地副董事總經理雷霆表示，匯璽昨日再加推138伙，折實平均呎價25009元，未計額外1.5%現金回贈，由於今批單位包含更多貴價貨，如低座及高層單位，售價不能與對舊貨直接比較。本周六第三輪推售246伙，價單市值約56億元。

今批單位定價由678.2萬至7315.6萬元，售價最貴為天鑽匯16樓A室，定價7315.6萬元，創項目新高；呎價最貴為2A座51樓B室，實用1327方呎，定價5403.4萬元，折實約4215萬元，折實實呎31761元，同為項目新高。新地代理總經理陳漢麟稱，該盤周四截票，周六維持大手客優先揀樓。

此外，據一手銷售資訊網資料，該盤錄得首宗交易未有進展個案，涉及1A座25及26樓B室，本來於今月18日即開賣首日獲大手買家購入，作價5054.96萬元，惟交易無進展，料買家遭殺訂樓價半成，涉及金額逾250萬元。發展商連隨更新價單，落實加價10%，加至3601.6萬及3619.8萬元，

呎價調升至27620及27759元。

星漣海日開三單擬提價

新盤加價潮兼市傳政府短期再加辣，有買家搶開入市。長實地產（01113）旗下馬鞍山星漣海昨日連開三單，其中3A座20樓B室四房雙套大單位，實用面積1622方呎，成交價3032萬元，創同座新高，呎價18693元。長實地產投資董事郭子威表示，星漣海銷售反應熱烈，短期內會上調部分單位售價。

御峰第15座擬原價推售

馬鞍山新盤熱鬧，恒地（00012）旗下同區迎海·御峰亦加緊出擊。恒地營業（一）部總經理林達民指出，配合項目已取得滿意紙，迎海·御峰尚餘最後一座未推的第15座，部署週內公布售價及銷售安排，涉及可售單位28伙，該盤已售出單位平均實呎價約1.5萬至1.6萬元，打算原價加推，並計劃提供180日長成交期、低首期及一加二按最高95%貸款額，以吸引換樓客，可望復活節前後推售。

嘉匯40伙平均加價1.7%

此外，同系兩個港島新盤北角民新街及西區西環大樓重建項目，各提供約500和

700伙，部署次季出擊。
林又謂，同系九龍灣商貿項目創豪坊，三月至今累售193伙，佔總數216伙90%，平均實呎一萬元，個別高達1.6萬元，套現12億元。
再有新盤加價。嘉華國際（00173）東九啓德嘉匯更新40伙價單，平均加價1.7%，其中第九座一樓E室，實用632方呎，由原價1414.3萬元加至1442.8萬元，加幅約2%，呎價加至22829元，下月一日發售25伙；另同系元朗朗屏8號亦於下月一日發售8伙。

長實地產投資董事黃思聰表示，北角維港頌銷售如箭在弦，示範單位最快下周開放予傳媒及少量VIP優先預覽。該盤為打造豪華式廚房大灑金錢。
項目全數378個單位均採用德國百年經典品牌Poggenpohl廚櫃及Gaggenau電器，據該品牌發言人指，上述相關傢具零售價總值約3.3億元，以4房計，每戶價值約100萬元。



▲雷霆稱匯璽周六進行第三輪銷售