

# 公屋價失控 顯徑邨賣五球

## 黃大仙下邨挑機 索650萬連地價放售

私人住宅樓價愈搶愈瘋狂，連已補價的二手公屋，也進入失控狀態。沙田顯徑邨繼早前鷹新界區綠表公屋王後，最新一伙三房單位更以500萬元連地價易手，帶領本港公屋造價首度攀上「五球」水平，創全港已補地價公屋樓價新高。同時，黃大仙下邨連地價嗌650萬挑戰全港最貴公屋王紀錄。

大公報記者 林惠芳

據土地註冊處資料，顯徑邨顯富樓極高層06室，實用面積544方呎，上月底以500萬元連地價賣出，實用呎價達9191元。地產代理透露，上述單位是三房間隔，可享山景，原業主於2014年3月份買入物業，今年一月份額外印花稅（SSD）三年期仍未鬆綁，已率先以500萬元於自由市場放盤，直至三月中旬接受準買家睇樓參觀，短短五天即獲用家以500萬元零議價承接，買家是同區分支家庭，入市作自住用途。

「公屋王」三年升值56%

該代理認為，上述公屋造價不算很貴，因為500萬元的預算，於同區已買不到三房單位，以較熱門的沙田第一城為例，屋苑23座中層H室，實用面積451方呎，於復活節期間以668萬元易手，其餘細三房戶叫價已達700萬元，而500萬元僅足夠買入該屋苑的兩房單位。

據了解，此「公屋王」原業主於2014年3月份以320萬元連地價入市，持貨剛滿三年，額外印花稅（SSD）剛解禁，帳面即賺180萬元，短短三年升值達56%。

據資料顯示，本港對上一宗公屋王於去年底出現，單位來自青衣長安邨安江樓，實用面積443方呎，連地價賣443萬元，如今顯徑邨以500萬元打破紀錄，亦是全港公屋樓價首度攀上500萬元水平。值得注意，以未補地價公屋排名，顯徑邨貴絕全新

界，涉及顯德樓高層13室，實用面積490方呎，本月中旬以345萬元綠表（未補地價）易手，為新界區綠表公屋王。

沙田公屋賣500萬元，位於市區的黃大仙公屋叫價水漲船高。代理透露，黃大仙下邨九座低層單位，實用面積494方呎，以650萬元連地價放售，每呎索價逾1.2萬元，呎價媲美九龍灣德福花園，並挑戰全港最貴公屋王紀錄。

兆麟苑綠表盤首穿300萬

公屋瘋狂，居屋不遑多讓。世紀21分行經理蕭耀邦表示，大圍豐盛苑A座中層03室，實用面積381方呎，兩房間隔，以419萬元連地價沽，實呎10997元，創屋苑呎價新高。另沙田愉翠苑A座極高層07室，實用面積650方呎，綠表售620萬元，實呎9538元，為屋苑綠表造價新高，並屬新界區綠表次高。破頂潮蔓延至馬鞍山。世紀21助理區域營業董事鄭達昌謂，錦豐苑D座中層10室，實用面積597方呎，三房間隔，享海景，綠表售545萬元，實呎9129元，創屋苑綠表造價新高。

屯門居屋急促追落後。祥益地產營業董事胡志偉透露，屯門兆麟苑L座高層06室，實用面積401方呎，兩房間隔，附裝修，獲首置客以310萬元綠表購入，實呎7731元，為屋苑兩房綠表盤首度升穿300萬元水平。



◀沙田顯徑邨公屋賣500萬元，震驚市場

▼長沙灣碧海藍天有兩房單位以近840萬沽，貴絕西九四小龍



## CCL連升11周 新界東領漲

【大公報訊】記者林惠芳報道：全城持續破頂，中原城市領先指數（CCL）報152.77點，按周升0.13%，數字連升11周共4.71%，並連續九周創歷史新高，其中新界東樓價領漲大市，九周累升8.43%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL四大整體指數齊升四周，由於樓價升勢持續，預測CCL目標達160點。據資料顯示，CCL報152.77點，連續九周創

歷史新高，並連升11周共4.71%。CCL Mass則報154.73點，按周升0.14%，連升九周共4.08%。CCL（中小型單位）報152.96點，按周升0.12%，連升11周共4.78%。CCL（大型單位）報151.75點，按周升0.17%，連升四周共2.76%。

新界區表現突出，由升市開始九周計，新界東累升8.43%，新界西升6.64%，同期港島升3.27%，九龍僅升1.04%，反映在

用家的支持下，新界樓價領導大市向上。

此外，中原地產分行經理程智聰表示，長沙灣碧海藍天一座高層G室，實用面積501方呎，兩房間隔，成交價836.8萬元，創「西九四小龍」兩房戶新高，實用呎價16703元。他表示，上址為屋苑優質單位，擁壯闊海景，新買家為外區租客，原業主於2006年12月以306萬元買入單位，帳面獲利530.8萬元。

# 賢文禮士首50伙1677萬進場

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市狂潮，華懋新盤卻逆市低開。華懋部署多年的九龍塘賢文禮士，首批50伙折實入場1677萬元，折實平均呎價21677元，平絕同區，略低同區二手約4%，發展商形容為起動價，加推必有最多20%加價空間。華懋亦少理辣招，該盤照加插大手揀樓時段，不過容許買家於揀樓期間加入直系親屬，即可借「人頭」解辣。

呎價21677元平絕同區

華懋集團銷售部總監吳崇武表示，賢文禮士首批50伙，折實市值約19億元，定價1806.03至5202.47萬元，平均呎價23339元，發展商提供150日付款計劃3%折扣，另印花稅折扣額4.25%折上折優惠，折實後入場單位為三座二樓C室，實用883方呎，折實價約1677萬元，折實呎價18996元。折實平均呎價21677元。因為今批單位多為低層，部分或望到墳景，所以開價較吸引，形容為起動價，強調定價與加辣無關，稍後加推會有10%至20%加價空間。

延文禮士道附近一帶已一段時間缺乏新盤，雖有新盤可直接比較，最近只有The Grampian去年九月推14伙，平均實用呎價逾3.55萬元，相對低近40%，若比較同系區內義德道雲門目前平均呎價3.78萬元低約30%，但三盤位置「大鑊扯唔埋」，相對平絕同區；若比較衙前圍道的陶源二手平均呎價約2.25萬元，則低約4%；比較何文田兩盤ONE HOMANTIN及皓政近期成交呎價逾2萬元，賢文禮士又屬市價。

自從政府出招杜絕一約多伙後，之後兩個開賣新盤屯門珀御及北角維港頌，均不設大手時段，華懋一於少理，繼續保持大手環節。吳崇武表示，該盤分三組揀樓，A組最少買兩伙，規定其中一伙需為三



房雙套或四房單位；B組必須買一伙四房；C組為散客可買任何一伙。買家可於揀樓過程中，加入直系親屬名字。即日開放示範單位及收票，每票50萬元，最快下周開售。

另華懋系內屯門琨嶺約23伙加價，加幅約5至11%。當中海翡翠獨立屋六號，實用2788方呎，定價由7942.3萬元加至8824.8萬元，實用呎價31653元，較2015年11月首度推出時加價近九球，加幅約11.1%。

清水灣傲瀧料下月亮相

另市場消息，新世界（00017）清水灣傲瀧，可望下月亮相，今日安排部分地產代理高層優先實地視察現樓，稍後將展開連串軟銷攻勢。該盤共680伙，間隔由一房至四房不等，實用面積介乎409至3372方呎，主打實用約1000至1800方呎的三、四房大單位。

此外，長實（01113）荃灣海之戀昨盛傳獲批預售，執行董事趙國雄昨午證實仍未取得；另同系北角維港頌今日次輪推售143伙，昨日截票，市傳累收近280票，超額近一倍。

▲吳崇武（右）形容賢文禮士為起動價，旁為銷售及市場部高級經理周俊豪。至於賢文禮士首批50伙，折實市值約19億元

### 賢文禮士小檔案

地址	延文禮士道38號
座數	5座洋房及4座分層
單位伙數	134伙
實用面積	509-4380方呎
關鍵日期	去年9月
每呎管理費	逾5元
首批價單伙數	50伙
首批定價	1806.03萬-5202.47萬元 (折實1677.39萬-4831.9萬元)
首批呎價	19349-26288元 (折實17971-24416元)
首批平均呎價	23339元 (折實21677元)
樓價折扣額逾7%	150日付款計劃3%，4.25%印花稅折扣額 (折上折)
銷售安排	有待落實 (最快下周)
示範單位	現樓

## 珀御提價2%推68伙依舊四球入場

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤狂熱，新地（00016）屯門珀御貴絕同區姿態大賣，首輪118伙搶清，70%為年輕買家，發展商打鐵趁熱加推68伙，部分加價1%至2%，折實平均呎價13330元，折實入場依然四球有找，僅394.88萬元，短期內公布銷售安排。

南昌一號推13伙758萬起

新地代理總經理張卓秀敏表示，珀御前晚首輪推售118伙，全數沽清，大部分買家採用即供付款方式，約70%為年輕買家，套現逾6.2億元。

珀御乘勝追擊，再加推68伙應市，折

實市值3.44億元。包括五伙開放式、43伙一房及20伙兩房，當中包括首度推售的向南一房單位，定價493.61萬至801.45萬元，折實394.88萬至641.16萬元，折實呎價12231至14453元，折實平均呎價13330元，部分單位加價1%至2%，即日起收票，銷售安排短期內公布，極有機會推售開放式單位，最快下周初次輪開賣。

該盤已上載成交紀錄冊，顯示前晚發售的118伙全數沽清，全部以一約一伙形式售出。

此外，恒地（00012）長沙灣南昌一號加推13伙，實用418至595方呎，定價由758.4萬至1090.7萬元，呎價由17852元至

19012元。其中33樓A室，定價1062.2萬元，呎價17852元，較去年十月首度推出的32樓A室，定價968萬及呎價16269元高近10%。下周二發售10伙。

麥花臣匯六伙複式加價14%

另外，九建（00034）旺角麥花臣匯更新價單，把其中六伙複式單位加價，加幅約10%至14%。其中1B座6至7樓C室複式戶，實用1173方呎，由舊價2863.7萬元加至3276萬元，實用呎價27928元，加幅約14.4%，加價412.3萬元，夠買屯門珀御一房戶。

## 永利街地盤乙擬建119伙增逾72%

【大公報訊】記者林志光攝：拖延發展十多年的上環士丹頓街／永利街市區重建項目，市建局現提出倍增地盤乙的發展密度，以配合政府房策，增加房屋供應，地盤乙現擬建119伙，較原計劃多50伙，增幅逾72%。

該重建項目過去因涉及與恒地（00012）有官司關係，及後又要保育永利街一列舊樓，令項目的發展地盤屢要修改，至2013年才再確定計劃及取得規劃許可。而且可能基於該計劃的發展密度過低，地積比率只約4.76倍，加上政府近年提高不少土地的密度，以增加房屋供應，該局亦基於此理據，現有意率先大增較快招標的地盤乙的密度及高度。

根據其提交的規劃文件顯示，地盤乙的地盤面積約9236方呎，2013年的可建商住樓面約3.6萬方呎，現擬倍增至7.32萬方呎，其中住宅樓面的增幅更達1.18倍，約5.93萬方呎，所建樓宇由原先的13層，加

至21層，擬提供單位數目亦由69伙，加至119伙，單位面積全部介乎432至753方呎之間；商用樓面也增加46%。地盤乙發展預計2023年落成。

至於項目地盤丙，維持發展密度及高度不變仍是19層樓宇，提供85伙面積少於432方呎的小型單位，預計2028年落成。經修訂後整個項目的地積比率增至7.45倍。

此外，五礦地產（00230）去年中斥逾40億元高價投得的油塘商住地，現擬分兩期發展，興建四幢23至28層高商住大廈，另加地庫停車場。擬建的657伙單位，由一房至四房不等，當中面積少於432方呎的小型單位有72伙，而最大單位不超過1722方呎。該地盤面積約11.6萬方呎，住宅及商業樓面各約48.2萬方呎及約9700方呎，另會為政府興建一個樓面約7.5萬方呎的公眾停車場，提供122個私家車位，重型及輕型貨車位各有25及24個。兩期預計分別於2020及2022年落成。

## 「筍盤」梁焯鏗待出擊



【大公報訊】數年前開始瘋狂來港搶地的內房，不少正為埋班組內閣頭痛，紛紛向本港地產商埋手挖角，掀起行內挖角潮。其實眼下有不少好選擇，出身長實、師承劉啓文的梁焯鏗，據知已於年初離開信德（00242），正式回復自由身，剛外遊又足電回港，隨時ready接受新挑戰。

梁焯鏗出身自長實，師承劉啓文，學到一身上乘武功，其躍升營業經理後首個擔大旗的葵涌雍雅軒，是其升職後的招牌作，2006年首度開賣撞正樓市不景，幸梁身手了得最後力保不失「1 take pass」。



◀身經百戰的梁焯鏗年初離開信德回復自由身，估計可成內房挖角潮的受惠者

梁其後離巢，獲信德羅致旗下做開荒牛，聽聞當時信德連售樓部也未成形，是靠梁一手一腳由無到有、由台前打幕後、由香港打到澳門，戰績彪炳，可謂是城中筍盤，有實戰經驗又做過大公司，既是軍師又是將軍，賣樓策略對但無難度。