樓王效應 億元豪宅現搶購潮

何文田分層呎價七萬 貴同區複式一成

山頂錄得呎價逾13萬元的天價成交，觸發大額一手豪宅成交瘋狂湧現。中信泰富旗下何文田KADOORIA透過招標售出四伙，呎價最高迫七萬元，創何文田分層豪宅新高，比舊紀錄保持者天鑄貴11%；嘉里（00683）旗下屯門滿名山首錄洋房成交，實呎3.1萬貴絕新界西北區屋苑式物業。

大公報記者 梁穎賢

中信泰富旗下位於何文田的豪宅盤KADOORIA早前推出多個單位招標，成功售出四伙，成交價介乎9280萬至逾1.67億元，套現4.898億元。成交紀錄冊資料顯示，其中嘉道理道133號地下特色戶，以1.672億元售出，實用2400方呎連2013方呎花園，實呎價69667元，呎價創何文田分層新高，打破天鑄七座頂層C室複式天池屋，今年三月所創的呎價6.3萬元紀錄，半年升價11%。

KADOORIA再推一伙

另外三個售出單位爲嘉道理道131號1樓單位，成交價1.3億元，實用2275方呎連113方呎平台及813方呎花園，呎價57143元，以及嘉道理道133號1樓及6樓實用同爲2219方呎，各以9280萬元及9980萬元售出，實呎分別41821及44975元。

據悉，買家可獲「百年一遇現金回贈6%」及「傳承經典置業優惠10.75%」，總折扣額16.75%。扣除折扣後，樓王133號地下特色戶折實爲1.392億元，折實呎價5.8萬元。

嘉里惜售滿名山洋房

項目隨即再上載銷售安排，推出嘉道理道133號7樓單位，周六早上11時至下午3時招標。單位實用2227方呎，連2112方呎天台。

另邊廂，嘉里公布，旗下屯門滿名山錄得首宗洋房成交，單位爲山庭23號洋房，實用面積1785方呎，屬兩層式獨立屋，三套房連工作間間隔，花園及天台面積分別爲1901方呎及777方呎，另設一個面積逾300方呎停車位，成交價5600萬元，呎價31373元，創西北區屋苑式物業新高。

嘉里發展執行董事朱葉培表示，滿名山自推出以來售逾930伙，佔全部單位逾八成。項目提供43座獨立洋房，集團將按一貫惜售步伐推售。

此外，興勝創建（00896）等發展的火炭MOUNT VIENNA再售一伙，成交紀錄冊顯示，5樓B室以4700萬元成交，實用1645方呎，實呎28571元。買家可獲20%稅務回贈，折實後樓價3760萬元，實呎22857元。該盤已售四伙，套現1.93億元。

邱德根兩孫女購My Central

早前開賣爭崩頭的長實（01113）上環My Central，買家身份陸續曝光。土地註冊處資料顯示，已故遠東集團創辦人邱德根的孫女邱詠筠、邱詠賢兩姊妹，各購入該盤一伙兩房戶，家姐邱詠筠以1901.2萬元買入11樓F室，實用679方呎，實呎2.8萬元；妹妹邱詠賢則以1984.8萬元買入同層C室，實用674方呎，實呎29448元。

▲KADOORIA示範單位一隅

新盤動向

新盤	動向	發展商
南昌站上蓋匯璽Ⅱ	周六首度賣321伙	新地
元朗唐人新村柏逸	今日首度賣66伙	新世界
西營盤臻藝	周五首度賣65伙	新世界
灣仔壹嘉	周五賣21伙	尚嘉
大圍薈蕎	周五六兩日共賣38伙	宏安
荃灣海之戀・愛炫美	周五賣24伙	長實
何文田KADOORIA	加推1伙周六截標	中信泰富

七盤536伙 周內對撼

【大公報訊】記者梁穎賢報道：超級豪宅炒「熒」大市，群盤傾巢搶攻，七盤涉536伙周內對撼，重點所在的新地（00016）南昌站上蓋匯璽Ⅱ，周六首度賣321伙。

新地副董事總經理雷霆表示，匯璽Ⅱ收票熱烈，遂加推119伙，涉及高層海景單位，故屬原價加推，並發出銷售安排，鐵定周六首度發售321伙，整體折實平均呎價23079元。價單顯示，119伙定價由1007.9萬至5212.1萬元，呎價由27000至34775元，折實806.32萬元起，折實呎價2.16萬元起。

新地代理總經理陳漢麟續稱，加推單位包括首度曝光的四房連書房單位，實用1509方呎，佔10伙，同時首推兩房連套房單位，以提供更多選擇。周六開售將設A組大手客時段，該組買家最多可購買三伙，周五截票。市傳匯璽累收約2000票，相對首批321伙超額逾5倍。

此外，新世界（00017）元朗唐人新村柏逸更改銷售安排，原定今日開賣68伙改爲66伙，項目昨日截止認購登記，市場消息指累收350票，超額逾5倍。另「保齡球大王」楊氏家族高譽發展的土瓜灣翰畋，昨日加推30伙。高譽投資總經理楊敏健表示，翰畋加推單位分布於7至30樓，定價547.5萬至828.8萬元，呎價19310至24362元，折實最平爲七樓C室514.65萬元起，折實呎價最平爲七樓D室18151元起，整批折實均呎20200元，屬原價加推。

▲雷霆稱匯璽Ⅱ周六出擊

至於長實地產投資董事郭子威表示，長實（01113）荃灣海之戀・愛炫美四房戶加價幅度由原先3%擴闊至5%，12月12日生效，未來累積加價空間料逾15%，加推24伙周五先到先得，即供折實售價1,504.5萬元起。海之戀系列僅餘220伙可售，整體售逾九成。

元朗潘屋地准建骨灰龕場

【大公報訊】記者林志光報道：已故全國政協常委徐展堂的家族，經多年爭取後，終成功將元朗一幅包括一幢一級歷史建築物潘屋在內的土地，獲准作骨灰龕場所，提供最多兩萬個龕位，而潘屋及屋前風水池則保育兼對外開放。

上限兩萬位 年售三千

潘屋所在土地位於凹頭小商路，毗鄰博愛醫院，徐氏家族所持公司已購入多年，於2010年將潘屋地皮，連同部分政府地，向城規會申請，在保育潘屋及風水池之餘，其他地方發展一幢三至五層高的龕堂。不過，城規會在初審及覆檢時，均以所在土地仍在進行土地用途檢討及交通問題，不同意有關發展。徐氏家族終在2015年向城市規劃上訴委員會提出上訴申請。

上訴會由去年中開始，經過約一年的聆訊，早前終作出裁決，判徐氏家族上訴得直。原因是申請發展的土地，約85%現規劃爲「未決定用途」，政府雖自2008年起已對該等用途土地作檢討，但至今仍未知何時完成；申請地點被現有基建包圍，不適合近年政府房策的大方向，作住宅發展；且所涉佔地很小，即使批准發展龕場，既不影響整個土地檢討，大衆亦有得益。另申請人必須做好一切的交通技術評估及得到相關部門同意，亦要分期出售龕位，以減輕交通負荷。

上訴會判其得直，有四年規劃許可期，期內除非已展開發展或更新規劃許可，否則便自動失效。另又在今次批准內容內，附加多項條件，包括六個月內提交更新的交通及生態等評估予相關部門考慮；交通改善計劃未完成之前，龕場不能營運；龕位最多兩萬個，而每年最多賣3000個，且每期銷售都要在交通改善後才可進行；不准焚燒香燭冥鏹；和對潘屋及風水池的保育及向公衆開放，要有詳細及可行的保育管理計劃等。

翻新潘屋作遊客導賞

潘屋原屋主爲潘君勉，是中華人民共和國開國十大元帥之一葉劍英的好友，其爲紀念先父而於1932年興建，至今約有80年歷史。潘屋擁傳統客家式建築風格，前有半圓風水池。

徐氏家族早在上世紀九十年代，已多次申請作住宅發展，並曾獲批，但計劃未有執行。2010年提出保育潘屋及發展龕場申請，申請地皮共約4萬方呎，總樓面約2.3萬方呎，潘屋會翻新作遊客、導賞及行政中心，其北邊土地則興建1幢3至5層高的龕堂，提供兩萬個龕位。

V Walk招租每呎可達200元

【大公報訊】記者林惠芳報道：新地（00016）旗下南昌站匯璽Ⅱ推售如火如荼，物業基座商場命名爲V Walk，展開招租，預計呎租約100元至200元，可望於2019年上半年開幕。同系大埔超級城獲UA戲院登陸，爲新界東北首間全動感影院。

新地代理租務副總經理孫雅茵表示，V Walk目標客群爲20至45歲年輕人士，佔地30萬方呎，設150間商舖，面積主要介乎700至1500方呎，預期呎租約100至200元，可望於2019年上半年開幕。該場已錄得預租個案，包括幼稚園、美容及鐘表珠寶等，暫時最大租戶是超級市場，料至明年中預租率可達九成。

新鴻基地產（中國）執行董事馮秀炎表示，大埔超級城UA戲院佔地約1.5萬方呎，最新全標準影院以劇院式層級設計，四間影院逾359個座位，預計戲院最快明年底或2019年初開幕。

零售市道方面，她說，本港旅遊業持續改善，料聖誕及新年零售市道樂觀向上。今年聖誕，大埔超級城將耗資逾1500萬元推廣，創歷年新高，較去年增長10%，預計期內人流達820萬人次，按年升10至12%，生意額約3.5億元，按年增長10至15%。現時該商場整體人均消費1000至3000元，平均呎租由120元至400元，營業額分成佔10%，平均每方呎營業額1000元，其中以化妝及個人護理生意表現最佳。

MOKO聖誕斥逾800萬推廣

系內旺角MOKO新世紀廣場，今年聖誕推廣費逾800萬元。新地代理租務部高級推廣經理鄺珮禾表示，預料營業額及人流均有雙位數字增長，分別上升10%及12%，而人均消費可達2500至5500元。

宇晴軒賠訂重售賣貴7%兼創新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：長沙灣誕地王後，西九四小龍二手業主群起反價，其中宇晴軒有單位更賠訂重售，三日賣貴7%。消息指出，宇晴軒六座高層A室，實用554方呎，上周六以1050萬元售，呎價18953元創屋苑新高。因新近有買家出更高價，業主遂賠訂重售，以1128萬元重售，實呎20361元，破盡四小龍屋苑分層呎價紀錄，三日賣貴78萬元或7.4%，倘扣除佣金及賠定，估計仍多賺30萬元。

香港置業高級聯席董事曾家輝表示，西九四小龍之一的長沙灣昇悅居三座極高層E室，兩房間隔，實用460方呎，叫價770萬元，長沙灣地王誕生後，即提價至800萬元，最終以785萬元成交，比叫價上調15萬元，實用呎價17065元。

據土地註冊處資料顯示，禮頓山三座高層A室，實用面積1463方呎，以6600萬元易手，折合實用呎價達45113元，爲屋苑入伙15年來呎價最貴紀錄。原業主持貨約七年，帳面獲利達2500萬元。

此外，香港置業助理分區董事劉浩勤表示，天晉三期二手樓價破紀錄，單位是3A期5B座高層A室，實用面積959方呎，以2010萬元易手，折合實用呎價20959元，創同期的二手造價及呎價新高。原業主持貨剛滿三年，帳面即賺676.2萬元，物業期內升值達50.7%。

世紀21助理經理陳寶華表示，粉嶺雍盛苑A座中層19室，實用211方呎，採開放式間隔，原業主兩天前透過自由市場放盤，開價288萬元（連地價），最終反價至293.8萬元連地價易手，兩日加幅達2%，實用呎價達13924元，打破了同座另一迷你戶於今年五月份創下的每呎13175元紀錄，創新界北區居屋呎價歷史新高。

CCL屋苑最快年底家家「萬元户」

【大公報訊】記者林惠芳報道：細價樓失控，向來被視爲上車重鎮的新界西搶至脫軌！綜觀CCL成份屋苑，今年達十個新界西屋苑呎價升穿一萬元，令全數成份屋苑只剩四個呎價低於一萬。中原地產分析稱，明年新春前CCL樓價指數勢闖170點，比目前再漲約5%，屆時全線成份屋苑將衝破一萬元呎。

新界西呎價升幅跑贏大市

由業界編製、反映二手樓價走勢的CCL，其成份屋苑已陸續衝破一萬元呎，目前只剩四個呎價不足一萬，全數來自新界西。綜觀去年底，當時新界西仍有14個成份屋苑低於一萬元呎，比例達45%，其中七個呎價僅8000至9000元。不過，今年細價樓升勢轉急，新界西作爲上車盤「最後召集」，吸引大批首置客趕入市，帶動區內屋苑今年樓價升勢跑贏大市。

僅四「上車盤」未破萬關

據數字顯示，CCL樓價指數今年首11個月累升約11%，但14個新界西屋苑於去年底仍未夠一萬元呎，佔10個今年呎價升幅超過11%（**見附表**）兼跑贏大市，其中深井麗都花園及屯門大興花園呎價分別勁升27.3%及21.7%，雙雙晉身「萬元戶」。

經過一輪樓價爆升，目前新界西只剩下四個成份屋苑實呎低於一萬元，佔該區比例僅15%，也是整體CCL成份屋苑中，壓軸四個「上車盤」。該四個屋苑調整實用呎價全部超過9000元，包括屯門黃金海岸（實呎9947元）、荃灣荃威花園（實呎9722元）及屯門海翠花園（實呎9493元）。至於呎價最低的天水圍嘉湖山莊，實呎亦已升至9268元水平。

◀屯門黃金海岸實用呎價直逼一萬元大關

新界東方面，現時並沒有成份屋苑實呎低於一萬元。追溯至2016年12月底，當時仍有大埔新峰花園未夠一萬元呎，當時實呎錄9662元。不過，今年一月份新峰花園實呎亦升穿一萬元大關，是新界東26個成份屋苑首次全線實呎升破一萬元。至於港島區及九龍區，現時並沒有CCL成份屋苑呎價低於一萬元，當中實呎最低的屋苑是觀塘麗港城及香港仔中心，實呎分別是12182元及13124元。

新春前樓價指數勢闖170點

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，長沙灣地王效應，加上發展商積極推售的新盤持續熱賣，預計CCL仍會繼續創新高，下月聖誕節前料可升至165點，較目前再升約2%，全年可累升14%，而至明年農曆新年前，CCL更料可升至170點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新一輪升市已經開始，相信實呎低於一萬元的CCL成份屋苑，有機會於今年底至明年初全線消失。

CCL新界西成份屋苑實呎情況

屋苑	17年11月實用呎價	16年12月實用呎價	升幅
天水圍嘉湖山莊	9268	8344	11.0%
屯門海翠花園	9493	8977	5.7%
荃灣荃威花園	9722	8310	17.0%
屯門黃金海岸	9947	9465	5.1%
屯門豫豐花園	10052	9675	3.9%
深井浪翠園	10097	9246	9.2%
元朗蝶翠峰	10184	8762	16.2%
深井麗都花園	10282	8080	27.3%
屯門新屯門中心	10347	8708	18.8%
屯門大興花園	10626	8727	21.7%
天水圍栢慧豪園／豪廷	10790	9514	13.4%
荃灣麗城花園	11235	9638	16.6%
屯門邁亞美海灣	11252	9617	17%
葵涌華景山莊	11446	9667	18.4%