

啓岸再提價 開放式550萬貴絕紅磡

加推56伙折實均呎2.4萬 兩周賣貴22%

新盤動態		
新盤	動態	發展商
紅磡啟岸	昨日再加推56伙，開放式折實高見550萬元貴絕同區	恒地
馬頭角臻尚	市傳今日有機開價	新世界夥市建局
油塘曦臺	日內開價及開放示範單位	宏安地產
沙田九肚尚珩	洋房賣逾1.4億元，呎價3.95萬元雙破頂	香港興業
馬頭角君柏	最後一伙撻訂貨賣貴5球，全盤沽清	長實夥帝國

大公報記者梁穎賢製表

樓市向上勢頭強勁，一手成交連珠炮發，造就發展商加價態度勇猛。恒地（00012）旗下紅磡啟岸獨領風騷，繼前日加價逾10%加推92伙後，昨日接力再加推56伙，折實平均呎價24352元，較兩周前首批賣貴22%，開放式折實最貴見550萬元，成功打破同區環海，東岸紀，挑戰紅磡最貴開放式。

大公報記者 梁穎賢

本月獨家表演的恒地啓岸紅透半邊天，剛過去周六沽清246伙後，發展商伺機連環加推，繼前日加價逾10%加推92伙後，昨日接力再加推全新56伙，平均呎價26469元，折實平均呎價24352元，較兩周前首張價單折實平均呎價19977元賣貴約22%。

新價單入場費429萬

價單顯示，該56伙市值4.35億元。定價466.9萬至1216萬元，實用面積由192至425方呎，呎價23821至28612元，折實價429.55萬至1118.72萬元，折實呎價21916至26323元。其中16樓B9單位開放式，面積218方呎定價逼六球達598.1萬元，折實亦高見550萬元，打破同區環海，東岸2015年最貴開放式的504萬元新高紀錄，較其高近10%，預料貴絕紅磡開放式戶型。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民昨午出席記者會時稱，啓岸會於次輪發售前再加推單位，加推有一定加價空間，明言希望個別單位可達2.5萬元水平。

根據今批價單顯示，當中有三伙折實呎價近或超過2.6萬元，高於發展商目標，三伙分佈於28至30樓的B8室，其中售價及呎價最高單位30樓B8室，實用面積425方呎兩房連套房，定價1216萬元，呎價28612，折實價1118.72萬，折實呎價26323元。

豪宅多現樓發售 倡擴寬限

啓岸總數551伙，計及首輪售出的246伙，以及近兩日共加推的148伙（市值近10.83億元），全盤已有394伙曝光，佔總

數近72%。假設該批為數148伙於次輪再度沽清，兩批共394伙吸金額逾24億元。

至於啓岸前日加推的92伙昨晚收票，市傳已收近120票，足額認購。

項目針對年輕人市場，於會所引入SurfSet室內衝浪板、Technogym Skillmill Connect跑步機及Metronaps太空椅等高智能健身器械。

就市場消息有指，一手樓空置稅草案短期提交立法會討論，林達民認為，旗下入伙未售單位約100多伙，屬低水平，相信法例實施時，集團有足夠時間出貨。至於超級豪宅單位，林坦言，該類買家傾向實地視察深入了解現樓始落實入市，意味該些類別物業必需要現樓發售，政府可考慮將該類單位的出售限寬期由一年延至年半至兩年，讓發展商有足夠時間出售。

海之戀撻訂貨 長實多賺949萬

一手瘋狂，撻訂貨也爭崩頭。長實（01113）荃灣海之戀4伙撻訂戶吸引逾百準買家瘋搶後，同系馬頭角君柏最後一伙撻訂貨加價逾5球也照搶無誤。成交紀錄冊顯示，君柏7座17樓A室，實用面積1668方呎，剛以4810萬元沽出，呎價28837元。上述單位原於去年5月以4290.6萬元售出，買家採用成交長期長達12年的「Z138先住後付」付款方式，2028年才需要成交，惟買家沒有用盡成交期，今年一月取消交易撻訂離場，預料長實沒收一成訂金，並加價一成近520萬元重售，連同一成訂金涉429萬元，發展商多賺949萬元。



▲林達民（中）邀得藝人朱智賢（左）及室內衝浪板專家，為啓岸推介健身器械
大公報記者梁穎賢攝

一手本月已沽千伙飆5倍 雲滙佔160伙吸17億

【大公報訊】記者梁穎賢報道：二手價回升兼再開盤荒，購買力回流一手，造就本月新盤首12日已狂賣過千伙，按月急升5倍，而由50個貨尾盤撐起的大市，以新地（00016）大埔白石角雲滙系列沽近160伙最勁。

樓市回彈力驚人，一手新盤成交狀態大勇。綜合一手成交紀錄冊及市場消息，本月首12日新盤已狂賣過千伙，較上月同期勁升5倍，涉及開單的貨尾盤多50個，其中雲滙表現最靚青，項目兩期於期內累售近160伙，料吸金約17億元。

尚珩洋房售逾1.4億雙破頂

此外，香港興業（00480）旗下沙田九肚尚珩洋房單位雙破頂。該公司銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，單位為2號洋房（包括地庫停車位P6及P7號），實用面積3587方呎，5房4套間隔，設1346方呎私人花園連私人游泳池、91方呎平台及826方呎



▲新地雲滙系列本月已沽近160伙，估計吸金約17億元，最為吸晴

私人天台，屋內附設升降機，成交價逾1.41億元，呎價39500元，雙創項目新高。該盤累售45伙，套現26.57億元，計及已售38個住客停車位，總套現28.01億元。

中治集團旗下荃灣西逸璟，龍灣單日沽兩伙，其中1座高層C室，實用面積約429方呎，1房間隔，成交價657.3萬元，呎

價約15322元。以及2座中層E室，實用面積約300方呎，為1房間隔，成交價464.1萬元易手，實用呎價約15470元。新世界（00017）北角柏蔚山連續兩日開單，3座9樓C室以1393.5萬元售出，實用面積519方呎，呎價26850元。項目累售504伙，佔可售單位逾8成，套現逾118億元。

張兆輝破頂價沽翠擁华庭 狂賺千萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市破頂潮蔓延至逾千萬私樓，跑馬地及新界東連錄三宗破頂價，包括男藝人張兆輝放賣一年的馬鞍山翠擁华庭複式戶，剛以1700萬元破頂價沽出，創屋苑樓價新高，帶挈張兆輝及其妻勁賺逾千萬離場。

紫藤閣撻29年賺逾1600萬

美聯物業高級營業經理陳少鴻透露，上述單位是翠擁华庭1座頂層某複式戶，實用面積1105方呎，平台約175方呎，原業主張兆輝於去年4月放盤，叫價1800萬元，最近見市況回暖，成功以1700萬元賣出，雖然比叫價下調100萬元，但樓價仍創下全屋苑歷史新高，折合實用呎價15385元。陳少鴻不諱言，單位放盤一年都賣出，反映市場十分暢旺。據資料顯示，原業主張兆輝及其妻邵碧妍聯名於2005年以653.8萬元買入上址單位，帳面賺1046.2萬元或1.6倍。

沙田指標屋苑新城市廣場順勢破頂，消息指出，新城市廣場三期紫藤閣高層D



室，實用面積1018方呎，剛獲同區換樓客以1833萬元買入，創屋苑樓價新高，折合實用呎價18006元。據了解，原業主早於1990年220.9萬元一手購入上址，持貨達29年，最近趁市旺以巔價沽貨，帳面獲利約1612.1萬元或7.3倍。

禮頓山四房戶沽8000萬

跑馬地指標豪宅禮頓山標準分層戶樓價創新高，利嘉閣地產高級分區經理李德

臻說，禮頓山6座低層A室，實用面積1724方呎，四房間隔，以8000萬元賣出，為屋苑標準單位樓價新高，呎價46404元，原業主持貨13年，帳面獲利5250萬元或1.9倍。

此外，大圍漆岸8號2座高層A室，實用面積1382方呎，以3365萬元連車位沽出，呎價24349元，創屋苑二手樓價及呎價新高，若扣除車位價值，今次淨樓價約3000萬元，比兩個月前同類單位造價貴逾400萬元，升幅約16%。

始出現止跌回穩的跡象。黃良昇表示，新春後，樓市全面進入季節性旺市，預期三月份租賃市場轉趨活躍，租金有望終止連跌。

綜觀十大藍籌屋苑，今年二月份以紅磡黃埔花園租金升幅最顯著，按月升1.8%，錄39.4元；其次是觀塘麗港城按月跌3.3%，錄32.2元；樓市風向標鯉魚涌太古城租金則按月下跌0.5%，報41.8元。



▲紅磡黃埔花園租金按月升1.8%

（2018年11月及12月）累計跌幅3.7%。

雖然租金已連跌六個月，共挫5.6%，但近三個月持續於36元附近窄幅徘徊，開

慈愛苑自由市場逼800萬 創新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：隨著私樓樓價再次急升，個別用家轉投已補地價的市區居屋市場，黃大仙居屋慈愛苑一伙三房單位，剛以近800萬元連地價賣出，破盡全屋苑樓價紀錄。

富誠地產林凱儀表示，慈愛苑G座高層06室，實用面積650方呎，屬罕有放盤的大三房戶型，新近獲用家以799萬元連地價購入，創屋苑樓價歷史新高，折合實用呎價12292元。

據悉，原業主於2012年八月以500萬元連地價入市，帳面勁賺約299萬元，不足七年樓價累升約60%。

翻查資料，慈愛苑的大單位自由市場（連地價）買賣極罕見，對上一宗料追溯至2017年七月，一伙高層506方呎單位以675萬元沽出，實用呎價13340元。



▲黃大仙居屋慈愛苑以用家主導

葵涌工業地申增密度建28層高

【大公報訊】記者林志光報道：發展商乘政府推出新活化工廈之機，紛紛要求增加工廈的重建發展密度，其中由興勝創建（00896）與招商局資本持有的葵涌工業地，現申請將密度放寬至逾11.6倍，以興建一幢28層高工貿樓。

政府新一輪活化工廈政策，容許持有整幢工廈或工業地的業主，重建時可申請增加兩成發展密度。近期已有多個投資者及發展商向城規會提出有關的規劃申請，最新個案便是葵涌打磚坪街57至61號中央工業大廈，由興勝與招商局資本於去年初斥約7.2億元購入。

該工廈的地盤面積約24337方呎，現下的發展密度為9.5倍地積比，該財團根據新政策，以及建築物條例下，後移發展地積所獲償額外樓面面積計算，申請該地的地積比率放寬至11.648倍，總可建樓面約28.35萬方呎，高限為主水平基準之上130

米。另外，中原工商舖分區董事葉宇政表示，沙田石門京瑞廣場一期1樓136號舖，面積約1330方呎，獲車仔麵店以月租約8.4萬元租用，呎租約63元。

而由發展商億京持有的京瑞廣場一期地下G30A號舖，亦獲一家日本餐廳以每月約12.8萬元承租，舖位面積約1509方呎，呎租更近85元。現時該商舖放租盤只約10個，其中只有一個可作餐飲用途，意向呎租逾60元。

屯門屋地求售索9000萬

此外，持有屯門市廣場對面一幅屋地的業主，現委託韋堅信測量師行以招標方式放售，下月30日截標，意向價約9000萬元。該屋地地段為屏山內地段6號，面積約1.98萬方呎，可建樓面約7926方呎，曾獲批建1幢3層高獨立屋。