

兩日貴一球 新都城3房1050萬新高

二手「跳價式」破頂 屯門二線樓一個月漲10%



▶屯門恒福花園樓價逼八球破頂，比同類單位上月造價升近一成



▶將軍澳新都城三房戶兩日賣貴超過一百萬元



▶觀塘麗港城上月平均呎租急升百分之二點五 大公報記者林惠芳攝

樓價升勢驚人，多個屋苑輪流「跳價式」破頂！將軍澳新都城有3房戶剛以1050萬元沽出，不但創同期樓價新高，比兩天前同類貨造價更貴逾百萬元；屯門二線恒福花園樓價撲800萬元，較同類貨上月造價貴近一成。

大公報記者 林惠芳

中原高級分區營業董事伍錦基透露，新都城1期4座高層H室，實用698方呎，向東南，享開揚公園景，屬樓王質素，剛以1050萬元賣出，晉身1期最貴樓王，呎價15043元。對上一宗同類成交於4月7日錄得，為同期5座中高層E室，實用698方呎，望園景，成交價943萬元，撇開樓層景觀因素，同類單位相隔兩天，樓價搶貴107萬元，升幅達11.3%。

買家不睇樓斥995萬購愉城

值得留意，位於新晉樓王低一層的H室，無論面積、景觀或座向均相同，今年一月售930萬元，隨着樓價反彈，相隔三個月，今次高一層已賣貴120萬元或13%。

屯門二線屋苑接力「跳價」兼破頂。代理透露，恒福花園7座高層C室，實用624方呎，成交價790萬元，呎價12660元，無論樓價或呎價均破盡屋苑紀錄，並較6座高層F室同呎戶上月造價貴70萬元，升幅近一成。

同區邁亞美海灣6座極高層A室，實用816方呎，以985萬元易手，創屋苑分層標準戶樓價新高，呎價12071元。

二手缺盤，連凶宅樓下的單位也有市

場，甚至比高層「正常貨」成交價還要貴。消息指，荃灣愉景新城1座低層E室，實用656方呎，獲買家在不睇樓的情況下以955萬元購入，呎價14558元。同座高層E室，面積相同，半個月前僅售905萬元，今次低層比高層貴50萬元，而且有指今次賣出的單位，樓上一層有單位於多年前曾發生人命事故。

粉嶺再錄破頂價。美聯物業營業經理姚子峯透露，粉嶺帝庭軒2期御庭軒7座高層C室，實用510方呎，換樓客以773萬元買入，呎價15157元破盡帝庭軒（包括御庭軒）的歷史紀錄。

昇悅居2房沽998萬屋苑次高

長沙灣昇悅居兩房直逼千萬。消息指出，昇悅居5座高層C室，實用522方呎，採兩房間隔，新近以998萬元易手，呎價19119元，創屋苑2房造價次高，僅次於2座高層B室於去年8月創下的1030萬元紀錄。

富誠地產分區經理孫偉文表示，黃大仙鑽嶺高層F室實用198方呎，以400萬元沽出，呎價20202元創新高，同時屋苑高層A室，實用353方呎，成交價630萬元，為屋苑二手新高價。

最新二手矚目高價成交個案

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
將軍澳新都城一期4座高層H室	698方呎	1050萬元	15043元	比同類單位兩日前造價貴107萬元
屯門恒福花園7座高層C室	624方呎	790萬元	12660元	比同類單位約一個月前造價貴70萬元
荃灣愉景新城1座低層E室	656方呎	955萬元	14558元	比同座高層同呎戶半個月前造價貴50萬元
粉嶺帝庭軒二期御庭軒7座高層C室	510方呎	773萬元	15157元	創屋苑呎價歷史新高
屯門邁亞美海灣6座高層A室	816方呎	985萬元	12071元	屋苑分層標準戶樓價新高
長沙灣昇悅居5座高層C室	522方呎	998萬元	19119元	屋苑兩房戶型造價次高

大公報記者林惠芳製表

百大屋苑呎租35.7元 終止半年跌勢

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價見底反彈，租金亦跟隨回升，全港107個大型屋苑三月份平均實用呎租錄35.7元，按月微升0.3%，終止6個月連跌，成功止跌回穩。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年三月份私宅租賃市場開始轉旺，加上樓市率先結束調整，兼轉勢向上，料租金未來走勢亦跟隨穩步向上。

私人住宅租金於去年八月份創下每呎37.8元歷史新高後，隨即展開調整，現時

跟調整前水平相差約半成，他估計今年第三季將重返去年的歷史高位。

據中原地產新簽約統計，全港107個大型屋苑三月份實用面積平均呎租錄35.7元，較二月份35.6元微升0.3%，租金連跌6個月共5.6%，但近三個月跌幅明顯收窄，並開始出現止跌回穩的跡象。

按季方面，今年第一季租金為35.7元，較2018年第四季36元下跌0.8%。黃良昇認為，去年第四季租金進入調整期，按季大幅下跌4.5%，今年首季僅跌0.8%，跌

幅顯著收窄，顯示調整期進入尾聲。展望第二季租金持續上升，隨着暑期傳統租賃旺季，第三季租金有望重返調整前水平。

麗港城上月租金升2.5%

十大藍籌屋苑方面，有五個成份屋苑租金開始錄得按月微升，以觀塘麗港城升幅最大，三月份平均呎租升2.5%，其次為鴨脷洲海怡半島按月升0.8%、沙田第一城升0.7%、荔枝角美孚新邨升0.3%、鯉魚涌太古城升0.2%。

曼克頓山車位360萬易手獲利三倍

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市再度瘋炒，車位乘風破浪締造癲價。荔枝角曼克頓山有車位以360萬元易手，創屋苑車位造價歷史新高。

據土地註冊處資料顯示，荔枝角曼克頓山停車場二樓一個單號車位，上月以360萬元成交，屬屋苑車位造價新高，原業主

於2010年底以88萬元買入，持貨不足9年，帳面獲利272萬元或逾3倍。

祥益地產營業董事胡志偉透露，屯門偉景花園車位身價谷底反彈，屋苑停車場一樓雙號車位，剛以121.8萬元易手，原業主於5年前以23.8萬元入市，帳面大賺98萬元或逾4倍。

值得留意，今年2月，偉景花園停車場一樓某雙號車位造價低見100萬元，現低位反彈逾兩成。

此外，旺角富榮花園停車場二樓雙號車位，消息指以約210萬元易手，預料為屋苑車位造價次高紀錄，原業主持貨約4年，帳面獲利近1倍。

恒地申強拍大角咀三幢舊樓

【大公報訊】記者林志光報道：近月連推兩盤的恒地（00012），日前為大角咀萬安街三幢舊樓，向土地審裁處申請強拍，有關舊樓的現市值共約2.35億元。另其位於粉嶺馬屎埔的住宅項目，初步擬建逾1800個中小型單位。

恒地去年加快收購萬安街12至30號一列約60年樓齡的6層高舊樓，其中今次向土審處申請強拍今的16至18號，和24至30號舊樓，18、26及28號已持有百分百業權。發展商分兩份申請，持有16至18號的平

均業權達92.86%；24至30號的平均業權約達94.44%，均符合強拍門檻。

而受委託評估該批舊樓價值的測量師行，估算前者現值約7234萬元，後者約值1.6249億元。

16至18號的地盤面積約1608方呎，24至30號的地盤面積約3206方呎。由於發展商的收購範圍由12至30號，相信很大機會是合併重建，提升重建價值，合併後的地盤面積超過1.6萬方呎，重建商住樓面可達14.4萬方呎。

此外，恒地於2017年底透過換地補償協議獲得馬屎埔住宅項目，由政府規定項目要提供一條24小時開放的公眾行人天橋，以連接毗鄰公屋及粉嶺北周邊發展，基於技術要求，須向城規會申請略為放寬發展地積比率。

至於該項目位處於粉嶺北新發展區第一階段計劃之內，佔地約17.42萬方呎，可建住宅樓面約60.96萬方呎，擬建5幢16至21層高住宅大廈，提供約1807個中小型單位。

康城7期命名MONTARA 海日灣Ⅱ周內開示位

【大公報訊】記者梁穎賢報道：一手市況土氣高漲，新盤全速前進。會德豐地產旗下蓄勢待發的將軍澳日出康城7期，市場消息指命名為MONTARA，發展商密鑼緊鑼密鼓部署月內推售7A期。另外，億京旗下大埔白石角海日灣Ⅱ昨向傳媒開放示範單



▲海日灣Ⅱ開放式示位客飯廳四正

位，周內正式對外開放。

會地將軍澳日出康城7期準備開鑼，有指發展商已於地盤掛上項目命名橫額，命名為MONTARA，發展商日前已預告7A期616伙可望於月內批售樓紙，連隨安排上馬，會以價單形式發售，定價參考同系同區的MALIBU及開賣中新盤；至於7B期504伙，將緊接其後按部署季內接力。兩期共1120伙，主打兩房及三房戶。

億京旗下白石角海日灣Ⅱ，昨日首度安排傳媒參觀示範單位，其中以第11座3樓C室為藍本的連傢具無改裝示範單位，開放式間隔，實用面積251方呎，長形開則，基本布局「一眼望晒」，飯廳、客廳及睡床連成一線，單位採用梗廚設計，是時下開放式單位少見。發展商表示，示範單位可望於周內對外開放。



綫山3號及5號屋

◀市傳綫山兩屋由同一組買家買入，若扣除回贈後，實際每屋成交價2.3億元

綫山連沽兩屋 傳一組家4.7億買

【大公報訊】記者梁穎賢報道：嘉里（00683）石硤尾筆架山綫山為今年焦點豪宅盤之一，早前首度推出的3號及5號屋，剛透過招標各以2.35億元易手，呎價近8.3萬元，有指兩屋由同一組客買入。

嘉里是次出售兩屋，也回應地產建設商會要求，將成交條款及回贈金額詳列成交紀錄冊。綫山成交紀錄冊資料顯示，3號屋及5號屋實用面積均為2846方呎，連1000方呎花園及941方呎天台，每幢成交價2.35億元，呎價82572元。成交條款列明，買家

付樓價5%作為定金，樓價95%須於下月21日前繳清，另可獲樓價2%現金回贈。市傳兩屋由同一組買家買入，若扣除回贈後，實際每屋成交價2.3億元，實際呎價80921元。

綫山建有2座分層住宅、5幢別墅及14幢洋房，共提供45伙，全盤實用面積1656至7171方呎。兩座分層住宅共26伙，實用面積由標準戶1699至頂層特色巨宅的3017方呎；14幢洋房實用面積2846至2876方呎；另5幢別墅實用面積5128至7171方呎。

家壹首日賣76伙 助一手全月售逾700伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市氣氛靈氣逼人，本月最積極推盤的恒地（00012），繼上周五開賣北角維峯，沒岸後，昨日接力推售長沙灣家壹100伙，市傳截至晚上10時售出76伙，包括5伙兩房，帶掣昨日單日一手又賣超過百伙。代理表示，計及家壹銷情，料一手本月截至昨日錄逾700宗成交，全月可望達2500宗，次季樓價可漲8%。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，家壹8點開始揀樓，截至10時暫沽76伙，大時段獲2組客人，各購入2伙一房。售出之76伙住宅單位，最高成交呎價約25094元（價單面價），而最高成交價則約1011.9萬元（價單面價）。擬周內加價3%至5%加推。

項目資前截收648票，超額近5.5倍。昨日首度發售100伙，包括64伙一房、31伙



▲家壹售樓處人頭湧湧，「揸盤人」恒基物業代理營業（一）部總經理林達民，讓傳媒拍攝現場盛況

開放式及5伙兩房，下午5時至7時報到。初段因準客戶未收工反應一般，接近黃昏時段進入高峰期，逐漸見人龍，售樓處人頭湧湧，據市場消息指，超過110拾客到場。項目即場抽籤揀樓，A組獲兩大手客各斥

逾1100萬各掃兩伙。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，家壹昨首輪開售100伙，公司出席率八成，該行有大手客擬斥1200萬購2間一房戶自用，項目主打中小型單位，租金回報吸引，料投資者佔約三成，相信有機沽九成單位又或一Q清枱。

上月屬樓市轉角位，為成交量高位，本月延續旺勢，一手成交暢旺，計及家壹昨日銷情，估計一手市場暫錄約700餘宗成交，預計全月可錄約2500宗成交，計及二手，本月整體成交量可錄約7000宗。後市要視乎中美貿易戰及英國脫歐，相信亞洲投資市場會受惠，香港樓市中小型物業會牽頭，帶動樓市交投造好。

此外，中國中冶（01618）青龍頭逸瓊，龍灣剛更新價單，將成交期120日縮短至90日。