

優質貨成交比例增 市場量跌價升

美孚一周兩破頂 呎價首穿萬八

二手矚目高價成交				
成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
荔枝角美孚新邨百老匯街24號極高層B室	1269方呎	2330萬元	18361元	屋苑呎價新高
青衣偉景花園1座高層D室	687方呎	920萬元	13392元	青衣最貴居屋王
青衣瀨景灣7座低層H室	867方呎	1648萬元	19008元	屋苑樓價次高
鑽石山星河明居B座頂層複式戶	1271方呎	2380萬元	18725元	屋苑樓價新高

大公報記者林惠芳製表

二手交投雖則處於低位徘徊，然而優質戶淡市締高價。荔枝角美孚新邨一周兩度破紀錄，呎價首次升穿1.8萬元；青衣偉景花園以920萬連地價售出，為青衣居屋首越900萬元關。業內人士指出，多個新盤排隊開賣，加上市場觀望中美貿易談判結果，短期內二手續靜，優質戶成交比例回升，形成量跌價升局面。

大公報記者 林惠芳

中原地产分行經理馮健平稱，美孚新邨本月暫錄九宗買賣，平均實呎15355元，較上月同期成交量跌25%，呎價則升5%，主要是受到兩宗優質單位高價成交推動。

偉景領青衣居屋衝破900萬關

馮健平指出，美孚新邨最新高價成交為一期百老匯街24號極高層B室，實用面積1269方呎，屬四房「凸海」間隔，外望嶺南公園及開揚海景，最初叫價2680萬元，減至2330萬元易手，雖然減幅達13%，但折合實呎達18361元，締造屋苑歷史呎價新高，為一個月內兩度破頂。

據資料顯示，美孚新邨五期蘭秀道8號高層D室，實用面積714方呎，望荔枝角公園景，上周一以1280萬元易手，呎價17927元一度創屋苑新高，相隔僅一星期，最新呎價紀錄推高了2.4%。

馮健平透露，現時美孚新邨同類「凸海」放盤僅約四伙，非常罕有，入場費由2250萬元起。

青衣二手樓連錄兩宗高價。中原地产高級分行經理練玉群表示，青衣居屋偉景花園1座高層D室，實用面積687方呎，三房套間隔，屬優質戶，原業主自由市場開價企硬950萬元，至近日接受議價，累減30萬元終獲買家以920萬元承接，呎價13392元。翻查資料，今次造價不但創屋苑新高

## 啓德4C區1號商住地共接6標書

【大公報訊】啓德4C區1號商住地盤於上周五截標，地政總署公布，共接獲6份標書。標書數目與之前部分跑道住宅地皮相若。

該地入標的發展商包括長實（01113）

、新地（00016）及嘉里（00683），以獨資競投；合資入標的有嘉華（00173）夥信置（00083）、會德豐地產夥中海外（00688）等。此地地盤面積約10.2萬方呎，可建樓面逾71.4萬方呎，估值逾125億元。

逐步由工廈區轉型住宅區的油塘，近年不少新盤湧現，其中宏安地產（01243）牽頭的曦臺，位於四山街，項目正面坐擁海景，背面及兩邊被不少工廈包圍有待銳變，項目主打兩房及三房戶，實用492方呎起，最令人意外是，全屋家電用上德國名牌Gaggenau屬意外驚喜。

## 靚盤逐區巡

曦臺位於油塘四山街，前身為工廈，後經補地價變身住宅，建有2座住宅大樓，樓高33層，提供326伙。標準單位為2房至3房，佔303伙，實用面積492至795平方呎；另有22伙特色戶，2至4房間隔，當中複式戶實用面積456至1838方呎。

露台玻璃趟摺門連接大廳

發展商搭建2個連裝修及2個交樓標準單位，戶型為2房及3房。其中3房以2座18樓C室為藍本，實用面積715方呎，樓底高3.325米，以當代華麗風格為其設計概念，整體以暖色為主調，配以香檳金色鋼材、名貴玉石、貝母及水晶作點綴，呈現出豐富的層次感。

長形客飯廳長逾6米，闊約3米，飯廳擺放一張雲石紋理六人餐桌，配上灰色布藝餐椅，餐桌旁置黑檀木襯托錯落有致的高身掛牆層架，感覺良好。落地玻璃窗及露台玻璃趟摺門連接大廳，加強採光度。一張湖水綠沙發配合淺色地毯，襯托兩張高低有序的雲石紋理圓形茶几。

單位採用橫排式設計，客飯廳與各睡房均可享同一景觀，盡覽海景。主人套房空間寬敞，罕有窗台設計，提供多一個休閒區。睡房另一端則放置金屬框霧面玻璃高身衣櫃組合七層展示櫃，以收納不同時尚精品。主人浴室以暖柔和的米色為基調。

睡房以粉色為主調，木製單人床

，也帶領青衣居屋首次衝破900萬元關口。

另一宗高價成交來自瀨景灣。中原地产區域營業經理陳輝麟表示，瀨景灣7座低層H室，實用面積867方呎，屬三房套連儲物房間隔，以1648萬元沽出，實用呎價19008元，樓價屬屋苑歷史次高。

據土地註冊處資料顯示，鑽石山星河明居B座頂層1伙複式戶，實用面積1271方呎，上月底以2380萬元易手，打破同屋苑複式戶於4月份創下的2368萬元舊紀錄，再創屋苑樓價新高。中原地产高級分行經理李浩洋透露，今次以破頂價沽出的複式戶，享開揚山景，原業主去年叫價2500萬元，累計減價120萬元後，終獲用家承接。

反觀，低層戶以低價出售。祥益地產分行經理謝利官謂，天水圍嘉湖山莊賞湖居1座低層C室，實用面積551方呎，成交價568萬元，實用呎價10309元，比銀行網上估值611萬元平7%。

嘉湖呎價10309元 低估價7%

業內人士指出，樓市交投暢旺期間，小業主處於上風，優質單位高價放盤試水溫，臨場一再反價、最終封盤屢見不鮮，所以買家難以購入心頭好。相反，若市場交投淡靜，優質單位的業主普遍較「易傾」，造價稍高於市場便考慮出售，形成最近二手樓價輕升的情況。



▲老牌屋苑荔枝角美孚新邨呎價首次升穿1.8萬元

## 2000萬元以上豪宅登記價量齊升

【大公報訊】記者林惠芳報道：高價私樓承接力強勁，今年5月份價值2000萬元以上的二手豪宅買賣登記錄275宗，總值129.33億元，較4月份的240宗及119.7億元，分別升14.6%及8%，成交量創2007年11月283宗後的11年半單月新高，至於金額則是2013年12月196.25億元後的逾5年按月新高。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，上述數據顯示今年4月期間市況暢旺

，市民購買力強勁，高價住宅備受追捧，刺激買賣宗數連升四個月。然而，早前中美貿易戰升級，啓德商業地王被發展商棄購，受不明朗事件影響，預期豪宅市道將會放緩。

新盤方面，5月份價值2000萬元以上的一手豪宅買賣登記錄176宗，總值86.9億元，較4月的139宗及64.73億元，分別上升26.6%及34.2%。成交宗數是8個月新高，金額是5個月新高。

## GRAND MONTARA料逾500伙全推

【大公報訊】記者林志光報道：認購登記已破6000票的將軍澳日出康城第七期GRAND MONTARA，市場估計發展商會在周末全數推售逾500個單位，而連同昨日公布第四批單位在內，暫已推出404伙，折實平均呎價逾1.47萬元。另路勁基建（01098）亦計劃最快八月推出公司在港首個樓盤，剛命名為山水盈。

會德豐地產於五月初首度開售第七期GRAND MONTARA時，單日便沽清500個單位，而今次GRAND MONTARA共只有504個單位，目前已累積登記逾5000票，市場估計發展商有信心於周末一炮推售全數單位。

會地昨日公布該盤第四批101個單位的

售價，由773.9萬至1743.1萬元，折實價由559.8萬至1351萬元不等，折實呎價約由13926至18419元。該公司常務董事黃光耀表示，該批單位售價，相對第三批單位，加價約1%至1.5%。現時已公布售價的四批單位，共涉404伙，折實總值約38億元，平均折實呎價約14749元。公司不日會公布銷售安排，最快本周末開售。暫時已登記的準買家中，約七成是之前的向隅客，另有約100組登記者，有意購入多於一伙。

此外，麗新（00488）安排西灣河逸理18伙於本周五發售，折實售價606.3萬至831.01萬元不等。

至於路勁於2016年中以每呎樓面地價不足2700元投得的元朗凹頭住宅地，剛正

式命名為山水盈。路勁地產聯席主席單偉彪表示，該盤為公司在港頭炮，正待批樓花預售書，估計最快於8至9月間推盤。雖然近期有中美貿易談判等不利消息，但銀行下半年有機會減息，是一利好樓市因素，遂估計未來樓價不會下滑，只有約5%波動。

路勁地產銷售及市場推廣總監鍾彩玲稱，山水盈共9座13層住宅，及29幢洋房，合共有331個單位，約七成半分層單位屬三房一套單位，示範單位及售樓處正積極籌備中。該盤的關鍵日期約於2021年3月份。

另新地（00016）已出售近二十年的大潭皇府灣，剛上載樓書。有消息指是因該盤尚餘4幢洋房待沽，稍後擬招標出售。

樓底高3.325米 客飯廳長6米闊3米夠實用

## 油塘曦臺正面擁攬海景

2座18樓C室單位

▲睡房改裝成書房  
►長形客飯廳長逾6米，闊約3米

▲主人房床底燈槽內  
裝設柔和燈光

►主人房床底燈槽內  
裝設柔和燈光

器的獨立廚房  
引入一系列名牌電

►廁所間隔實用

露台

2座18樓C室平面圖  
實用面積715方呎

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

廚房

浴室

露台

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房

主人套房

浴室

浴室

睡房

客飯廳

睡房