

新盤旺銷二手乾升 銀行轉趨進取

雅濤閣索千萬 挑戰居屋銀主紀錄

新盤旺銷，推動二手樓價持續乾升，銀主叫價轉趨進取，黃竹坑雅濤閣一伙低層3房銀主盤，以1134萬元連車位於自由市場放賣，扣除車位價值後，樓價約1034萬元，貴絕全港居屋銀主貨；九龍站擎天半島2房銀主盤則索價2600萬元，較樓下單位上月造價貴足25%。

大公報記者 林惠芳

港島南區居屋王雅濤閣，有單位剛淪銀主盤。消息稱，物業為2座極低層D室，實用面積576方呎，屬3房戶，享遊艇會海景，連1個停車場4樓的車位，銀主現以1134萬元連地價放售，意向呎價19688元。

高過銀行估值14%

若扣除車位價值約100萬元，此單位叫價約1034萬元，比大型銀行網上估值約905萬元貴14%，倘以意向價售出，不但成為港島首宗千萬居屋王，更屬全港最貴的居屋銀主貨。據土地註冊處資料顯示，業主於2015年以490萬元買入單位，因斷供淪銀主盤，業主之後亦破產。

事實上，雖然此銀主盤位於極低樓層，但叫價比港島居屋王、同屬雅濤閣的2座高層H室還要貴，後者實用面積577方呎，今年3月以980萬元連地價賣出，創港島區居屋樓價新高，紀錄保持至今，實用呎價16984元。

本港開埠以來累計出現2間千萬居屋，均來自旺角富榮花園，其中17座中層A室，實用面積592方呎，於去年7月以1065萬元連地價售出，貴絕全港居屋；其次是14座高層D室，面積相同，今年4月以



業內預期，盛德工業大廈（紅框）今次招標的市場反應不俗

黃竹坑盛德工廈意向22億標售

【大公報訊】政府活化工廈政策令不少業主有意趁機沽售，其中黃竹坑盛德工業大廈有近八成業權的業主，透過測量師行以招標方式放售，意向價約22億元。

該廈位於黃竹坑道44號，樓高約23層，樓齡超過40年，現有共持有近八成業權的業主，透過戴德梁行招標出售，9月10日截標。該廈佔地約16590方呎，新買家如欲作重建發展，必須再自行收購餘下業權，或增購所持業權至八成或以上，才可向土地審裁處申請強拍令，透過強拍程序統一業權，而可重建樓面逾24萬方呎。

戴德梁行香港資本市場部執行董事葉健均表示，近年在活化工廈政策下，不少



補地價上季收入逾33億跌60%

【大公報訊】據地政總署資料，上季透過換地、私人協約及契約修訂所得的補地價收入逾33億元，按季跌近六成。

該署昨公布，上季在土地註冊處共有13宗契約修訂及1宗換地註冊個案，其中5宗為不涉及補地價金額

的技術性契約修訂。另亦有8個地段以私人協約方式批出，其中一幅大角咀地段，批予市區重建局作住宅發展用途、一幅西營盤地段，批作學生及職員宿舍發展用途、一幅位於石澳地段，批作花園用途，其餘五幅則批予房屋委員會作居者有其

屋計劃或公營房屋發展用地。上述土地交易所得的地價收入約33.76億元。根據紀錄，該署於今年首季有9宗契約修訂及2宗換地註冊個案，和兩宗私人協約批地個案，涉及土地交易的地價收入共約80.5912萬元，換言之，上季按季急瀉約58.1%。



黃竹坑雅濤閣一伙銀主盤以1134萬元放賣，貴絕全港居屋銀主貨

最新銀主盤放售資料				
銀主盤	實用面積（平方呎）	叫價（萬元）	意向呎價（元）	大型銀行網上估值（萬元）
黃竹坑雅濤閣2座極低層D室連車位	576	1134	19688	905
九龍站擎天半島3座頂層1個單位	633	2600	41074	2280
鴨脷洲南灣10座低層B室	1040	2600	25000	2390
紅磡海逸豪園25座高層E室	910	2480	27253	2530

最新二手高價成交個案				
成交單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	實用呎價（元）	表現
青衣瀨景灣11座高層C室	503	986	19602	屋苑2房樓價新高及全屋苑呎價新高
青衣青怡花園3座高層F室	343	620	18076	屋苑2房樓價新高及全屋苑呎價新高
將軍澳峻澄3座中層F室	498	778	15622	屋苑2房戶型樓價新高
九龍站凱旋門朝日閣低層A室	953	約5000	52466	屋苑同類戶型樓價新高

瀨景灣呎價升穿1.96萬創新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：銀主開天殺價不無道理。近日新盤銷情理想，準買家入市信心回升，單計青衣有2個屋苑呎價已輪流打破紀錄。

中原地產區域營業經理陳輝麟表示，青衣區於過去周末錄3宗成交，當中2宗屬於高價，包括瀨景灣11座高層C室，實用面積503方呎，採2房間隔，享海景，議價至986萬元沽出，創屋苑2房樓價新高，實用呎價19602元，呎價更破盡全屋苑紀錄。另一宗為青怡花園3座高層F室，實用面

積343方呎，採2房間隔，以620萬元沽出，屬屋苑2房樓價新高，實用呎價18076元亦締造屋苑紀錄。

中原地產高級分區營業董事伍錦基表示，將軍澳二手交投加快，新盤向隅客繼續流入二手尋寶，其中峻澄本月暫錄5宗成交，超越上月全月2宗交投量，最新成交為3座中層F室，實用面積498方呎，2房間隔，望內園池景，以屋苑2房新高價778萬元成交，實用呎價15622元。

消息指出，九龍站凱旋門朝日閣低層



青衣瀨景灣於過去周末錄3宗成交，當中2宗屬於高價

A室，實用面積953方呎，剛以約5000萬元透過公司股權轉讓方式易手，實用呎價達52466元，屬項目同類戶型樓價新高。

匯璽半年租出560伙 開放式租金飆23%

【大公報訊】記者林惠芳報道：隨着南昌站上蓋屋苑匯璽相繼入伙，屋苑租盤陸續被消化，租金明顯反彈，其中開放式單位最新月租達1.6萬元，比去年底入伙初期約1.3萬元，租金半年飆升23%。

地產代理透露，匯璽Ⅰ於去年12月入伙後，租盤頓時激增，租金受壓，其中開放式單位月租低見1.3萬元，呎租僅約48元。不過，該屋苑挾市區鐵路優勢，吸引

不少租客進駐，租盤極速被消化，以去年12月入伙初期為例，單月已錄約70宗租賃成交（包括11月份的預租）。

隨着匯璽Ⅱ上月入伙，屋苑配套更趨完善，租金亦跟隨大市急升。代理指，7月份上半月，匯璽Ⅰ及Ⅱ期暫錄約23宗租賃成交，其中匯璽Ⅱ的5B座高層F室，實用面積269方呎，以月租1.6萬元租出，料創屋苑開放式戶型月租新高，實用呎租

59.5元，比同類單位去年12月低位約1.3萬元，大幅回升23%。同時，屋苑1房月租升穿2萬元，包括5B座高層C室，實用面積362方呎，以2.3萬元租出，實用呎租達63.5元。他稱，粗略計算匯璽Ⅰ及Ⅱ期累計已錄約560宗租賃成交，佔兩期單位總數2238伙的25%，以租出單位數量計，料打破紅磡環海、東岸約450宗紀錄，成為近年市區最受租客歡迎項目。

石湖圍農地補21億建300獨立屋

【大公報訊】新地（00016）與置地香港爭取元朗牛潭尾石湖圍農地近三十年後，終與政府達成換地協議，改為低密度住宅發展，涉及補地價21億元，每呎樓面地價約4317元。

地政總署公布，該幅石湖圍土地，發展商已與政府在今年5月簽定換地協議，涉及地盤面積約121.63萬方呎，土地用途為住宅（丁類），補地價為21億元。該地將作低密度發展，樓高為3層或10.45米高，總可建樓面約48.65萬方呎，即每呎樓面補價約4317元。該財團將會興建300幢獨立屋，即每幢平均面積約1621方呎，此亦是置地香港逾十年後，在港再有發展項目。

呎價計補價偏低

該項目附近以至元朗區，近年已極少此類大型低密度發展項目補地價，可作參考的，只是新地2011年完成的沙埔村首期發展項目，每呎補價約3000元，和於2006年底達成補價的葡萄園二期，每呎補價約6000元。至於政府過去十年透過拍賣及招標售出的兩幅牛潭尾地皮，其中長實（01113）於2011年投得的地皮，每呎地價6548元；另一幅是澳門博彩（00880）聯席主席兼執行董事梁安

琪所持公司於2015年投得的地皮，每呎地價逾1.21萬元。

因此，若僅以呎價計，該項目補價應屬偏低水平。不過，由於發展財團須負責由地盤開闢公路，連接新田公路；且須自行完成排洪排污，及污水處理等多項基建工程等，都使建築成本大增，連補價在內，每呎樓面成本會高至約萬元水平，而現時附近的葡萄園等洋房的二手呎價，只約1.2至1.4萬元，故有關補價應屬合理水平。

兩大發展商早於上世紀八十年代末已收購石湖圍農地，並於九十年代初向政府建議改變土地用途作低密度住宅發展，且一直就土地收購進度，提出多個低密度發展方案，至2014年初落實發展地盤面積，該財團持有約72.4萬方呎，餘下約49.23萬方呎是政府地。之後財團因政府急於求地以解決房屋短缺問題，曾於2015年提出大幅增加土地的發展密度，以興建約29幢34至37層住宅大廈，提供約7300個單位，其後調整為26幢30至35層高大廈，約建6000個單位。

不過，由於難以獲地區人士及政府部門支持，在2018年底撤回有關申請，並隨即加速跟政府完成低密度發展的換地磋商。