維港·星岸首年延期還本

喜薈收6700票「喜字系」最勁

暫膺半年賣樓王的長實（01113），今年首個貴價盤紅磡維港．星岸開賣進入拉弓狀態，銷售框架有眉目，購買全層三伙將優先揀樓，市場對該盤初步反應理想，不排除增加首批單位發售伙數，有信心個別高層單位售價締九龍區新指標，下周開價，並同時夥財務機構引入首年免本供息計劃，月息由0.83至1厘，而貸款額高達樓價70%。另昨日截止登記認購的房協長沙灣喜薈，單日再收千票，累積6700票，為「喜字系」最勁票房。

大公報記者 梁穎賢

維港．星岸經歷多時軟銷後，銷售逐步駛入直路。

長實地產投資董事郭子威表示，爲配合大家庭客需要，項目傾向以全層方式推售，認購全層三伙的大手客可獲優先揀樓，認購同層兩伙揀樓次序則安排買三伙之後，如此類推，詳情稍後公布。

購全層三伙優先揀樓

同時，該盤亦已鎖定下周開價，示範單位同步對外開放。市場對該盤反應踴躍，不排除增加首批推出伙數及提升價錢，有信心個別高層單位售價可刷新九龍區新指標。

至於電子版樓書昨日已上載至一手物業銷售網，印刷版樓書同日正式派發。

與此同時，爲減輕買家初期供樓負擔，該盤夥財務機構合作引入延期供本計劃。分別與經絡按揭轉介及中原按揭透過金融機構，爲維港．星岸引入首年延期供本優惠，期間買家只需供付按揭息口，本金則延遲一年後始供付。

經絡營運總監張顥曦指，因應有關計劃可能只屬過渡性，故以月息計算，月息爲0.83至1厘，而貸款額高達樓價70%，還款期最長可達20年，並豁免提早還款罰息。

設於紅磡置富都會商場的示範單位及展覽廳，昨日率先向代理開放，代理一睹爲快又大排長龍。

喜薈平均18人爭一伙

此外，喜薈昨日截止登記，據指單日再收千票，連日累積票房達6700票，票房屬房協喜字系最勁，較去年底開賣的喜盈4127票大幅拋離，相對周六開賣的350伙，超額認購18倍，平均每19人爭一伙。

此外，恒地（00012）夥新世界（00017）等發展的馬鞍山迎海四期迎海．駿岸前日正式獲批售樓紙，發展商即急上馬，今日展開樓盤首個軟銷會，爲下月開賣鋪路。

▲郭子威（右）指維港．星岸售價可望創九龍區新指標，旁為張顥曦（中）及長實營業經理曹皎明(左)

喜字系票房紀錄

樓盤	票數	推售伙數	超額認購	開賣日期
喜薈	6,700	350	18.0倍	今年7月
喜盈	4,127	130	30.7倍	14年12月
喜雅	3,109	320	8.7倍	12年6月
喜韻	2,778	175	14.9倍	14年12月

元朗三級歷史建築物5300萬沽

【大公報訊】記者林志光報道：元朗洪水橋新發展區未來兩、三年將正式啓動，連帶周邊土地也成發展商尋寶之處。其中中小型發展商最近便斥資5300萬元，購入丹桂村一幅逾三萬方呎土地，準備興建住宅。

該幅毗鄰丹桂軒的丹桂村住宅地，據土地註冊處資料顯示，由滿信物業發展有限公司於上月斥資5300萬元購入。滿信物業的董事是小型發展商國連順集團主席潘順國，及基達創建集團主席譚握籌，國連順及基達創建數年前便攜手發展元朗大棠名御，另還有多個小型項目分布各區，如港島香島道40號、屯門曉巒、元朗加州豪庭及元朗村屋等。

今次買入此地皮，相信是看好洪水橋新發展區的前景。該幅土地的業主原來亦非等閒。曾任華警的鄉民王灼建，於七十多年前在土地上興建名爲灼園的大宅自住，建築設計糅合中西風格，物業於2013被評爲三級歷史建築物。

而王氏家族於2005年中，以1270萬元，售予本港歷史最久的壽衣店，梁津煥記（禮儀顧問）有限公司旗下的智昇發展有限公司，今次轉售，梁津記帳面套現約4030萬元，十年間升幅逾三倍。梁津煥記董事局內的家族成員中，以法醫梁家駒較爲出名，曾接受多家媒體訪問，談及刑事案件中法醫取證等事宜。該地面積約30928方呎，土地用途現爲住宅（乙類）3，可以地積比率一倍發展，興建連停車庫在內共12層高住宅，以購入價計，每呎樓面地價約1714元。新買家可能需透過修改地契，才可發展。

另外，市傳由禹洲地產主席林龍安或有關人士斥資約5.2億元購入的渣甸山軒德蓀道5號屋大屋，最近獲批拆卸重建。該大屋佔地約1.6萬方呎，可重建爲約9400方呎大屋。

「唐宮」鄰屋1.8億沽 地價貴絕九龍塘

【大公報訊】受何文田豪宅新盤天鑄帶動，二手大額成交回升，與唐英年大宅「唐宮」爲鄰的九龍塘約道三號屋，剛以約1.8億元易手，雖然較叫價狂劈40%，但每呎地價近五萬元，爲區內屋地新高；另中半山港景別墅亦錄「雙破頂」，單位造價升穿一億元，實呎更達5.8萬元，創該廈歷史新高。

市場消息指出，資深投資者許佐之持有的約道三號屋，爲一幢三層高的戰前獨立屋，地盤面積6113方呎，若以地積比0.6倍計算，可建總樓面約3668方呎，大屋內更是設有約4000呎的前後花園，附私人泳池。

原業主早於2011年放售此幢大屋，索價2.2億元，後來更大幅反價至三億元，遠高於市價，隨着豪宅市況回升，該物業近日終獲買家承接，成交價約1.8億元，較叫價大幅下調約40%，但折合每呎樓面地價達49073元，打破了施他佛道27號每呎地價44000元紀錄，創九龍塘屋地呎價新高。

據了解，原業主許佐之早於2009年以遺產轉讓方式承繼物業，許過去數年積極買賣本港物業，包括於2007年先後售出九龍站凱旋門單位、半山寶雲道及肇輝臺單位；於2010年更連環購入多個新盤，包括元朗YOHO Midtown、元朗御葡萄單號屋及大圍名城等。

同時，中半山指標豪宅港景別墅亦錄「雙破頂」成交，消息指，馬己仙峽道港景別墅中層B室，實用面積1971方呎，建築面積2346方呎，新近獲用家以1.15億元承接，爲該廈入伙20年來，樓價首度升穿一億元，單位折合實呎達58346元，亦屬該廈新高。據了解，原業主於2000年底以3100萬元入市，帳面大賺8400萬元。

▲馬己仙峽道港景別墅入伙20年以來，樓價首度升穿一億元

御凱海嘯貨勁賺1100萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓價飆升，豪宅及特色戶亦追落後，荃灣御凱一個複式戶，剛以3350萬元易手，實呎2.15萬元爲屋苑次高，原業主「海嘯價」入市勁賺1100萬元。

中原地產高級分區營業經理丘漢偉說，御凱一座極高層A室，實用面積1553方呎，建築面積2041方呎，連1063呎空中花園，屬罕有的特色單位放盤，近日以3350萬元易手，折合實用呎價21571元，僅次於樓上複式單位於去年造出的每呎21646元最高紀錄。

據了解，買家爲區內租客，早前多次入票認購新盤惟未獲中籤，近期回流二手市場物色心儀單位，最終被上述特色戶的海景及空中花園吸引。原業主於2008年海嘯期間，向發展商一手買入單位，持貨七年，帳面大幅獲利1100萬元，單位期內升值達49%。

大潭皇府灣有「海嘯貨」亦勁賺離場。消息稱，皇府灣後排單號屋，實用面積2507方呎，建築面積3348方呎，連約800呎花園，享開揚海景，新近以約8800萬元易手，折合實用呎價約35102元。據了解，原業主於2008年10月斥5850萬元購入物業，帳面獲利約2950萬元，物業期內升值約50%。

▶荃灣御凱一個海景複式戶以3350萬元易手

恒地三停車場3.5億易手

【大公報訊】恒地（00012）旗下三個停車場，昨晚市場傳出獲一名投資者以涉資近3.5億元吸納。

市場消息指出，恒地旗下三個停車場已售，分別爲上水龍琛路33號龍豐花園停車場，成交價9800萬元；沙田中心L1層停車場，成交價1.35億元，以及大埔寶湖花園停車場，成交價1.15億元。市場消息又謂，上述狂掃行動由一名投資者以涉資近3.5億元吸納。

另外，市場盛傳保誠保險（02378）向太古地產（01972）承租鯽魚涌太古坊港島東中心高層兩層樓面，面積4.07萬方呎，月租逾240萬元，呎租近60元，意味該集團或遷出中環交易廣場一期，現時保誠保險正租用交易廣場四層共5.2萬方呎，呎租150元，月租達780萬元。

溱柏迷你盤兩年淨賺30%

【大公報訊】記者林惠芳報道：新界細價樓升幅繼續領放，元朗溱柏一個開放式單位，樓價不足兩年狂升47.5%，扣除額外印花稅（SSD）及其他使費後，業主仍淨袋87萬元，淨賺幅度達30%，料爲該屋苑入伙以來賺幅最大個案。

花都易手繳稅袋75.5萬

迷你戶搶手，帶挈近年購入上車新盤的業主勁賺離場，入伙約一年的元朗溱柏開放式單位，新近錄得勁賺個案。中原地產高級分行經理馮根明表示，元朗溱柏九座中層H室，實用面積272方呎，望市區景觀，單位交吉，開價390萬元，放盤只有一天，即獲上車客一口價承接，折合實用呎價達14338元，呎價創屋苑新高。

◀元朗溱柏一個開放式單位不足兩年升價達47%

據了解，原業主於2013年9月以264.3萬元一手購入上址，持貨一年多，原業主帳面勁賺125.7萬元，單位大幅升值47%已非常誇張，即使扣除10%的SSD共39萬元，以及釐印費及佣金等開支，原業主依然淨賺近79萬元，淨賺幅度達30%，料爲該屋苑入伙以來獲利幅度最大個案。代理指出，上述爲屋苑唯一交吉開放式放盤，今次賣出後，該屋苑只有兩伙開放式連租約放賣，索價達400萬元起。

粉嶺熱門上車屋苑也錄辣招貨勁賺。中原地產分行經理莫文業表示，花都廣場四座高層E室，實用面積370方呎，建築面積521方呎，採兩房間隔，以405萬元易手，實呎價10946元。據了解，買家爲上車客，原業主於2014年4月以289萬元購入上址，持貨只有一年多，是次轉手需付10%的SSD稅約40.5萬元，扣稅後仍獲利約75.5萬元，賺幅約26%。

一城凶宅樓上單位易手

上車盤需求強勁，沙田第一城超級凶宅樓上單位亦獲青睞，消息指出，沙田第一城一期一座中層C室，實用面積327方呎，建築面積395方呎，爲凶宅樓上單位，獲買家以380萬元購入，樓價不足400萬元，實用呎價約11621元，較市價低約13%。資料顯示，該屋苑一期一座中高層G室，一個相同面積的單位，本月初以436萬元易手，實呎爲13358元。

此外，世紀21奇豐分行經理程子健表示，馬鞍山觀瀾雅軒二座中層B室，建築面積1218方呎，實用面積933方呎，三房間隔，望海景，以1180萬元易手，實用呎價12647元，爲屋苑呎價新高。