

# 恒地林達民：豪宅價年底前橫行

【本報訊】(記者 周顯)恒基地產營業部總經理林達民昨日表示，旗下大埔比華利山為買家提供85%二按，並非擔心銀行不貸；即使估值不足，亦只屬個別銀行做法，不足以反映全面情況。他認為，豪宅樓價年初至今累積升幅顯著，相信至年底價格會橫行或回穩。

10名買家可獲贈基本裝修及釐印費等優惠。他強調，有關優惠只屬推廣活動，並非減價出售；豪宅供應仍然相當罕有，因此不擔心後市銷售。該盤自日起開始附設基本裝修及展示單位予買家參觀，發展商提供85%二按，息率為1厘。

該盤昨日錄得一宗壹萬六千七百餘呎房成交，面積3,176平方呎，成交價2,032萬元，呎價約6,500元。

今明辦Land Rover新車展會

為配合，恒地聯同Land Rover (越野路華) 於比華利山別墅舉行「Land Rover 2010全新系列隆重誕生」

晚會，於今、明兩日率先首度展示明年三款全新車系，包括頂級豪華旗艦車型Range Rover、超跑越野車Range Rover Sport及全地形越野車Discovery 4。

林達民又表示，現時樓價較年初水平已顯著上升，因此近期樓市橫行亦屬合理，集團的推盤時間表及節奏並無改變，未來按進度推售旗下大埔比華利山別墅第三期、沙田名區及元朗唐屋新村項目。其中，比華利山別墅第三期有機會在今年12月或明年1月推出，由於景觀較佳，估計售價將比一期為高；而名區亦獲得批預售樓花中，相信樓書指引對集團不會構成影響。



恒基地產營業部總經理林達民表示，聯同Land Rover於今、明兩日在比華利山別墅舉行展覽，展示明年三款全新車系。

# 樓市急凍 掀劈價蝕讓潮

畢架山峰勁減420萬 黃埔花園蝕173萬離場

政府關注樓市泡沫，出招收緊二千萬元以上豪宅按揭成數，部分炒家及用家心理受到打擊，紛紛散貨套現，令市場減價蝕讓個案頻現。其中，畢架山峰相連戶業主寧願大幅劈價420萬元，務求沽出單位；另外，黃埔花園一持貨12年業主近日索性勁蝕173萬元離場，期內樓價跌近36%。同時，近期二手交投開始減慢，屋苑叫價普遍隨之調整，本周中原十大屋苑叫價普遍回落3%至6.3%。



市場減價蝕讓個案頻現，其中黃埔花園一持貨12年業主近日索性勁蝕173萬元離場，期內樓價跌近36%。

樓盤	面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
九龍塘畢架山峰5座高層A及B室	3,076	4,580	14,889	減價420萬元，連租約
紅磡黃埔花園11期5座中層A室	591	310	5,245	持貨12年蝕173萬元
天水圍嘉湖莊2期8座中層C室	581	125.5	2,160	持貨11年蝕12.5萬元
沙田金翠花園2期高層低層01室	499	140	2,806	減價5萬元
荃灣中心10座高層B室	748	288	3,850	減價12萬元
長沙灣宇晴軒7座低層連平台	615	365	5,935	減價10萬元

資料來源：美聯、港壹、中原、利嘉閣、世紀21、祥益

二手交投回落，部分業主為求盡快出售單位而減價放售。香港置業太子道分行營業經理何健成表示，九龍塘畢架山峰一個自製相連單位，原業主一個月前仍以5,000萬元放盤，近日見市況回軟終決定減價420萬元求售。該單位為畢架山峰5座高層A室及B室，總面積約3,076平方呎，連租約，獲投資者斥資4,580萬元承接，平均呎價約為14,889元，屬市場合理價。該單位現時每月租金收入逾10萬元，租金回報逾2厘半。原業主於2005年7月以約3,922萬元購入單位，現賬面獲利約638萬元，期內物業升值逾17%。

## 近日二手樓減價蝕讓個案

美聯物業泓景分行營業經理黃紹禧表示，近日長沙灣宇晴軒7座低層連平台單位減價10萬元承接。該單位面積615平方呎，成交價約為365萬元，平均呎價約為5,935元。據悉，買家因鐘情上址平台，加上業主願意減價10萬元，即購入單位自住。原業主於2007年11月以約340萬元購入上址，現賬面獲利25萬元。

## 十大屋苑平均叫價最多跌3.2%

市場亦不乏蝕讓個案，世紀21東方物業代理分行營業經理姚錦波表示，紅磡黃埔花園11期5座中層A室原業主於1997年高峰期以483萬元購入單位，近期以310萬元沽售，勁蝕173萬元，跌幅達35.8%。該單位面積591呎，平均呎價5,245元。

## 十大屋苑周末睇樓量及平均叫價

地區	屋苑	宗數	變幅	每呎(元)	變幅	放盤量
港島	太古城	100	-9.0%	7,800	-0.6%	1,181
	康怡花園	130	+8.3%	6,700	-	525
	海怡半島	70	-12.5%	6,700	-1.5%	780
九龍	美孚新邨	115	-11.5%	4,500	-1.1%	700
	蘭桂坊	20	-50.0%	4,400	-2.2%	200
	黃埔花園	160	-	5,650	-2.6%	220
新都城	新都城	60	-	4,260	-1.2%	550
	西九四小龍	110	+10.0%	5,200	-1.0%	1,060
	沙田第一城	144	-20.0%	4,500	-3.2%	953
新界	嘉湖山莊	200	-	2,460	+1.6%	880

\*包括泓景、昇悅居、宇晴軒及碧海藍天  
資料來源：中原地產

# 逾億元寫字樓交投價量齊飆

【本報訊】(記者 梁悅琴)受到上環新紀元廣場連環大綱成交，中原地產研究部聯席董事黃昇指出，今年10月份逾億元寫字樓買賣合約紀錄錄得10宗，總值17.29億元，遠遠高於9月份的9宗及1.13億元，分別高出9倍及16倍，直接推高整體金額。

## 上環新紀元廣場雙料稱王

在10月份的10宗逾億元登記之中，上環新紀元廣場佔6宗，總值11.44億元，10月份最高金額的一宗寫字樓買賣登記是上環新紀元廣場低座兩層低層全層，價值2.72億元；其次是中環皇后大道中9號高層全層，價值2.53億元；而新紀元廣場高座中環大廈價值1.234億元登記，位列最高金額第三位。

1億元以下各分類統計，按月金額幅較顯著的是1,000萬至2,000萬元分類，在今年10月份錄得2.80億元及21宗，較9月份的2.56億元及18宗，分別上升9.3%及16.7%。較9月500萬至1,000萬元及200萬元以上分類則分別錄得1.83億元及1.46億元，金額按月分別輕微上升3.2%及1.1%。同期，2,000萬至1億元分類及500萬至1,000萬元分類錄得金額下跌，僅錄得4.19億元及1.98億元，按月下降19.2%及12.9%。

## 整體寫字樓登記宗數增4.6%

10月份各主要分區的寫字樓買賣登記金額皆錄得按月上升。港島區共有118宗，錄得22.27億元，較9月份的8.26億元顯著上升1.7倍。九龍區共有117宗，錄得6.73億元，較9月份的5.64億元上升19.4%。新界區則共有18宗，錄得5,500萬元，較9月份的4,600萬元上升18.8%。

整體方面，今年10月份寫字樓買賣登記錄得29.55億元，較9月份錄得的14.37億元顯著上升1.1倍。宗數方面，今年10月份寫字樓買賣登記錄得240宗，較9月份的237宗上升4.6%。

# 長沙灣香港中心8樓意向價2920萬標售

【本報訊】(中原工商舖)工商部助理營業董事梁志輝表示，剛獲業主委託獨家代理標售長沙灣香港中心8樓全層，總樓面面積約6,791平方呎，將以建租約形式易手，業主意向價約4,300元，全層單位意向售價約2,920萬元，截標日期為今年11月20日(星期六)中午12時正。

梁志輝指，香港中心坐落於長沙灣道778至784號，樓高31層，各單位面積介乎487至7440平方呎不等，單位市值呎約14元。是次標售物業現時分別租予4名租客，合共每月租金收入約9.6萬元，按業主意向價計，租利回報達3.9厘。此外，由於其中9份租約將於明年陸續屆滿，未來租值將會隨市調整，料增幅不高。

## 荃灣廣場舉行「新界數碼生活嘉年華」，成功吸引大批市民到場參觀。

【本報訊】由香港電腦商會主辦第一屆「新界數碼生活嘉年華」已於日前在新鴻基地產荃灣廣場開幕，荃灣廣場與商場內商戶及食肆聯手推出「瘋狂購物60小時」推廣活動，吸引大批市民前往掃貨，首日分別錄得3.3萬及8.2萬入場人次。

# 荃灣廣場數碼嘉年華兩日錄客逾15萬人次

【本報訊】由香港電腦商會主辦第一屆「新界數碼生活嘉年華」已於日前在新鴻基地產荃灣廣場開幕，荃灣廣場與商場內商戶及食肆聯手推出「瘋狂購物60小時」推廣活動，吸引大批市民前往掃貨，首日分別錄得3.3萬及8.2萬入場人次。

新鴻基地產代理有限公司高級推廣經理陳漢儀表示，踏入周末，「新界數碼生活嘉年華」入場將進入高潮，估計單日入場人次突破10萬，更決定增加600份「瘋狂購物60小時」優惠小冊子及派派多份「瘋狂購物大位」。此外，商場方面將會與大會主辦單位及警方密切聯繫，因應會場狀況實施人流管制措施，本周末更會加強人手維持現場秩序。

# 富甲半山四房戶約2167萬沽出

【本報訊】(記者 梁悅琴)近期樓市交投放緩，惟樓價具吸引力的新盤仍備受追捧。長貴及南豐合作發展的何文田富甲半山昨日再售出伙分單位。該單位為半山徑15號18樓，面積2,035呎的四房大宅，呎價約10,650元，成交價約2,167萬元。市場估計，富甲半山至今已售出逾270伙。

由百集集團發展位於元朗的名都中層A室複式單位目前以448萬元售出，中原地產又新街分行經理梁朗表示，該單位面積1,265平方呎，為3房連套房設計，享開揚市區景，呎價3,642元。買家原住於荃灣，因見該單位造價係足夠於荃灣區較新物業購入2房單位，而名都為全複式設計，故首次參觀單位後，便決定落實入市。

# 輝煌豪園相連戶3120萬易手

【本報訊】港島西摩輝煌豪園高層相連單位剛以3,120萬元易手，單位面積約2,177平方呎，連車位，平均呎價約14,332元。美聯物業西半山干德道分行營業經理吳柏文表示，該單位全屬全地產海景單位成交，買家為一名外區換樓客，看俏物業升值潛力，故購入上址作自住之用。原業主於2001年以約1,700萬元購入，現賬面獲利約1,420萬元，期內單位升值約84%。

## 一號銀海連錄兩宗海景戶成交

利嘉閣地產皇牌屋苑帝柏海灣分行助理區域經理馮樹勳透露，一號銀海近日接連錄得兩宗全維海景優質單位成交，其中一宗為6座中層A室，建築面積1,216平方呎，用家以1,420萬元承接，成交呎價折上11,678元，造價較同類型單位市值低約5%。原業主在2005年第四季斥資1,216萬元向發展商購入物業，現賬面獲利204萬元。

馮樹勳指出，另一宗成交為5座高層B室，建築面積1,216平方呎，連租約形式易手，作價1,500萬元，成交呎價折上12,336元，屬市價。原業主同樣在2005年第四季以一樓樓價約1,362萬元購得物業作收租用途，現賬面獲利138萬元。

# 城中駁兩房戶316萬獲承接

【本報訊】美聯物業都會區分行助理區域經理吳豐表示，該行開成一家城中驛兩房單位成交。該單位為6座中層G室，面積674平方呎，成交價約為316萬元，平均呎價約為4,688元。

據了解，買家因看好將軍澳物業升值潛力，故購入上址作長線投資之用。原業主於去年5月以約277.5萬元購入上址，現賬面獲利38.5萬元，期內物業升值13.9%。

B10 香港文匯報 WEN WEI PO http://www.wenweipo.com

香港時間週六23:00開賽				香港時間週六23:00開賽				香港時間週六23:00開賽				香港時間週六23:00開賽				香港時間週六23:00開賽							
李斯特城 [4]		西布朗 [2]		紐卡素 [1]		彼得堡 [23]		諾定咸森林 [10]		布里斯托城 [5]		普利茅夫 [22]		唐卡士打 [19]		雷丁 [21]		葉士域治 [24]					
日期	主客	戰果(半場)	日期	主客	戰果(半場)	日期	主客	戰果(半場)	日期	主客	戰果(半場)	日期	主客	戰果(半場)	日期	主客	戰果(半場)	日期	主客	戰果(半場)			
3/10	李斯特城	0:0(0:0)	2/10	西布朗	0:0(0:0)	2/10	紐卡素	0:0(0:0)	2/10	諾定咸森林	0:0(0:0)	3/10	普利茅夫	0:0(0:0)	3/10	唐卡士打	0:0(0:0)	3/10	雷丁	0:0(0:0)	3/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/10	李斯特城	1:0(0:0)	20/10	西布朗	0:0(0:0)	20/10	紐卡素	2:0(1:0)	20/10	諾定咸森林	1:0(0:0)	20/10	普利茅夫	0:0(0:0)	20/10	唐卡士打	0:0(0:0)	20/10	雷丁	0:0(0:0)	20/10	葉士域治	0:0(0:0)
20/1																							