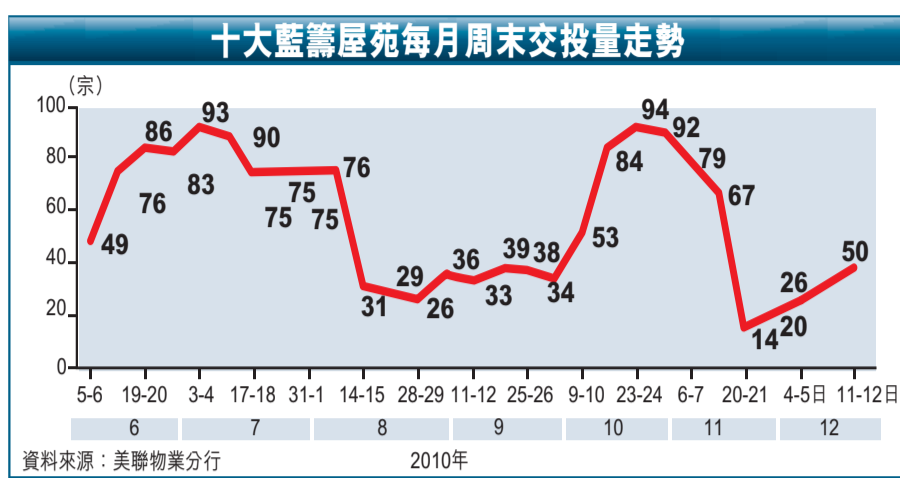


# 周末二手成交連升三周

## 十大屋苑50宗易手 返出招前6成水平

香港文匯報訊(記者 周穎)市場逐漸消化打壓樓市政策,在放盤業主及炒家減價聲中,已吸引用家及長線投資者入市,帶動周末成交量連續三周回升。據美聯物業旗下分行統計顯示,本港十大藍籌屋苑二手成交於上周六及周日錄得50宗買賣成交,按周升幅92.3%,交投回復至11月政府出招前60%水平;而中原地產十大屋苑錄得53宗成交,亦按周回升60.6%,當中九龍美孚新邨等個別屋苑慢慢回復至出招前正常交投水平。一手樓方面,由於市場氣氛仍然觀望,過去兩日整體市場只有7伙易手(見表)。



### 十大藍籌屋苑周末交投表現及變化

屋苑	上周末 (12月11至12日) 成交宗數	前周末 (12月4至5日) 成交宗數	與前周末比較 (%)	平均呎價 (約/元)
太古城	4	0	-	8250
康怡花園	2	2	0.0%	6700
海怡半島	2	3	-33.3%	7288
港島區	8	5	60.0%	
麗港城	8	0	-	5400
黃埔花園	4	1	100.0%	6800
新都城	2	1	100.0%	4849
美孚新邨	8	4	100.0%	5100
九龍區	22	6	266.7%	
愉景新城	2	0	-	4590
沙田第一城	8	5	60.0%	5100
嘉湖山莊	10	10	0.0%	2900
新界區	20	15	33.3%	
<b>總成交宗數</b>	<b>50</b>	<b>26</b>	<b>92.3%</b>	

### 過去兩日一手盤銷情

樓盤名稱	銷情(個)
油塘嘉賢居	1
油麻地翠匯軒	1
大圍盛薈	2
沙田碧濠花園	1
烏溪沙銀湖·天峰	2
<b>總計:</b>	<b>7</b>

# 恆峰摸頂貨勁蝕218萬離場

香港文匯報訊(記者 周穎)政府辣招成效逐漸顯現,不少業主面對現實調低叫價出售物業,一般減幅介乎7%至12%。其中,大圍恆峰花園及北角富澤花園富嘉閣出現減價50萬元個案。

### 業主減價50萬達12%

中原地產蔡創文表示,大圍恆峰花園2座中層F室,單位面積832平方呎,三房連套房間隔,享翠綠山景,單位連車位以365萬元易手,呎價4,387元。業主於政府出招前叫價415萬元,及後有見政府出招後調整叫價,再經買賣雙方一番議價後,終於以365萬元成交,共減價50萬元,減價幅度達12%。買家為用家。據了解,而原業主於1997年以583.8萬元一手購入,持貨約13年,是次轉手蝕讓218.8萬元。

### 富澤減7%仍賺10倍

中原地產林龍南表示,北角富澤花園富嘉閣低層B室,面積802平方呎,擁三房連套房間隔,成交價為630萬元,每呎平均造價7,855元。單位原先開價680萬元,叫價高於市價約5%,其後有買家還價,出價一般約600萬元,最後有買家願意出價630萬元,業主即決定沽出單位,較原先開價相差50萬元,減價幅度約7%。新買家為用家。據悉,原業主則於1983年9月以54.5萬元購入,持貨達27年,是次獲利575.5萬元,單位升值逾10倍。

美聯物業林高慧表示,黃埔花園5期6座低層F室,單位面積約為788平方呎,朝東南,望內圍景觀,以約518萬元成交,呎價約為6,574元。該業主最初叫價約560萬元,惟政府出招之後,樓市交投量大跌,買家紛紛持觀望態度,放緩入市步伐。故業主日前將價格調低至518萬元,減幅7.5%,獲一名換樓客即購。據悉,原業主於86年以約76.5萬元購入,是次成交獲利約441.5萬元,物業升值約5.8倍。

### 用家趁減價買碧海藍天

香港置業文啟光表示,碧海藍天5座中層E室,建築面積679平方呎,2房間隔,享維港海景,以393萬元成交價計算,呎價約5,788元。買家為區內用家。單位原開價430萬元,買家還價後,前後獲減價約8%,終以「筍價」393萬元成交,較市價平約5%。據悉,原業主於08年2月以355萬元購入,是次轉售獲利38萬元,物業升值11%。



■太古城過去兩天成交4宗。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,據該集團旗下分行統計顯示,本港十大藍籌屋苑二手成交於上周末錄得50宗買賣成交,較前周末錄得的26宗按周升幅92.3%,若以出招前平均周末成交宗數約83宗計算,上周末成交宗數回復出招前60%水平。

劉嘉輝指出,遏炒風措施出台迄今接近1個月,隨著政策效應逐漸浮現,大部分業主普遍叫價較出招前有所回軟,而政府收緊物業按揭措施對中細價物業的影響相對較少,令用家入市心態趨趨穩定;加上,措施推出至今亦累積了一部分購買力,綜合上述多項因素,令上周末中低價屋苑交投出現較明顯的回穩跡象。

### 劉嘉輝：用家入市趨穩定

據美聯物業旗下分行統計資料顯示,本周末3區屋苑交投均有回暖跡象,當中九龍區中低價屋苑的成交量更錄得顯著增幅,當中包括麗港城由前周末錄得零成交至本周末錄得約8宗成交,而美孚新邨的成交量亦較按周升約1倍;同時,新界區包括嘉湖山莊、沙田第一城本周末成交亦穩步增加。

### 美孚兩日9宗收復失地

中原地產住宅部董事總經理陳永傑表示,上周末,日中原地產十大屋苑錄得53宗成交,按周回升60.6%。交投轉活,慢慢回復出招前正常交投水平,撤除因為單位質素而影響之樓價差距,屋苑整體樓價大致維持平穩,部份業主仍提供細幅度之議價空間。

# 何文田兩唐樓標售

## 佔91%業權 市值1.6億

香港文匯報訊(記者 周穎)港鐵效應,吸引業主推出物業招標。九龍何文田高山道18至24號物業現正招售逾91%之業權,定於明年1月12日(星期三)中午12時正截標。市場人士估計,若整個物業計算,約值1.6億元。

### 佔地3675呎 近港鐵站

獲委託招標的美聯物業士瓜灣傲雲峰分行區域經理杜漢祥表示,九龍高山道18至24號物業於1958年落成,地盤面積共約3,675平方呎,為2幢共6層高的商住唐樓,合共30個住宅單位及4個商舖單位,現標出售其約91%之業權,定於明年1月12日(星期三)中午12時正截標。

美聯測量師行董事林子彬指出,該地段之城市規劃用途為「住宅(甲類)」的規劃用途範圍內,最高地積比率不得超過9.0倍,而根據今年11月26日刊憲的政府公告,港鐵「觀塘延線」及「沙中線」,當中「何文田」站有機會設於仁風街附近,而最靠近該物業的「馬頭圍」站出入口擬建於馬頭圍道/士瓜灣道花園,估計由該物業步行至擬建的港鐵「何文田」站或「馬頭圍」站,僅需約5分鐘。

他預期,物業收樓、動工興建至落成,需時約4年左右,剛好配合上述路段通車,加上物業對面為高山劇場,坐擁高山道公園的開揚綠化景致,預料在市區單位罕有供應下,物業重建為豪華精品式住宅,料甚具市場潛力。



■何文田高山道18至24號唐樓逾9成業權招標。

# 海逸3房戶呎價1.25萬新高

香港文匯報訊 利嘉閣地產潘立信表示,該行錄得紅磡海逸豪園4期18座高層C室成交,屬三房套房加工人房開則,外望港島東維港海景,建築面積1,472平方呎,作價1,850萬元,每呎售價12,568元,創下屋苑分層海景單位的呎價新高。據悉,賣方在今年7月斥資1,800萬元連車位購入,至於車位則早已拆契以約100至110萬元售出,倘若兩項目一併計算,整項投資賺價最少達150萬元。

### 奧運站屋苑交投回升

此外,中原地產程尚傑表示,政府新措施打擊樓市炒賣,令市場一度萎縮,剛過去周六、日睇樓量回升近三成,交投亦見轉活,奧運站屋苑周末兩天錄得約10宗成交,較對上一周約4宗成交顯著增加。

### 數周拉鋸 買家願入市

程尚傑指,新成交包括維港灣2座高層A室,面積870平方呎,擁三房連套房間隔,成交價為690萬元,平均呎價7,931元。新買家為長線投資者,若日後將單位出租,市租月租可達21,000至22,000元,租金回報率可達3.8厘。原業主於1999年以433萬元向發展商一手購入,持貨11年獲利257萬元離場,單位升值近6成。

他續稱,經過數周拉鋸後,買家不再期望放盤出現大幅割價。部分業主願意提供3-5%議價空間,即有



■紅磡海逸豪園。 資料圖片

MIDLAND DELUXE HOME

## 美聯豪宅天下

樓市穩妥 長線穩賺

趁低入市 用家良機

<p><b>淺灣瀟畔</b></p> <p>4,100呎 無敵海景 會所設施 1億3,000萬 2812 7828</p>	<p><b>寶璧</b></p> <p>2,600呎 四房實用罕有 5,200萬 2832 7999</p>	<p><b>貝沙灣4期</b></p> <p>825呎 2房兩平 908萬 2989 9233</p>	<p><b>貝沙灣NO.8</b></p> <p>1,466呎 名師傑作 2,150萬 2989 9233</p>	<p><b>貝沙灣一期</b></p> <p>1,688呎 嘉山面海 2,120萬 2828 3434</p>	<p><b>貝沙灣4期</b></p> <p>913呎 環海海景 1,280萬 2812 1177</p>	<p><b>淺水灣名廈</b></p> <p>3,480呎 全新裝修 7,000萬 2812 7828</p>	<p><b>特色平房</b></p> <p>1,634呎 連大露台天台 3,880萬 2812 7828</p>
<p><b>金鑽閣</b></p> <p>1,520呎+1,520呎天台 潛力無限 天台罕有 2,300萬 2588 1818</p>	<p><b>恆柏園</b></p> <p>1,230呎 海景複式連車位 2,600萬 2546 3133</p>	<p><b>南區排屋</b></p> <p>3,154呎 連花園天台 5,700萬 2812 7828</p>	<p><b>低密度平房</b></p> <p>2,540呎 環境寧靜 4,200萬 2812 7828</p>	<p><b>比華利山</b></p> <p>1,972呎 永久海景 3,250萬 2836 6640</p>	<p><b>嘉雲臺</b></p> <p>2,242呎 永久海景 3,900萬 2836 6640</p>	<p><b>雲峰大廈</b></p> <p>1,597呎 實用馬場 3,150萬 2832 7999</p>	<p><b>蔚豪苑</b></p> <p>1,983呎 永久景致 3,400萬 2832 7999</p>
<p><b>又一村花園</b></p> <p>1,642呎連花園 內街清靜 新裝修 1,288萬 2926 7288</p>	<p><b>京士柏山</b></p> <p>232呎連車位 罕有放盤 四房兩廳 3,600萬 2926 4688</p>	<p><b>麗景樓</b></p> <p>1,400呎 雙車房 1,238萬 2926 7171</p>	<p><b>豪福軒</b></p> <p>5,675呎 雙車房 6,500萬 2926 7138</p>	<p><b>半山壹號</b></p> <p>1,491呎 全新環境 1,500萬 2926 4477</p>	<p><b>帝庭閣</b></p> <p>1,128呎 新地盤 1,150萬 2926 4477</p>	<p><b>君頌峰</b></p> <p>1,731呎 園地美景 1,730萬 2926 4688</p>	<p><b>春苑</b></p> <p>1,600呎 山景清靜 1,000萬 2714 4882</p>
<p><b>凱旋門</b></p> <p>1,133呎 絕美維港 正三房 2,200萬 2927 8988</p>	<p><b>海逸豪園</b></p> <p>1,384呎 千億機建 郵輪海景 1,350萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b></p> <p>1,082呎 雙車房 1,450萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b></p> <p>1,472呎 東南靚景 1,350萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b></p> <p>1,079呎 方廳大則 1,718萬 2764 0933</p>	<p><b>海名軒</b></p> <p>2,172呎 絕佳地盤 3,450萬 2926 5222</p>	<p><b>半島豪庭</b></p> <p>1,205呎 絕佳海景 1,300萬 2334 9678</p>	<p><b>海名軒</b></p> <p>1,931呎 三車房 2,600萬 2334 9678</p>
<p><b>雅景花園</b></p> <p>1,725呎 無敵全港 獨立大屋 1,250萬 2929 0022</p>	<p><b>大圍HSE</b></p> <p>2,800呎 豪華獨立 2,680萬 2929 6030</p>	<p><b>滿山</b></p> <p>1,460呎 全地盤 680萬 2656 6366</p>	<p><b>雅景花園</b></p> <p>2,030呎 超大地盤 1,580萬 2929 0022</p>	<p><b>帝灣</b></p> <p>2,849呎 兩層複式 1,680萬 2920 6633</p>	<p><b>蒙地卡羅</b></p> <p>2,082呎 傳統豪宅別墅 2,280萬 3106 3337</p>	<p><b>萬景峰</b></p> <p>1,348呎 開揚市景 830萬 2920 3300</p>	<p><b>萬景峰</b></p> <p>1,355呎 兩層複式 960萬 2920 3300</p>
<p><b>蠟龍半島</b></p> <p>2,722呎 獨立大屋 4,300萬 3106 3337</p>	<p><b>御林皇府</b></p> <p>5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 4,680萬 2482 4993</p>	<p><b>嘉麗山莊</b></p> <p>1,767呎 翠綠環境 1,200萬 2482 9903</p>	<p><b>St. Andrew's Place</b></p> <p>4,848呎 星光璀璨 1,800萬 2471 0600</p>	<p><b>葡園</b></p> <p>2,876呎 燦爛在即 1,800萬 2471 0228</p>	<p><b>首譽</b></p> <p>2,230呎 歐陸風格 1,580萬 2471 0600</p>	<p><b>翠逸雅園</b></p> <p>2,170呎 過海靚景 860萬 2471 0228</p>	<p><b>嘉麗山莊</b></p> <p>1,919呎 複式大花園 800萬 2668 1808</p>

\*以上圖則資料只供參考,美聯不保證以上圖則資料的準確性或即時性,美聯亦不對任何人士因使用或依賴以上圖則資料所引起之任何損失或損害負上任何責任。發展商在沒有美聯物業分行職員親臨現場的情況下,不得將圖則資料作成交或買賣。

美聯物業 MIDLAND REALTY 2316 8866 www.midland.com.hk

美聯 729 專線 www.729.tv

公平、公正、公開