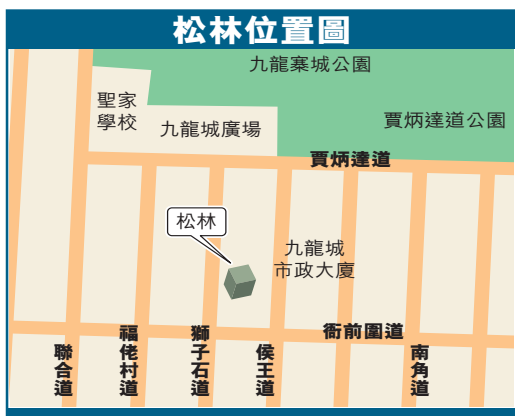


松林突圍 兩日售65%

投資者千三萬掃兩特色戶 二手交投連升4周

香港文匯報訊(記者 周穎)自政府推出打擊炒樓措施後，繼大圍盛善後第二個全新開售項目九龍城松林，銷情理想，兩日共售出15個單位，佔項目65%，當中，由一名外區投資客以1,317.2萬元掃入5樓平台及頂層特色單位，該盤帶動整體一手樓共錄得29宗成交，按周大升逾3倍。另一方面，樓市措施逐漸被市場消化，過去兩日中原地產十大屋苑錄得66宗成交，按周上升25%，連升4周；但根據美聯物業旗下分行統計顯示，本港十大藍籌屋苑錄得45宗買賣成交，按周輕微下跌約10%，但已較較出招後首個周末錄得的14宗回升逾2倍，回復今年高位約48%。



過去兩日一手盤銷情

樓盤名稱	銷情 (個)
九龍城松林	15
西半山羅便臣道80號	5
馬鞍山迎濤灣	2
土瓜灣駿豪居	2
沙田碧濤花園	2
大圍盛善	2
九龍城御·豪門	1
總計:	29

馬鞍山迎濤灣、土瓜灣駿豪居、沙田碧濤花園及盛善各售2伙。

周末十大屋苑成交66宗

中原地產住宅部董事總經理陳永傑表示，近期樓市氣氛漸見喘定，交投量正逐步由低位回升，本週六、日中原地產十大屋苑錄得66宗成交，較上週同期上升25%。當中太古城及康怡花園升幅最為顯著，分別較上週升116%及100%。陳永傑指，近期不少用家趁樓市回穩積極入市，而長線投資者始終情懷藍籌屋苑收租回報較高，帶動二手成交量重拾穩健升軌。

不過，根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錄得45宗買賣成交，按周輕微下跌約10%，全線十大屋苑均錄得成交。雖然本週末成交量錄得輕微跌幅，但已較前周錄得的26宗上升73%，並較出招後首個周末錄得的14宗回升逾2倍，回復今年94宗高位約48%。



國際集團行政總裁鄭祖盛(左)及中原地產東南中九龍區高級營業董事王鎮維表示，九龍城松林餘下單位有加價空間。



九龍城獅子石道松林在興建中。 香港文匯報記者周穎 攝



美聯集團贊助的「2010年美聯集團盃賽馬日」於昨日進行，港區全國人大常委范徐麗泰(左五)作為主禮嘉賓，與美聯集團主席黃建業(左四)及夫人黃鄧美梨(右五)等管理層共同主持了祝酒儀式。

黃建業：明年商廈跑贏大市

香港文匯報訊(記者 周穎)美聯集團贊助的「2010年美聯集團盃賽馬日」於昨日進行，吸引不少投資者及發展商到場參與。對於明年樓市，業界均認為，市場資金充裕，明年樓市仍然看好，當中發展商更加有一連串推盤大計。美聯集團主席黃建業表示，政府出招成攻擊後炒後，市場資金充裕，因此看好明年樓市，預期樓價將上升11%，當中高字樓物業升幅更加會跑贏大市。

吳崇武：御豪門特色戶呎價2萬

華懋樓部經理吳崇武表示，現時貨尾成交已回復出招前70%水平，其中碧濤花園早前賣出6伙，呎價由4,500至6,000元；至於傲庭峰最近亦賣出3伙，3,800至4,000元；而御豪門累售逾180伙，套現20億元，稍後將加推10伙，特色戶呎價逾2萬元。至於明年，旗下青山公路南岸於明年第一季推出；第二季推出福榮街項目，意向呎價7,000至8,000元，涉及單位逾90個。

泛海執行董事關堡林表示，旗下皇堡累售35伙，套現12億至13億元，頂層的特色單位，面積約6,000平方呎，現獲2至3個洽購；洪水橋項目正與政府進行補地價，明年推出。

卓能執行董事趙式浩表示，趙苑2期將於月內推售24伙，第三季將舉行平頂儀式。單位面積由2,800至4,000平方呎，估計市價約13億至14億元。其中一個示範單位將會出租，意向呎價1.6萬元，上望2萬元。另外，同系一號九龍山頂2期最快明年開售，涉及5幢洋房，面積約2,000平方呎起。

太子鐘表珠寶主席鄧鉅明認為，自政府辣招出台後，炒樓可謂已經絕跡，相對會睇好工商舖市場。他估計，明年住宅會平穩發展，工商舖市場則更勝一籌，上升空間有潛力。

資深投資者陳清白表示，雖然政府新招出台後，市民開始逐步消化消息，相信樓價減幅有限，樓價不會大跌，建議用家可以考慮入市。現階段對樓市態度較為保守，若有荷盤低於市價10%，才考慮入市，同時以舊樓為主較為有興趣。

耀才證券主席葉茂林指，耀才證券現時有11間分行，希望明年分行總數可增加至18間。而集團近日已不斷套現，並將80%資金轉投至股票市場。對於明年的樓市走勢，估計工商舖物業發展較大，相信會有不俗升幅。

小巴大王5億洽購酒店

小巴大王馬亞木昨日指出，政府出招後令二手住宅出現調整，現時比較偏向實用性高及租金回報高的物業為主。現正洽購一座約5億的全幢酒店，預計日內可落實。另外，佐敦道嘉賓賓館二樓，面積約4,000方呎，最近以4300萬元連牌照易手，而4至5年前購入價為1,080萬元。預計明年住宅市場未必有大升幅，相對工商高字樓及舖位會較為睇好，估計會有10至20%上升空間。

另外，「美聯集團盃」賽馬日共進行了10場賽事，其中主題賽第九場「美聯集團盃」途程二班1,400米，由楊明倫策騎的皇龍戰駒以獨贏7.1倍奪得美聯盃，並與鄭雨滇策騎的正毅車Q，連贏爆出每注派1,956元的大冷Q。

鄭祖盛：松林將加價3-5%

國際集團行政總裁鄭祖盛昨日表示，旗下松林首天沽出10伙，用家及投資者各佔一半，當中70%至80%買家為區內客；昨日售出的5個單位中，更有一名內地客斥資近500萬元，購入一個中低層單位，作長線投資用途。由於市場反應理想，餘下單位有3%至5%加價空間，如全數23伙售罄，可套現約1.2億元。而地下連一樓舖舖，涉及約3,400平方呎，未定銷售或出租。

中原地產東南中九龍區高級營業董事王鎮維表示，一名外區投資者斥資1,317.2萬元購入全部兩個特色單位，分別為5樓連平台戶，建築面積630方呎，連719方呎平台，成交價567萬元，呎價9,000元；至於頂層30樓連天台戶，建築面積682方呎，連448方呎天台，以750.2萬元沽出，呎價1.1萬元。

羅便臣道80號售出5伙

另外，由南豐發展的西半山羅便臣道80號，售出5伙均連車位，平均每伙成交價約2,200萬元，呎價1.6萬元；至於九龍城御·豪門沽出1伙，而

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME

樓市穩妥 長線穩賺 趁低入市 用家良機

<p>貝沙灣1期 1,460呎 低出市場 1,950萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣NO.8 1,460呎 四房兩廳 2,150萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣一期 1,947呎 四房兩廳 3,168萬 2828 3434</p>	<p>貝沙灣二期 3,045呎 罕有複式 698萬 2812 1177</p>	<p>淺水灣道56號 3,281呎 海邊平房連天台 1,380萬 2812 7983</p>	<p>LA HACIENDA 3,200呎 豪華裝修 1,380萬 2812 7983</p>
<p>PINECREST 2,250呎 無敵海景 連大平台 8,500萬 2812 7983</p>	<p>比雅道 約1,800呎 開揚靚景 兩房兩廳 3,680萬 2838 2161</p>	<p>皇府灣 3,348呎 靚景靚園 8,000萬 2812 7983</p>	<p>富豪海灣 4,212呎 上層之選 7,080萬 2812 7983</p>	<p>蔚豪苑 1,983呎 靚景靚園 3,430萬 2838 2161</p>	<p>瑞士花園 約1,600呎 豪華地段 2,250萬 2838 2161</p>
<p>金鑽閣 1,520呎+1,520呎天台 潛力無限 天台罕有 2,300萬 2588 1818</p>	<p>富豪花園 1,251呎 海景靚園 收租靚園 1,680萬 2525 8262</p>	<p>The Albany 2,546呎 動植物公園 8,200萬 2522 1777</p>	<p>嘉慧園 3,700呎 巨龍豪宅 大露台 8,000萬 2899 0010</p>	<p>罕有大複式 4,600呎 全新裝修百萬裝修 6,800萬 2519 3838</p>	<p>桂濤苑 2,005呎 四房兩廳 2,550萬 2921 8228</p>
<p>又一村花園 1,642呎連花園 內街靚景 新裝修 1,288萬 2926 7288</p>	<p>京士柏山 2,326呎連車位 罕有放盤 四房有匙 3,600萬 2926 4688</p>	<p>單架山一號 1,469呎 靚景靚園 1,780萬 2397 2328</p>	<p>單架山壹號 1,326呎 靚景靚園 1,600萬 2381 1889</p>	<p>單架山一號 1,427呎 靚景靚園 1,600萬 2381 1889</p>	<p>單架山峰 1,532呎 靚景靚園 2,000萬 2381 1889</p>
<p>君臨天下 1,443呎 靚景靚園 2,950萬 2926 3222</p>	<p>擎天半島 1,016呎 靚景靚園 1,130萬 2927 8088</p>	<p>海逸豪園 1,892呎 靚景靚園 1,350萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 1,472呎 靚景靚園 1,450萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 1,079呎 靚景靚園 718萬 2764 0933</p>	<p>海名軒 1,272呎 靚景靚園 3,450萬 2926 5222</p>
<p>雅景花園 1,725呎 無敵全海 獨立大屋 1,250萬 2929 0022</p>	<p>大圍HSE 2,884呎 豪華靚園 2,680萬 2929 6030</p>	<p>九肚山 1,580呎 靚景靚園 780萬 2929 6030</p>	<p>嘉御山 3,426呎 靚景靚園 4,480萬 2693 9338</p>	<p>駿景園 1,620呎 靚景靚園 980萬 2602 2588</p>	<p>曉翠山莊 1,969呎 靚景靚園 2,000萬 2693 9338</p>
<p>蠟龍半島 2,722呎 獨立大屋 4,300萬 3106 3337</p>	<p>御林皇府 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 4,800萬 2482 4993</p>	<p>雅景花園 1,460呎 靚景靚園 680萬 2656 6366</p>	<p>帝濤苑 2,030呎 靚景靚園 1,580萬 2929 0022</p>	<p>帝濤苑 2,346呎 靚景靚園 1,680萬 2920 6633</p>	<p>曉翠山莊 1,118呎 靚景靚園 2,280萬 3106 3337</p>
<p>蠟龍半島 2,722呎 獨立大屋 4,300萬 3106 3337</p>	<p>嘉御山莊 2,670呎 靚景靚園 1,200萬 2482 9903</p>	<p>影岸紅 1,763呎 靚景靚園 1,280萬 2923 8888</p>	<p>海珀名邸 3,197呎 靚景靚園 2,250萬 2923 6228</p>	<p>曼克頓山 1,148呎 靚景靚園 1,050萬 2920 2222</p>	<p>美孚新村 1,722呎 靚景靚園 1,300萬 2370 3456</p>
<p>蠟龍半島 2,722呎 獨立大屋 4,300萬 3106 3337</p>	<p>嘉御山莊 2,670呎 靚景靚園 1,200萬 2482 9903</p>	<p>影岸紅 1,763呎 靚景靚園 1,280萬 2923 8888</p>	<p>海珀名邸 3,197呎 靚景靚園 2,250萬 2923 6228</p>	<p>曼克頓山 1,148呎 靚景靚園 1,050萬 2920 2222</p>	<p>美孚新村 1,722呎 靚景靚園 1,300萬 2370 3456</p>
<p>蠟龍半島 2,722呎 獨立大屋 4,300萬 3106 3337</p>	<p>嘉御山莊 2,670呎 靚景靚園 1,200萬 2482 9903</p>	<p>影岸紅 1,763呎 靚景靚園 1,280萬 2923 8888</p>	<p>海珀名邸 3,197呎 靚景靚園 2,250萬 2923 6228</p>	<p>曼克頓山 1,148呎 靚景靚園 1,050萬 2920 2222</p>	<p>美孚新村 1,722呎 靚景靚園 1,300萬 2370 3456</p>

北上送訂 首都3房戶蝕售

香港文匯報訊 美聯物業馬立成表示，將軍澳首都三房山景戶，由於業主開價吸引，火速獲用家承接，而代理更北上送訂完成交易。

馬立成稱，剛成交的首都6座高層層翼D室單位，面積約940呎，望山景，成交價436萬元，折合呎價4,638元，較市價低約2%，屬市場首個成交。買家為外區換樓客，即購即還價，並由代理送訂至東莞完成是次交易。

據悉，原業主於08年3月份以約447萬元購入，是次轉售虧損約11萬元。

上海街唐樓標售 意向7000萬

香港文匯報訊 中原(工商舖)商舖部助理營業董事黃金鳳表示，獲業主委託標售上海街48號全幢，地盤面積約900平方呎，樓高6層，地下為商舖，1至5樓為住宅，業主意向價7,000萬元，截標日期為2011年1月18日(星期二)。

上址坐落於佐敦傳統消費旺區，毗鄰白加士街、廟街、吳松街等多條民生消費街道，消費力強勁。同時，物業位於港鐵佐敦站及九龍站、西鐵柯士甸站之間，而興建中的廣深港高鐵總站亦近在咫尺，不久將來可享三鐵匯聚之優勢，發展潛力龐大。

黃氏指，現時標售物業每月租金收入合共約12萬元，因大部分租約屬短租形式，並將於2011年陸續約滿，故物業之發展彈性甚大，預計新租金收入可提升至每月合共約20萬元之水平，相信若以全幢形式出租，回報將更見豐厚。

卓爾居呎價4789達12年高

香港文匯報訊 中原地產陳漢文表示，屯門卓爾居7座高層F室，面積925平方呎，享開揚東南景，新近以443萬元易手，呎價4,789元，創出98年屋苑入伙以來分層戶呎價新高。買家為同區分支家庭，作自住用途。

原業主於09年斥資290萬元購入，持貨1年多獲利153萬元，單位升值約53%。

貝沙灣兩房戶售1190萬

中原地產蕭家權表示，薄扶林貝沙灣4期2座中層B室，面積913平方呎，擁兩房連套房開闊，享全海景，剛以1,190萬元成交，平均呎價13,034元。

買家作自住之用。原業主則於2004年12月以870萬元購入，持貨6年獲利320萬元或37%。



佐敦上海街48號唐樓全幢標售。

港島客買麗港城收租 新造呎價9250元

利嘉閣地產陳維進表示，該行新近便協助一名港島區投資者，成功購入觀塘麗港城18座中層G室作長線投資，單位兩房開則，建築面積639方呎，連月租1.1萬元的租約，作價332萬元易手，每呎售價折合5,196元。

據悉，賣方在今年初以297.5萬元購入，獲利34.5萬元或近12%。麗

港城本月至今暫錄得20宗買賣個案，平均成交呎價約5,446元。利嘉閣地產程仲雄表示，由於新蒲崗舊、港灣將於明年二月初入伙，部分準買家趁機入市「執平貨」。該行日前錄得多宗轉手獲利個案，其中一宗涉及6座高層C室，三房套房開則，外望海景，建築面積973方呎，由用家以900萬元承接，呎價9,250元。