



■天水圍嘉湖山莊續吸引長線收租客入市。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 政府為打擊短炒，提高兩年內轉手的印花稅，但在低息及通脹預期的環境下，仍無阻長線投資者入市的熱誠，過去周末亦不乏長線投資者看好長線收租回報而購入單位的個案。

嘉湖回報率約4厘

天水圍嘉湖山莊美湖居5座高層F室，面積為578方呎，目前獲長線投資者以194萬元購入，折合呎價約為3,356元，美聯助理區域經理吳偉國表示，原業主98年購入單位，至今獲利45萬元。吳偉國又稱，現時該屋苑同類型單位每月租金約6,500元，上述單位租金回報率約4厘，而整個屋苑平均呎價則約2,900元。

港灣豪庭追落後

香港置業分行營業經理郭偉恒表示，大角咀港灣豪庭最新平均呎價已升穿6,000元，但屋苑仍有「追落後」潛力，因此吸引長線投資者入市。郭偉恒稱，該投資者購入單位為5座高層H室，建築面積515方呎，成交價308萬元，平均呎價約5,981元，買家有見同類型單位市值租金約11,500元，租金回報可達4.5厘，故睇樓兩次便決定斥資購入作收租之用。郭氏指，原業主於08年8月以220萬元購入上址，是次轉售獲利88萬元，物業升值約40%。

太古城連租約售

港島區太古城向來亦受市場追捧，買賣及租務市場承租能力不俗，香港置業助理區域經理許昭儀表示，有外區投資者購入一伙675方呎連租約單位作長線投資收租之用。涉及單位為漢宮閣低層C室，成交價512萬元，成交呎價約7,585元，原業主原開價520萬元，最終減價8萬元成交，呎價亦屬市場箇價。許昭儀稱，現時同類型單位市值租金約15,000元，新買家回報率約3.5厘。原業主於08年2月以420萬元購入上址，是次轉手帳面獲利92萬元，物業升值約22%。太古城最新平均呎價約8,850元。

長線收租客紛入市

首周末樓市銷情遜去年

十大屋苑成交53宗 新盤貨尾僅售17伙

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 踏入2011年，本港樓市仍沉醉於假期氣氛及政策陰影下，二手成交仍保持低位徘徊，2011年首個周末(1至2日)十大屋苑二手成交，美聯錄得47宗，較前周增加兩宗，而中原則錄得53宗，跌7宗(基於不同屋苑)。資料顯示，2010年首個周末，中原十大屋苑3天(1至3日)共錄89宗二手成交，若只計算周末兩天(2至3日)，則錄得62宗成交。而去年首周末三日一手錄得60伙成交，今年則僅有約17伙成交。

美聯分行資料顯示，今年首個周末該行十大屋苑交投量開始由政府過炒風措施後逐漸恢復，兩日共錄得47宗買賣成交增加2宗，其中新界區屋苑成為帶動整體成交上升的原動力。美聯物業董事布少明表示，元旦假期緊接聖誕長假期，港九市區盤不少業主外出度假未返，使睇樓活動放緩，連帶成交輕微回調，反觀新界區中小型屋苑睇樓活動維持正常，交投氣氛亦不俗。

第一城嘉湖交投活躍

該行數字顯示，沙田第一城、嘉湖山莊及愉景新城過去兩日共錄得約25宗買賣成交，較前周末的19宗高出約31.6%，亦為新界區自去年11月19日政府「出招」以來成交量表現最好的周末。

港島方面，太古城、康怡花園及海怡半島過去兩日僅錄約6宗成交，下跌3宗，而九龍區的麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨則共錄得約16宗成交，與上周的17宗基本持平。

若按屋苑分析，沙田第一城整個12月份共錄逾百宗成交，氣氛最為活躍，美聯高級營業經理鍾燕河表示，屋苑過去兩日錄12宗成交，與嘉湖山莊成交量相同，為成交量最高的屋苑之一，較前周成交量多5宗，升幅亦為眾屋苑之最。

MIDTOWN一手成交4伙

一手方面，相比去年有長實及南豐將軍澳領都等支撐市場，今年僅有零星貨尾盤成交，其中元朗YOHO MIDTOWN過去兩日共錄得4宗一手成交，

■元朗YOHO MIDTOWN踏入新年即錄得四宗一手成交。圖為新地代理業務項目總監張卓秀敏介紹3億元興建的YOHO MIDTOWN會所。 資料圖片



過去兩日一手銷情

名稱	銷售伙數
元朗YOHO MIDTOWN	4
西半山羅便臣道80號	2
烏溪沙銀湖·天峰	2
大埔承峰	2
九龍城御·豪門	1
大圍盛薈	1
青山公路近水灣皇璧	1
沙田御龍山	1
沙田碧濤花園	1
馬鞍山迎濤灣	1
牛池灣峻弦	1
總數	17

為新盤之最。中原區域營業經理陳忠浩表示，成交包括由用家購入的5座高層D室，面積1,377方呎，連約120方呎平台，成交價960萬元，呎價6,972元。另外，物業8座高層E室，面積1,233方呎，四房間隔，由國內客以846萬元購入，折合呎價6,850元。而8座中低層C室則獲同區用家以695萬元購入，面積1,148方呎，呎價6,054元。

內地買家遭賠訂即轉購朗庭園

香港文匯報訊 一名內地買家日前遭業主賠訂後，即日轉購元朗朗庭園兩房單位自用。

中原地產蔡佩華表示，朗庭園1座中層F室，面積573平方呎，以225.8萬元易手，折合呎價3,941元。買家為內地客，本已購入區內兩房物業，惜被業主賠訂，即日轉移至朗庭園睇樓，見上述單位質素不俗，遂同日決定購入上述單位自用。原業主於08年以168萬元購入，獲利57.8萬元。

內地客斥1300萬購漾日居

香港置業陳子光表示，不少具實力的內地客，鍾情入市配套設施完善的屋苑，因此新晉豪宅區九龍站深受內地客追捧。該行剛促成內地客即睇即「扒進」入市的成交個案。

該單位為漾日居1座低層E室，建築面積1,168平方呎，屬3房套房設計，享內園景及部分海景，成交價1,300萬元，平均呎價約11,130元，屬市場合理價。原業主於99年以763萬元一手購入，獲利約537萬元或70%。

去年二手住宅登記12.6萬宗

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 雖然去年政府推出多項樓市措施為樓市降溫，但在「三高兩低」即高通脹、資金流通高、高換樓比率、低息口及低負債的環境孕育下，利嘉閣地產預測去年住宅成交量可達12,63萬宗及4,560億元，兩個數字均可創97後新高。

二手量值創97後新高

利嘉閣地產數字顯示，截至去年12月30日，去年二手住宅註冊量高見125,909宗，成交總值約4,545.22億元，預計全年可達12,63萬宗及4,560億元，創97年後新高，而嘉湖山莊、沙田第一城及美孚新邨則分別錄得2,240宗、1,881宗及1,350宗登記，為本港三個成交「破千」的屋苑，亦為去年熱賣屋苑三甲。

按樓價劃分，除因為樓價上升，導致價值100萬元以下細價樓交投減少外，其餘7種樓價分類物業買賣登記均有所增加，其中由於中產換樓需求急升，500萬至700萬元的二手住宅登記宗數增幅最高達82%至8,039宗。而300萬至500萬元的物業買賣登記宗數亦增加57%至24,545宗，排名第二。

天水圍區成交大增6成

按地區分析，二手住宅交投最活躍的十個地區，註冊量分別上升22%至60%不等，其中天水圍區二手住

金禧花園呎價6千創新高

香港文匯報訊 利嘉閣地產洗志勇表示，該行日前錄得沙田金禧花園出現一宗好價買賣，成交呎價創下歷史新高。該單位為金禧花園3座中層E室，建築面積463方呎，成交價279萬元，呎價達6,026元。



■紅磡海逸豪園

地產熱線

海天峰沙士貨勁賺2倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產莊桂玲表示，該行近日促成北角海天峰1座高層B室成交，外望維港煙花景致，建築面積1,365方呎，成交價2,320萬元，折合呎價16,996元。賣方在03年中(爆發沙士疫症)樓市低潮期以757萬元買入，持貨7年大幅獲利1,563萬元離場，折算賺幅高逾2倍。

碧海藍天呎價高造6767元

香港文匯報訊 置業18黎應龍表示，長沙灣碧海藍天1座高層G室，建築面積665方呎，2房間隔，享開揚景觀，望少海景，成交價450萬元，呎價6,767元，較同類型單位高約3%。原業主於09年8月以338萬元購入，獲利112萬元或33.1%。

外籍租客555萬買翰林軒

香港文匯報訊 美聯物業劉錦梅表示，港島西區翰林軒1座高層C室，面積約627方呎，望山及海景，剛以555萬元成交，呎價8,852元，屬市場合理價。買家為同區外籍租客，作自住之用。原業主於2009年7月以約420萬元買入，獲利約135萬元，升值約32%。

奉晴間短炒獲利近16萬

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 政府新政限制短炒，但落實前購入單位的投資者仍可繼續短炒獲利。利嘉閣助理營業董事郭兆輝表示，粉嶺奉晴間昨錄得本年首宗二手買賣成交，成交單位為4座低層A室，533方呎，以203.8萬元易手，呎價3,824元，較市價略高3%。原業主去年10月以188萬元買入，持貨3月賺15.8萬元。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下					
香港	壁如花園 3,000呎 6,500萬 2899 0123	名門 3,205呎 維港全景 天台連私人泳池 1億4,000萬 2832 7999	貝沙灣1期 1,578呎 抵住熟貴 1,980萬 2989 9233	貝沙灣NO.8 1,466呎 特高底價 2,150萬 2989 9233	貝沙灣一期 1,947呎 四房高貴 3,168萬 2828 3434
九龍	愛都大廈 3,347呎 品味裝修 實用五房雙車 5,300萬 2522 1777	環境清靜 約1,600呎 三房露台 交通便利 1,300萬 2525 3323	半山複式 2,280呎 私家花園 5,800萬 2899 0010	富豪海灣 4,083呎 全城熟貴 6,180萬 2899 0123	海灣園 2,700呎 碧海為伴 4,200萬 2899 0123
新界	又一村花園 1,642呎連花園 內街清靜 新裝實用 1,288萬 2926 7288	京士柏山 2326附停車位 罕有放盤 四房有匙 3,600萬 2926 4688	畢架山一號 1,469呎 優雅裝修 1,780萬 2397 2328	畢架山臺號 1,326呎 豪裝靚景 1,600萬 2381 1889	畢架山一號 1,427呎 向南熟平 2,000萬 2381 1889
	凱旋門 1,132呎 鑑美港正三房 2,200萬 2927 8988	海逸豪園 1,384呎 千億鑽建 鋼輪海景 1,200萬 2926 5222	君臨天下 1,443呎 前臨地標 2,950萬 2926 3222	麗景樓 1,400呎 維港靚景 1,238萬 2926 7171	豪福軒 1,575呎 尊貴地段 6,500萬 2926 4477
	雅景花園 1,728呎 無敵全海 獨立大屋 1,250萬 2929 0022	大園HSE 2,800呎 豪裝獨立 2,680萬 2929 6030	九肚山 1,580呎 另選天台 780萬 2929 0303	嘉御山 3,426呎 巨園有匙 4,480萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 複式平台 980萬 2602 2588
	蟠龍半島 2,720呎 獨立大屋 4,300萬 3106 3337	御林皇府 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 4,680萬 2482 4993	滙景山莊 2,036呎 超大花園 1,580萬 2656 6366	曉翠山莊 2,036呎 超大花園 1,580萬 2929 0022	曉翠山莊 2,036呎 超大花園 1,580萬 2471 0228