

# 泉薈帶動 新盤銷情增7成

## 新地：泉薈首批累售9成 將加推2房戶

# 周末十大屋苑成交破百宗



沙田第一城交投活躍。資料圖片

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 11月政府出招後一度被打沉的本港二手屋苑成交繼續回升，美聯及中原周末十大屋苑成交數字均見攀升，美聯數字連升3周到81宗，而中原數字亦增至102宗，達11月出招後新高。兩行預測，二三月後仍可見價量齊升。

### 交投連升3周 出招後新高

美聯物業數字顯示，過去兩日該行十大屋苑共錄得約81宗買賣成交，較前周末約73宗漲逾1成或8宗，除了連續三周上升外，亦是11月政府出招後，首度回升至80宗以上水平，而對上一次錄得80宗水平則是去年10月15日至16日，施政報告公佈後的首個周末。中原地產數字方面，該行十大屋苑過去兩日錄得102宗買賣成交，較前周上升9.7%或8宗，亦是去年11月出招後該行錄得的成交量新高。

美聯物業董事何銘培認為，市場已逐步消化政府出招所帶來的不明朗因素，而且炒風遏止，亦吸引用家積極入市，而且息口維持低水平、通脹升溫，及薪金上調均利好樓市，加上市場普遍預期農曆年後樓價有機會進一步攀升，亦是促使買家加快入市步伐的原因。中原地產住宅部董事總經理陳永傑亦指，農曆新年將至，亦吸引部分用家加快置業步伐，令各區交投暢旺。

### 部分屋苑反價影響成交

不過，九龍區過去兩日成交宗數卻逆市回落，麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨周末二手成交，由前周的24宗跌至上周的18宗，何銘培指，主要由於市場普遍預期農曆假期後成交量將呈現「小陽春」，樓價亦有再升空間，加上市區購買力在前兩周已經獲得釋放，盤源逐漸收緊，促使業主看俏後市，「善價而沽」，惜貨心態增強，甚至出現反價情況，雖然部分買家仍願意追價入市，但整體成交量仍出現下跌。

而港島及新界二手交投則平穩向上，香港區太古城、康怡花園及海怡半島共錄約28宗成交，較前周17宗升11宗，其中用家為主導的康怡花園成交量更由2宗增至6宗。而受新盤銷情帶動，新界區愉景新城、沙田第一城、嘉湖山莊，則合共錄得35宗成交，較前周多3宗，繼續維持逾30宗成交水平。

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 一手成交在全新盤帶動下走出谷底，過去兩日本港一手銷售錄得約49宗成交，較前周的28宗增逾21宗或75%，其中僅新地旗下泉薈已貢獻27宗成交，幾乎為前周一手成交的總數。其次裕泰與旗下土瓜灣駿豪居及長實大圍盛薈分別售出6伙單位，而新地牛池灣峻弦亦售出5伙，屬成交較多的新盤。

新鴻基地產旗下的新盤洪水橋泉薈，為今年一手銷售頭炮，於上周五正式推售，首批推出84伙單位，截至昨晚不包括特色單位在內，約售出首批近9成單位，發展商暫未決定是否加價加推，但表示考慮將準備保留至現樓推售的1座單位提前推出應市，新地代理業務部項目聯絡經理劉家敏稱，市場對於2房單位需求大，正考慮加推2房單位。

綜合市場消息指，過去兩日再售出約27伙單位，劉家敏表示，對手階段銷情感到滿意，公司計劃於本週內首度開放交樓標準示範單位予公眾參觀，其中新地會員可於本週六參觀，公眾則可於周日前往。

### 泉薈7成買家為新界客

銷售客戶比例方面，劉家敏稱目前買家以用家為主導，七成為新界區買家，其餘外區客包括九龍區、香港區、離島區及內地客佔約三成，而當內地投資者則佔約一成。

資料顯示，泉薈首批推出第2座84伙單位，不包括8個特色單位，平均即供價約4,806元，大部分單位售價約300多萬元，以吸納上車客為主。整個項目則涉及173伙，面積由635至967方呎，以2房至3房一房連多用途房為主打。

### 買家大手購入盛薈4伙

此外，市場消息指，有買家大手購入4伙盛薈，涉及金額約3,500萬元，盛薈過去兩日合



新地代理業務部項目聯絡經理劉家敏表示，洪水橋泉薈買家中，內地客佔1成。

### 過去兩日一手樓銷情

樓盤名稱	伙數
洪水橋泉薈	約27
土瓜灣駿豪居	6
大圍盛薈	6
牛池灣峻弦	5
烏溪沙銀湖·天峯	1
沙田碧濤花園	1
沙田嘉御山	1
元朗YHO MIDTOWN	1
灣仔QUEEN'S CUBE	1
總數	49

共售出6個單位，為過去一手銷售次高的項目之一。裕泰與旗下土瓜灣駿豪居亦售出6個單位。

### 信和港星樓盤深圳路演

另外，信和置業日前首度與信和黃氏家族的新加坡遠東機構於內地作樓盤推介會，首站為深圳，消息指過去兩日周末共吸引約1,000人參觀。信和營業部總經理田兆源表示，除了深圳睇樓客外，亦有來自北京、上海、重慶、成都的睇樓客參觀，不少表示有意往香港參觀樓。資料顯示，此次於深圳展出的項目包括帝峯、皇殿、御龍山、銀湖、天峯及承峰。發展商指，截至2月17日只，內地買家亦可獲贈價值3,888元的信和旗下酒店住宿優惠。

## 寶翠園賺960萬 內地客承接

香港文匯報訊 中原地產梁惠珍表示，薄扶林道寶翠園5座高層E室，面積1,409平方呎，擁三房連套房間隔，享海景，成交價為1,930萬元，平均呎價13,698元。買家為內地客，打算購入單位作自住之用。原業主則於1994年以970萬元入市，持貨17年獲利960萬元，單位升值近1倍。

### 換樓客1348萬追購帝柏

此外，美聯物業曾漢民表示，二手交投向好，優質單位不乏買家追價入市，該行剛促成奧運站帝柏海灣1座高層11室易手，面積約為1,336呎，成交價1,348萬元，呎價10,090元。買家為同區換樓客，即使業主惜售反價，買家仍願意追價，作自住之用。原業主於09年3月以850萬元購入，獲利約498萬元或58%。

## 去年私樓落成量貼近目標

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 政府將於本周五(21日)公佈最新「私人住宅一手市場供應統計數字」報告，美聯引述差餉物業估價署資料顯示，去年首11個月共有約12,550個私樓單位落成，已較09年的7,200伙多逾7成，亦是02年開始連跌7年後首度回升，並創4年新高。而且，去年發展商積極增加土地儲備，相信亦會帶動落成量上升，但由於興建需時，預期數字最快於3至4年後才陸續浮現。

### 美聯聯落成1.42萬伙

截至去年11月底，落成數字較政府預測的全年落成量14,259伙仍少約12%左右，美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，雖然12月仍有項目竣工，但由於月內未有大型項目落成，相信數字最終未能達至政府預測的目標，但去年實際落成量，已是近4年來最接近預測數

字的一年。劉嘉輝引述差餉物業估價署資料顯示，按港九新界3區劃分，新界區落成單位最多，首11個月涉及8,822伙，佔政府預測該區全年落成量約90.7%。而九龍區則有3,326伙落成，佔政府預測達99.6%。但港島區只有402個單位落成，僅佔預期約33.6%。

面積方面，去年首11個月的12,550個落成單位中，A及B類細單位最多，合共達7,160伙，數目比09年的3,371伙多逾一倍，其中大部分位於新界區，佔5,591伙，九龍區次之，有1,356伙，而港島區則僅213伙。至於C類中型單位，去年首11個月則有4,294伙落成，數字亦較09年的1,369伙多逾2倍。不過，D及E類大單位情況則相反，去年首11個月合共只有1,096個私樓單位落成，較09年的2,417伙少約55%。

## 將廣千呎戶售638萬破頂

香港文匯報訊 香港置業張啟耀表示，市場普遍依然看好香港樓市發展前景，個別準買家為求購得優質單位，不惜高價入市，該行剛促成一宗將軍澳廣場999呎單位成交，成交價638萬元，創同類型單位新高紀錄。該成交單位為將軍澳廣場1座高層G室，建築面積999平方呎，3房套房，望球場景，以成交價638萬元計算，平均呎價約6,386元。買家為一名區內用家，作換樓自住之用。原業主於04年3月以近322萬元購入，獲利316萬元或98%。



將軍澳廣場外觀。

### 杏花邨撻訂貨加價多賺

美聯物業李聖智表示，柴灣杏花邨一個約665呎高層單位，去年11月在政府出招後遭買家撻訂，近日業主見市況回穩，提價重售多賺。他稱，剛成交的杏花邨為25座高層4室，面積約為665呎，屬3房間隔。買家為外區換樓客，斥資以約488萬元承接作自住之用，呎價約為7,338元，屬市場合理價。原業主於20多年前以約60萬元購入，獲利約428萬元或7.1倍。

### 屯門彩暉8個月升值6成

祥益地產胡志偉表示，日前錄得屯門彩暉花園獲同屋苑準新上車客「即睇即買」成交個案，原業主持貨8個月獲利高達89.8萬，單位升值60%易手。成交單位為A座低層4室，建築面積796呎，實用面積684呎，三房一廳，準新上車客鍾情單位間隔實用，附設雅裝，不用花費裝修，而且業主擴大議幅減價5萬，遂以239.8萬購入作自住之用，平均呎價為3,013元。

### 地產熱線

#### 羅便臣道31號二手蝕售

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 樓市暢旺，中原樓價指數已升至97價，但市場仍傳出蝕讓個案，香港置業分行營業經理廖頌聲表示，羅便臣道31號中層B室單位，面積2,310方呎望樓景單位，早前以3,620萬元售出，買家為用家，呎價15,671元。據悉，原業主於08年3月購入上述單位，買入價3,630.2萬元，此次轉手蝕讓10.2萬元。

#### 日出康城交投20宗增倍

香港文匯報訊 中原地產朱錫銘表示，將軍澳日出康城本月至今暫錄得逾20宗成交，比上月同期急增一倍，交投明顯轉活，長線投資者入市連租約戶個案趨升。朱錫銘指，該行日前成功促成3座低層左翼D室成交，面積970平方呎，屬三房連套房間隔，享池園景致，現連租約以448萬元沽出，折合平均呎價4619元。新買家為一名長線投資者，入市上址作長線收租用途。

據了解，原業主於2009年7月以425.3萬元一手購入單位，持貨1年半，是次沽出物業獲利22.7萬元離場。香港文匯報訊 利嘉閣地產文家輝表示，該行近日錄得天水圍嘉湖山莊7期景湖居6座高層C室成交，建築面積709方呎，三房開則，外望米埔景觀，作價228萬元，呎價3,216元。原業主在去年6月以206萬元購入，獲利22萬元或近11%離場。嘉湖山莊1月至今共錄約60宗買賣個案，平均成交呎價3,050元。

#### 嘉湖米埔景呎價3216元

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

樓市穩妥 長線穩賺 用家市壯旺 入市搶先機

<p><b>山頂洋房</b> 3,200呎 南區全海形新裝 1億3千餘 2921 1788</p>	<p><b>龍華花園</b> 886呎 頂高三層 翠綠環山 990 2576 1699</p>	<p><b>貝沙灣4期</b> 2,346呎 別墅大宅 4,200萬 2989 9233</p>	<p><b>貝沙灣6期</b> 1,486呎 名師設計 2,150萬 2989 9233</p>	<p><b>貝沙灣6期</b> 2,088呎 罕有雙車房 4,130萬 2828 3434</p>	<p><b>貝沙灣6期</b> 1,601呎 則皇豪華 2,500萬 2812 1177</p>	<p><b>山頂平房</b> 2,500呎 湖天一色 6,500萬 2921 1788</p>	<p><b>赤柱洋房</b> 2,719呎 花園泳池 5,200萬 2921 1788</p>						
<p><b>RUBY COURT</b> 2,200呎 風水名廈 4,300萬 2921 1788</p>	<p><b>壽山花園</b> 2,790呎 天台花園 3,600萬 2921 1788</p>	<p><b>永威閣</b> 1,610呎 天台花園 1,530萬 2576 1699</p>	<p><b>樂薈台</b> 1,340呎 空中花園 2,800萬 2576 1699</p>	<p><b>帝后台</b> 1,418呎 四房之選 1,380萬 2576 1699</p>	<p><b>禮頓山</b> 1,207呎 六星名廈 2,900萬 2576 1699</p>	<p><b>半山複式</b> 2,280呎 私家花園 5,800萬 2899 0010</p>	<p><b>罕有大複式</b> 4,600呎 全新高層裝修 6,800萬 2519 3838</p>	<p><b>嘉麗園</b> 3,700呎 巨則高層交吉 8,000萬 2921 8228</p>	<p><b>愛都大廈</b> 3,347呎 實用五房 雙車 5,300萬 2522 1777</p>	<p><b>賽西湖大廈</b> 1,260呎 頭段靚景 1,538萬 2571 2999</p>	<p><b>海景台</b> 1,037呎 露台全海 920萬 2578 3553</p>		
<p><b>高雲大廈</b> 2,400呎 特高樓底 大露台 3,300萬 2588 1818</p>	<p><b>精緻園</b> 1,750呎 內置天台 山景靚裝 2,200萬 2828 3434</p>	<p><b>飛龍台</b> 1,600呎 極品山莊 1,560萬 2922 3288</p>	<p><b>寶馬山花園</b> 1,750呎 中層池海 1,056萬 2922 3311</p>	<p><b>羅便臣道80號</b> 1,026呎 會所海景 2,400萬 2922 6333</p>	<p><b>樂怡閣</b> 1,026呎 高層靚景 1,026萬 2921 7188</p>	<p><b>嘉麗大廈</b> 1,100呎 樓旁直道 950萬 2525 6780</p>	<p><b>怡怡閣</b> 1,300呎 複式單位 2,600萬 2828 3434</p>						
<p><b>又一村花園</b> 1,642呎連花園 內街清靜 新裝實用 1,288萬 2926 7288</p>	<p><b>京士柏山</b> 2326呎連車位 罕有放盤 四房有匙 3,600萬 2926 4688</p>	<p><b>單架山一號</b> 1,469呎 豪華裝修 1,780萬 2397 2328</p>	<p><b>單架山壹號</b> 1,326呎 高尚靚景 1,600萬 2381 1889</p>	<p><b>單架山一號</b> 1,427呎 向南靚景 1,600萬 2381 1889</p>	<p><b>單架山峰</b> 1,329呎 豪華靚景 2,000萬 2381 1889</p>	<p><b>何文田校網</b> 2,380呎 樓式靚景 1,750萬 2926 7388</p>	<p><b>獨立地皮</b> 16,000呎 樓式靚景 6,800萬 2926 7288</p>						
<p><b>君臨天下</b> 1,443呎 前庭地庫 2,950萬 2926 3222</p>	<p><b>擎天半島</b> 1,016呎 豪華裝修 1,130萬 2927 8088</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,892呎 四房兩廳 1,350萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,472呎 東南海景 1,450萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,079呎 方廳大則 1,450萬 2764 0933</p>	<p><b>海名軒</b> 2,172呎 維港地標 3,450萬 2926 5222</p>	<p><b>半島豪庭</b> 1,250呎 煙花海景 1,300萬 2334 9678</p>	<p><b>海名軒</b> 1,931呎 三面環海 2,600萬 2334 9678</p>						
<p><b>九肚山</b> 1,580呎 另連天台 780萬 2929 6030</p>	<p><b>嘉御山</b> 3,426呎 巨圓有匙 4,480萬 2693 9338</p>	<p><b>駿景園</b> 1,620呎 馬場河景 980萬 2602 2588</p>	<p><b>噴翠山莊</b> 1,989呎 複式平台 2,000萬 2693 9338</p>	<p><b>康樂園</b> 3,500呎 單邊罕有 2,280萬 2685 1080</p>	<p><b>淺灣</b> 2,483呎 一房兩廳 2,483萬 2656 6366</p>	<p><b>雅景花園</b> 1,725呎 無敵全海 獨立大屋 1,250萬 2929 0022</p>	<p><b>大圍HSE</b> 2,800呎 豪華獨立 2,680萬 2929 6030</p>	<p><b>海濱山莊</b> 1,460呎 全城熱賣 680萬 2656 6366</p>	<p><b>雅景花園</b> 2,030呎 特大花園 1,580萬 2929 0022</p>	<p><b>帝濤灣</b> 2,846呎 頂層複式 1,680萬 2920 6633</p>	<p><b>蒙地卡羅</b> 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,280萬 3106 3337</p>	<p><b>萬景峰</b> 1,346呎 開揚靚景 830萬 2920 3300</p>	<p><b>萬景峰</b> 1,356呎 東南雙連 960萬 2920 3300</p>
<p><b>影岸紅</b> 3,197呎 可一不兩 1,280萬 2923 8888</p>	<p><b>海怡名邸</b> 1,488呎 絕佳靚景 2,250萬 2923 6228</p>	<p><b>曼克頓山</b> 1,148呎 春三兩兩 1,050萬 2920 2222</p>	<p><b>美孚新村</b> 1,722呎 複式單位 1,300萬 2370 3456</p>	<p><b>加州豪園</b> 1,969呎 市道北東 830萬 2920 4488</p>	<p><b>加州豪園</b> 2,478呎 加州靚景 1,220萬 2920 4488</p>	<p><b>蠟龍半島</b> 2,722呎 獨立大屋 4,300萬 3106 3337</p>	<p><b>御林皇府</b> 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 4,680萬 2482 4993</p>	<p><b>嘉麗山莊</b> 4,848呎 翠綠環抱 1,200萬 2482 9903</p>	<p><b>St. Andrew's Place</b> 1,488呎 星光瀟灑 5,600萬 2471 0600</p>	<p><b>葡園</b> 4,848呎 樓升在即 1,800萬 2471 0228</p>	<p><b>首譽</b> 2,230呎 歐陸風情 1,580萬 2471 0600</p>	<p><b>翠逸雅園</b> 2,170呎 絕佳靚景 860萬 2471 0228</p>	<p><b>嘉麗山莊</b> 1,919呎 複式大花園 800萬 2668 1808</p>

\*以上圖則資料只供參考用途，美聯不保證以上圖則資料的完整性或準確性。美聯亦不保證任何人士因使用或依賴以上圖則資料所引致之任何損失或損害責任。發展商可在沒有事先通知及情況下隨時對上述圖則資料作出修改或變更。

美聯物業 729 專線 www.729.tv

招聘熱線: 2316 8866 www.midland.com.hk

公平、公正、公開