尚匯一房單位逾1200萬

全港最貴 33樓525呎 呎價2.36萬

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市交投放緩，但無阻發展商推售步署。恒基地產灣仔豪宅盤尚匯，昨日再加推22伙，並加價3至5%，建築面積平均呎價21,868元，其中525呎1房單位訂價突破1,200萬元，呎價最高達23,661元，堪稱全港叫價最貴的「迷你戶」。連同周六首張價單，樓盤至今已推出共72伙，預計可套現共9.7億元，最快周三後發售，而至今已收票約130至140張。

■尚匯示範單位續吸引大批人士參觀。小圖為恒基營業部總經理林達民。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

恒基地產營業部總經理林達民表示，旗下尚匯昨再加推22伙，平均呎價21,868元，較第一張價單已提價3至5%，預料可套現3.2億元。

提價3-5% 加推22伙

價單顯示，新加推單位分布於4層(23至33層)，面積由479至961呎，呎價由19,643至23,661元不等，訂價由1,018.2至2,132.3萬元。

據了解，該盤過2天推出的單位中，包括48個1房單位，面積由478呎至525呎，隨着推出的樓層愈來愈高，價錢亦「級級跳」，昨日加推價單上的33樓C室，為該盤分層單位中的最高樓層，面積僅525呎，訂價高達1,242.2萬元，每方呎更攀升至23,661元，為全港叫價最貴的1房「迷你戶」。

名鑄大碼1房戶售2450萬

翻查紀錄，現時新盤市場最貴1房單位紀錄，為新世界發展的尖沙嘴名鑄，09年底以2,450萬元售出56樓D室，單位面積816方呎，呎價高達3萬元。但名鑄1房單位面積較大，最細已逾800方呎，故若以約500方呎細單位計算，若上述33樓C室成交，將刷新全港最貴迷你戶紀錄。

林達民料首日簽單逾百伙

而連同周六派發的首張價單，該盤現時已合共推出72伙，最快周三後發售，林達民預料，首日簽單估計可售出逾百伙。而現時不乏投資者大手洽購，涉及2至3層，估計每層涉資約7,000至8,000萬元；亦有來自山頂、南區等豪宅區的買家，有興趣入市該盤，至於10%內地客表示對該盤感興趣。

已推出72伙 傳多已預留

該盤過去周六開放示範單位，過去2天共吸引約1.6至1.7萬人參觀。有消息稱，目前推出的72伙，多已獲預留。而目前該盤入場單位，屬首張價單上的11樓E室，面積478呎，訂價925.5萬元，呎價19,362元。消息指恒基將以派貨方式賣樓，過去2天共預留約40伙。

有區內代理指，該盤雖然較早前公布的意向價2.6萬元低，但與同區新盤比較，仍高出逾2至3成。

據悉，尚匯為兩年期的樓花盤，是次提供4種付款方式，包括兩種即供付款，45天的即供付款有照訂價減2%，90天的即供付款照訂價減1%，另外亦有建期付款，但需按訂價加6%，以及提供兩成的二按付款，首兩年為P-2厘(P為5厘)，其後全期按P計算。

傳頂層戶意向升至2億

另外，發展商日前亦公布頂層特色戶的洽購情況，暫獲2組客感興趣，意向呎價亦提高至4.5萬至4.8萬元，洽購價相應升高至2億元以上。

日核危機消化 二手交投反彈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）日本核爆危機造成的陰影逐漸散去，加上不少業主願意減價，令過去周末兩天，二手交投回升。美聯數據顯示，十大屋苑周末共錄得25宗成交，較對上一周23宗增加9%，其中新界區屋苑表現最突出，錄得15宗買賣，按周升約25%。不過，業內人士認為，雖然交投量回升，但買賣雙方觀望情緒未見改善，預料短期內後市仍處拉鋸狀態。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨着日本事件的陰霾逐漸退卻，加上受惠於本港股市上周向好，恒指累升達858點，本周末二手屋苑成交亦見輕微回升。不過，他強調升幅不屬明顯，各區仍有屋苑錄得零成交，相信是因新盤吸納了不少購買力所影響，目前業主心態普遍仍強，買家亦抱觀望態度，令買賣雙方拉鋸持續。

當中又以新界屋苑表現較突出，港島區屋苑的交投則明顯放緩，按上下跌約50%，太古城、康怡花園及海怡半島等指標屋苑當中，只有海怡半島暫錄得約1宗買賣成交，九龍區成交量則保持平穩，但新都城及黃埔花園均未錄得成交個案。

中原：周末售38宗增26%

中原地產數據亦指，過去周末十大屋苑按周錄得上升，成交38宗，較前周30宗增26%。中原住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，日本核輻射危機及銀行加按息等利淡因素，令買家轉抱觀望態度，有心入市的買家則借機還價。部分業主因應市況擴闊議價空間，令屋苑交投量得以保持或回升，但亦有業主心態保持強硬，對後市信心較強而堅持叫價，令個別買家擱置入市計劃，甚或轉投租務市場，預料短期內後市仍然拉鋸，市場需整固適應。

珀麗灣減價25萬易手

事實上，近日市場上錄得的交投個案亦顯示，過去周末交投上升，不少原因來自業主願意在價格上作下調。中原溫詩雁表示，馬灣珀麗灣21座低層F室，面積678平方呎，日前以285萬元連租約易手，折合呎價4,204元，較市價低約8%。業主原先開價310萬元，但日本地震後，見成交步伐減慢，願意擴闊議價空間，經過多番議價下，終減價25萬元將單位易手。

嘉湖業主劈價12萬

祥益地產黃肇雯亦稱，日前天水圍嘉湖山莊5期錄得一宗區外客「即睇即買」成交個案，單位為麗湖居5座低層C室，面積709呎，三房一廳，原業主一日內劈價高達12萬，買家見狀加快入市步伐，以208萬購入上址作自住或長線投資收租之用，平均呎價為2,934元。

■長實地產投資董事郭子威（右）表示，盛薈累積銷情逼近1,300伙。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

新盤兩天成交回升5成

過去兩天一手銷情

樓盤	銷售伙數
大圍盛薈	80
掃管笏星堤	8
九龍科發道懿薈	3
大圍名家匯	1
大埔富匯半島	1
跑馬地樂天峯	1

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）日本核危機陰霾漸散，過去兩天的新盤交投回升，共錄得94伙成交，按周增加34宗或56%。然而，成交集中在長實大圍樓盤盛薈，佔了其中85%達80伙，其餘新盤成交零散。消息人士稱，其中掃管笏星堤共錄得8宗成交(部分屬預留個案)，其餘成交尚包括永泰地產九龍科發道懿薈、恒基大圍名家匯、大埔富匯半島等等。

盛薈累售近千三伙

長實旗下大圍盛薈，過去2日發售加推的151伙，消息指，共售出約80伙，長實地產投資董事郭子威表示，目前累售單位已逼近1,300伙，平均呎價7,000至10,000元左右，計劃調整付款方法，本周並會加推為數10個的特色單位，同時，因應內地客數量增加，亦打算稍後時間到深圳進行路演。

另一邊廂，長實亦即將啟動其洪水橋尚城的銷售部署，今日將公布樓盤的最新消息。據了解，樓盤已獲批售樓紙。資料顯示，尚城由8座住宅大廈組成，共提供734伙，包括37間洋房，其中標準分層面積由700至1,250呎，洋房面積約2,000呎，項目有大型會所，並會於今年下半年入伙。發展商早於1月及2月已曾到深圳及廣州進行推廣。

樂天峯中層呎價2.17萬

至於合和旗下跑馬地樂天峯過去兩日亦錄交投，區內代理指，發展商剛售出該盤中層B室面積1,650呎，成交價約3,579萬元，平均呎價21,691元。同時近日有消息指，名家匯減價3%至5%促銷，個別2,000餘方呎4 房A 單位，會向買家送贈雙車位，此款單位呎價在1.1萬餘至1.2萬餘元。

自由行效應 上水唐樓叫價逾億

香港文匯報訊 受惠內地「一簽多行」政策及人民幣升值，自由行為本地零售市場注入強勁的消費力。中原(工商舖)商舖部高級營業董事陳仲良表示，該行最近獲業主委託放售上水新康街66號3層高唐樓全幢商住物業意向價1.08億元。

他指出，該唐樓地下面積約1,160平方呎，1及2樓每層面積約1,121平方呎，合共約3,402平方呎。物業將以連租約形式易手，現時每月租金總收入近25萬元，以意向價1.08億元計，回報率約2.7厘。物業坐落於新康街及符興街交界，享大單邊優勢。上水區屬自由行來港之鐵路線首站，車程短，來回省時方便，因而成為自由行搶購民生用品的熱門地。

■上水新康街66號全幢商住物業放售。

深灣軒新造呎價逾萬

■鴨脷洲深灣軒。 香港文匯報記者張偉民 攝

香港文匯報訊 利嘉閣地產林紹銘表示，該行日前錄得鴨脷洲深灣軒3座低層H室成交，外望全海景，建築面積957方呎，三房套房另加工人套房開則，由投資者以980萬元承接，呎價10,240元。買家打算將單位放租，現同類單位租金約2.6萬元，料租金回報率約3.2厘。賣方在06年斥資548萬元購入，賺價432萬元或79%離場。

維港灣頂層複式戶售1630萬

此外，中原地產鄭沛麟表示，奧運站維港灣2座頂層複式戶，面積1,729平方呎，擁五房間隔，享部分海景，剛以1,630萬元售出，折合平均呎價9,427元。買家為用家，作自住之用。原業主則於2007年8月以1020萬元購入，持貨約3年半獲利610萬元或近6成。

嘉薈軒1房戶售902萬

另一方面，中原地產張永泉表示，灣仔尚匯開售對區內半新型物業較受影響，約兩成業主決定暫時封盤，亦有一成多業主嘗試提高叫價，提價幅度約2-3%。

張永泉指，灣仔嘉薈軒高層09室，面積560平方呎，屬一房間隔，單位連租約日前以902萬元沽出，呎價1,6107元。單位現時月租22,800元，租金回報率約3厘。原業主則於2008年1月以668萬元入市，獲利234萬元或35%。

帝峯賺220萬 內地客承接

香港置業鍾嘉欣表示，奧運站帝峯．皇殿7座高層C室，建築面積1,005平方呎，3房套房設計，享開揚景，以1,185萬元成交，平均呎價約11,791元，屬市場合理水平。買家為一名內地客。

原業主於去年6月以約965.2萬元購入，獲利約219.8萬元或22.7%。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

日資客戶來港增 租金抽升樓保值

香港

獨家代理．洋房 3,500呎+1,300呎花園 4房 環境優美 吉售 1億4千萬 2812 7983	雲暉大廈 1,597呎 方便見稱 露台連車 2,980萬 2836 6640	貝沙灣4期9座 1,497呎 三房超筍 1,880萬 2989 9233	貝沙灣4期7座 1,415呎 正南中車 1,980萬 2989 9233	貝沙灣五期 5,898呎 全新海邊別墅 @22,000 2828 3434	Bel-Air No.8 1,585呎 極高全海 2,500萬 2812 1177
		巔峰 5,639呎 全海別墅 1億7,500萬 2812 7983	典雅平房 1,650呎 翠綠環抱 2,150萬 2812 7983	優雅閣 2,381呎 原裝複式 3,200萬 2836 6640	比華利山 1,733呎 高層海景 2,750萬 2832 7999
罕有巨型複式 4,600呎 雙大露台英式品味 (獨家)7,000萬(有匙) 2519 3838	最後召集 2,334呎 四房樓新 露台雙車 3,300萬 2845 2828	地利根德閣 2,020呎 三房會所 3,000萬 2921 8228	寶雲山莊 1,744呎 煙花海 幽靜 3,250萬 2922 6666	珀苑 1,732呎 雙車 交通方便 2,550萬 2588 1818	帝景閣 2,880呎+929呎 天台內置樓梯 5,800萬 2522 1777
		雲景台 1,198呎 實用全海 1,680萬 2571 2999	海天峰 2,804呎 鑽石海景 4,680萬 2922 3288	低密地段 1,513呎+天台 樓新實用 1,950萬 2521 6999	特色天台 約1,450呎 新裝三房 1,600萬 2525 3323

比雅道 約1,800呎 大梯天台 3,840萬 2836 6640	欣景台 2,800呎 四房大廳 4,900萬 2832 7999	賽西湖大廈 1,490呎 低水必走 2,098萬 2922 3311	海景軒 997呎 天后新貴 928萬 2578 3553	全海新樓 1,750呎 4房雙套 1,750萬 2921 7222	山海雙景 1,850呎 實用三房 2,300萬 2546 3133

九龍

帝景臺 2,652呎 四房雙套 (雙車位) 4,200萬 2928 8788	京士柏山 2,326呎連車位 罕有放盤 四房有匙 3,600萬 2926 4688	畢架山一號 1,326呎 最筍之選 1,768萬 2397 2328	帝景軒 1,297呎 海景露台(車位) 1,338萬 2381 1889	畢架山一號 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889	又一村屋地 10,383呎 顯赫地段 1億6千萬 2928 8788
		畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2926 7171	碧華花園 1,308呎 全市最筍 1,280萬 2926 7138	帝庭園 1,434呎 實用靚景 1,600萬 2926 4477	半山一號 1,491呎 首選靚則 1,580萬 2926 4477
天璽 736呎 東南全園 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222	海逸豪園 2,941呎 環迴海景 五房三套 5,000萬 2926 5111	海逸豪園 681呎 維港海景 700萬 2926 5222	海逸豪園 1,384呎 罕有臨海 1,388萬 2764 0933	半島豪庭 1,226呎 清幽池園 1,100萬 2926 5678	半島豪庭 738呎 高層海景 730萬 2926 5522

加多利山 3,000呎 隱世寶藏 3,680萬 2926 7388	半山壹號 2,069呎 反彈在即 2,300萬 2926 7288	擎天半島 1,805呎 四房全海 2,650萬 2926 3833	凱旋門 558呎 城中難求 980萬 2926 3322	君臨天下 1,039呎 優質內園 1,580萬 2926 3388	海桃灣 1,111呎 中層海景 1,450萬 2928 3313
		何文田山一號 1,350呎 中層開揚 1,700萬 2714 4882			
君頤峰 1,312呎 池園美景 1,450萬 2926 4688	帝柏海灣 1,019呎 開揚維港景 1,200萬 2928 4848	君匯港 1,087呎 交吉有匙 1,150萬 2928 8338			
黃埔花園 805呎 東南靚海 950萬 2334 9678	黃埔花園 868呎 罕有高層 700萬 2334 9678				

新界

雅景花園 1,725呎 無敵全海 獨立大屋 1,250萬 2929 0022	大圍HSE 2,800呎 豪裝獨立 2,680萬 2929 6030	九肚山 1,580呎 另連天台 780萬 2929 6030	嘉御山 3,426呎 巨園有匙 4,480萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 980萬 2602 2588	曉翠山莊 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338
		聚豪天下 3,334呎 十成實用 1,988萬 2929 0022	康樂園 3,500呎 單邊罕有 2,280萬 2685 1080	御凱 1,333呎 正南全海 1,150萬 2920 3300	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,300萬 2331 8234
水藍天岸 1,061呎 全海靚裝 1,061萬 2923 6228	御林皇府 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 4,680萬 2482 4993	萬景峰 1,676呎 海景則皇 1,300萬 2920 3300	蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,280萬 3106 3337	美孚新邨 1,722呎 複式單位 1,300萬 2370 3456	曼克頓山 1,439呎 開揚海景 1,400萬 2928 3683
		嘉麗山莊 2,670呎 翠綠環抱 1,200萬 2482 9903	St. Andrew's Place 4,848呎 星光滙聚 5,600萬 2471 0600	葡萄園 2,876呎 爆升在即 1,800萬 2471 0228	首譽 2,230呎 歐陸風情 1,580萬 2471 0600

淺月灣 2,483呎 一登龍門 918萬 2656 6366	滌濤山 1,460呎 全城熱賣 738萬 2656 6366	藍天海岸 1,663呎 高層單邊 1,300萬 2923 6888	蠔龍半島 2,722呎 獨立大屋 4,300萬 3106 3337	加州豪園 1,965呎 市場低水 830萬 2920 4488	加州豪園 2,476呎 加州則皇 1,220萬 2920 4488
				翠逸雅園 2,170呎 逍遙國度 860萬 2471 0228	邁爾豪園 3,399呎 豪華裝修 2,500萬 2668 1808

*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。美聯亦不就任何人仕因使用或依賴以上圖則/資料所引致之任何損失或損害負上任何責任。發展商可能在沒有事先通知情況下隨時對上述圖則/資料作出修改或變更。

美聯物業 MIDLAND REALTY 招聘熱線: 2316 8866 收集的個人資料只作招聘用途 www.midland.com.hk

美聯729專訊 www.729.tv 公平、公正、公開