

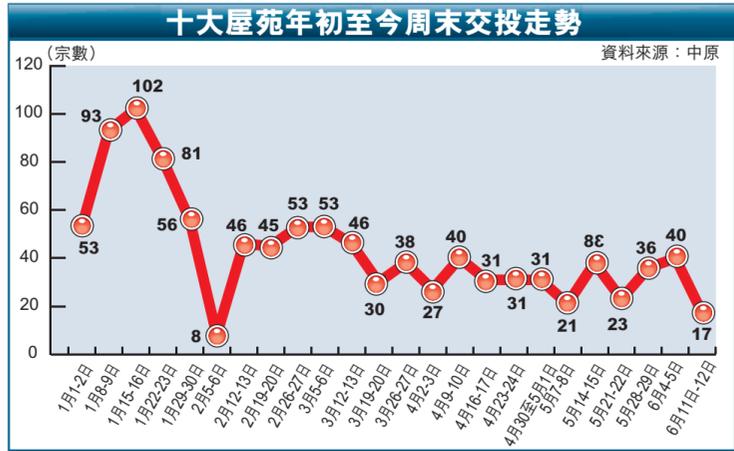
政府出招一二手交投大跌六成

內地客掃貨未手軟 斥3283萬買尚匯3伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)金管局上周五公布連串收緊按揭措施,即時見效,過去兩日樓市交投下挫。綜合市場數據,一手交投下挫約達65.8%,十大藍籌屋苑交投亦跌57.5%。不過,其中一招降低外地資金在港按揭成數,未能嚇退內地買家,恒基灣仔尚匯及嘉里黃大仙現崇山均傳出內地客大手掃貨消息,涉及3至4伙,金額約由2800至3,283萬元不等。



灣仔超豪宅尚匯,再獲內地豪客大手掃貨。圖為恒基營業部總經理林達民介紹尚匯。資料圖片



新盤兩天僅成交50伙

綜合市場資訊,過去兩日一手錄得約50伙成交,較對上一周149伙大幅下跌65.8%,反映政府上周出招已初見成效。然而,金管局首次降低內地人在港買樓的按揭成數,未能阻撓內地資金來港買樓,多個新盤均錄得內地客大手掃貨。

港置營業經理李承恩表示,一名內地客昨連環購入尚匯3伙,位於項目低層C及D室,面積均520呎,合共成交價約3,283萬元,平均呎價約21,045元。據悉,項目所有標準樓層單位已售罄,現只餘下行政樓層及特色單位約10伙待售。

洋房外,大部分單位樓價低於700萬元,並且項目的內地人比例亦僅10%,故是次金管局的措施對項目影響不算大,將繼續到內地宣傳樓盤。

長實:按計劃本周加價

他又指,金管局措施對市場心理影響較大,而影響的換樓客群,與系內的大團譽、名城客源接近,近日已有準買家向他們反映意見,但相信現時提供的二按等措施將對其有幫助。他強調,政府出招對於樓市有短期影響,旗下兩盤本周的加價計劃會繼續。

十大屋苑17宗 三屋苑零成交

至於二手交投方面,過去兩日亦遭重挫,中原數據顯示,十大屋苑過去兩日錄17宗,按周大跌57.5%,其中更有三個屋苑「零成交」,包括「炒家屋苑」沙田第一城、黃埔花園、新都城,反映投資者於入市變得謹慎。

政府是次主要收緊700萬元以上樓按,港島區藍籌屋苑太古城、海怡半島等由於涉及銀碼較大,直接受到收緊按揭影響,周末交投跌幅亦較大,按周跌幅由66.7至75%;美孚新邨、嘉湖山莊、映灣園等銀碼較細的屋苑,影響相對輕微,其中嘉湖山莊沒有升跌,美孚新邨甚至上升33.3%。

十大屋苑過去兩天交投表現

地區	屋苑名稱	周末成交量(宗)	前周末成交量(宗)	平均呎價(元)
鰂魚涌	太古城	1	4	10,000
鰂魚涌	康怡花園	1	3	8,450
鴨脷洲	海怡半島	1	4	7,794
荔枝角	美孚新邨	4	3	5,750
觀塘	麗港城	2	4	6,000
紅磡	黃埔花園	0	3	/
將軍澳	新都城	0	5	/
沙田	沙田第一城	0	5	/
天水圍	嘉湖山莊	6	6	3,690
東涌	映灣園	2	3	4,935
合計		17	40	

資料來源:中原地產

美聯物業首席分析師劉嘉輝則認為,交投下跌屬短期波動,相信很快重返正常水平,並以去年11月金管局推出措施為例,二手交投反彈快速。美聯方面昨公布的十大屋苑成交數字,亦僅錄得24宗,按周下跌約45.5%。

嘉里旗黃大仙現崇山繼續吸引內地客投資。香港文匯報資料中心趙焜崗攝

過去兩天一手盤銷情

樓盤	成交(伙)
黃大仙 現崇山	20
元朗 尚城	10
大圍 譽·名城	10
灣仔 尚匯	3
大角嘴 海桃灣	3
深水埗 萬·式別	2
沙田 名家匯	1
鴨脷洲 南灣	1
總數: 50	

賣地增加 本季推盤急增6成

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部高級經理張蓓蓓表示,隨著政府積極增加土地供應,發展商補充土地儲備的步伐亦會因此而加快,而第二季的推盤量已見上升。

新盤登記迄今逾3千宗

據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示,截至6月9日為止,第二季迄今一手私樓註冊量共錄得3,064宗,比起首季1,909宗大增6成,由於第二季尚未完結,估計本季一手私樓註冊登記數字有機會進一步攀升至逾3,500宗水平,屆時可望達至近5季新高。

若以地區劃分,截至6月9日為止,第二季迄今的3,064宗一手私樓註冊登記中,新界區佔約7成,錄得2,179宗,九龍區及港島區則分別有521宗及364宗,分別佔約17%及約12%。事實上,第二季迄今一手私樓註冊量最多的首5個新盤中,新界區佔去首4席,以尚城暫時居首,居次席為藍灣,而呈堤及尚豪庭緊隨其後,至於第五位則屬於九龍區現崇山。

若以金額劃分,第二季至今500萬元或以下一手私樓註冊量已錄得1,015宗,比起首季總數510宗大幅增加近一倍,升幅為各類樓價的一手盤之中最大,而個案主要來自尚城及尚豪庭。至於500萬至1,000萬元新盤註冊量則升40.5%至1,231宗,另逾1,000萬元亦增加56.4%至818宗。

二手住宅按季顯著減少

反觀,同期二手住宅註冊量表現卻未及一手市場,截至6月9日為止,第二季至今只有17,219宗二手住宅註冊登記,比起首季仍相差37%,相信本季最終亦未能超越上季數字。

紅都軒改建酒店遭反對

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)百利好集團或有關人士所持有的紅都軒服務式住宅紅都軒,早前向城規會申請發展為1幢18層酒店,提供63個酒店客房。惟申請現獲獲的10個意見中,多達9個反對申請,包括毗鄰的利高大廈業主立案法團、創建香港等。

利高大廈業主立案法團認為,建築物將造成不良視覺影響,會有屏風問題,亦與周邊建築物格格不入。創建香港則擔心項目於停車位、上落客貨車位等缺乏資訊。另有雅景軒業主指,新建建築物會使人流複雜,並且更多內地及海外旅客,交通將增負荷。地盤面積約1,970平方呎,重建後總樓面約17,739平方呎,將提供63間面積介乎86至139.9平方呎小型客房。

極樂寺建骨灰龕場多反對

屯門疊欣庭西面的極樂寺,早前向城規會申請「規範化」,並擬議靈灰安置所及住宿機構,重建1幢樓高層(連地庫)的宿舍,以及1幢3層高的骨灰龕場,龕場樓面約6,907呎,提供4,900個龕位。但由於寺廟近民居,諮詢期內接獲39個意見,36個反對申請,有疊欣庭居民認為,燃燒紙紮等環境,亦擔心春秋二祭的交通問題。

內地商人2188萬購葡萄園

香港文匯報訊 美聯物業鄔銘銘表示,樓按收緊措施出台後,有買家以此作藉口還價,不過業主叫價未有因此軟化。他解釋,1,000萬元以上的獨立屋,買家的按揭成數一般低於5成,所以對新措施對該屋苑後市影響不算明顯。

平均呎價6913元

他說,該分行於上周賣地前夕促成元朗葡萄園洛華大道單號屋成交,面積3,165呎,四房開隔,成交價2,188萬元,平均呎價6,913元。

買家為一名內地商人,方便往返兩地,遂購入並打算將單位出租。

地產熱線

灝景灣810萬易手 售後租回

香港文匯報訊 中原地產羅彩娥表示,青衣灝景灣5座高層B室,面積1,052平方呎,享全海景,日前以810萬元易手,呎價7,700元。買家為區內換樓客,早於一個月前已屬意上述單位,奈何當時業主表示未能找尋合適單位換樓,苦候一個月,期間不斷與業主磋商,業主最終獲誠意打動,附加新買家答允贖讓原業主售後租回,業主才忍痛割愛。原業主於10年2月以648萬元購入單位,持貨16個月獲利162萬元或賺25%。

擺花街地舖放售值4千萬

香港文匯報訊 中原(工商舖)游院玲表示,獲獨家委託放售中環擺花街22號地舖,面積約400平方呎,現以連租約形式放售。該舖現由時裝店租用,月租約4.5萬元,租約將於2012年中完結。市場人士估計,該舖市值逾4,000萬元。

用家1535萬買寶翠園

香港文匯報訊 香港置業李志雄表示,政府宣布收緊按揭成數後,未阻豪宅用家以市價購買物業。灣仔林道寶翠園單位為1座中層A室,建築面積1,147平方呎,3房連套房開隔,享內園景,剛以1,535萬元成交,平均呎價約13,383元,屬市價成交。買家為區內業主,考慮近一周後需面對按揭收緊措施,仍拍板購入單位供父母自住。原業主於99年6月以約699萬元一手購入,獲利約836萬元,物業升值約1.2倍。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

百億地王效應 成交如馬添翼

貝沙灣 1,682呎 池海雙輝 2,400萬 2989 9233	貝沙灣南岸 1,480呎 抵住熟地 2,100萬 2989 9233	貝沙灣一期 1,679呎 獨家樓盤 2,430萬 2828 3434	Bel-Air No.8 1,469呎 豪華會所 2,300萬 2812 1177	旭逸居 1,052呎 開邊風情 1,800萬 2921 1788	翠谷別墅 1,580呎 投資精選 5,500萬 2921 1788
壁池 4,299呎 全港水灣海島盡覽 1億3,000萬 2921 1788	司徒拔道 2,200呎 維港燈花半山名廈 5,300萬 2921 8222	華景園 1,463呎 山海全景 2,200萬 2921 1788	松苑 2,250呎 風水旺地 5,500萬 2921 1788	名門 1,170呎 低水豪宅 1,600萬 2923 8222	大坑豪園 3,000呎 翻新名廈 3,880萬 2923 8222
地利根德閣 3,798呎 四房複式 9,800萬 2922 6666	地利根德閣 2,020呎 豪宅地段 3,000萬 2588 1818	龍景樓 2,400呎 罕有高層 4,500萬 2522 1777	峰景花園 3,833呎 特色相連 9,800萬 2899 0010	豐林閣 1,346呎 山海雙景 1,480萬 2922 3288	賽西湖大廈 1,260呎 頭段園景 1,600萬 2571 2999
帝景閣 2,280呎+929呎 連天台複式靚裝 6,300萬 2921 8228	慧明苑 1,348呎 實用開揚連車 1,680萬 2525 7360	金龍大廈 962呎 高層開揚 1,000萬 2922 3311	維景台 1,212呎 山景露台 1,100萬 2578 3553	聯邦花園 1,350呎 實用開揚 1,600萬 2921 6868	富景花園 1,174呎 高層山景 1,580萬 2922 6622
樂信台 961呎 泳池開揚 1,250萬 2526 8999	雍景台 1,268呎 三房高層 1,900萬 2525 8262	舉架山一號 1,326呎 最靚之選 1,768萬 2397 2328	君頭峰 1,731呎 高層靚裝(單位) 2,680萬 2381 1889	舉架山一號 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889	又一村屋地 10,383呎 綠地寶藏 3,680萬 2926 7388
九龍塘大宅 2,100呎 四房大露台高樓底 2,500萬 2926 7288	翰林苑 2,518呎 五房複式正南全海 2,600萬 2926 4688	舉架山 1,350呎 百萬豪裝 1,300萬 2926 7171	舉架山一號 1,326呎 高層靚裝 1,750萬 2926 7138	帝庭園 1,434呎 實用靚裝 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 東南全海 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222	海逸豪園 2,927呎 環迴海景 五房三套 4,100萬 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 1,268呎 內園靜靜 1,148萬 2926 5522
蔚麗山莊 2,100呎 花園天台 1,200萬 2929 6030	嘉御山 3,426呎 巨圓有匙 4,480萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場海景 980萬 2602 2588	曉翠山莊 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338	淺月灣 2,483呎 一登龍門 918萬 2656 6366	濠濱山 1,460呎 全城靚景 738萬 2656 6366
雅景花園 1,725呎 無敵全海 獨立大屋 1,250萬 2929 0022	蔚麗山莊 2,210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030	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	水藍天岸 1,015呎+190呎平台 藍海地庫罕有平台 740萬 2923 6228	萬景峰 981呎 東南四房 885萬 2920 3300
御凱 973呎 高層全海 970萬 2920 3300	美孚新邨 1,241呎 池海雙輝 720萬 2928 3683	曼克頓山 881呎 東南海景 810萬 2370 3456	縉皇居 1,776呎 海景相連 1,080萬 2496 1088	加州豪園 2,471呎 加州別墅 1,328萬 2920 4488	加州花園 2,021呎 搶手單位 850萬 2482 9903
曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,450萬 2920 2222	御林皇府 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 6,000萬 2482 4993	翠逸雅園 2,170呎 嚴重低水 930萬 2482 9903	St. Andrew's Place 4,848呎 星光瀟灑 5,600萬 2471 0600	葡園 4,173呎 罕有放盤 3,900萬 2471 0228	首譽 2,230呎 靚景靚景 5,800萬 2471 0600
錦繡花園 1,100呎 靚景靚景 780萬 2471 0228	邁爾豪園 3,399呎 實用五房 2,500萬 2668 1808				

*以上圖則資料只供參考用途,實際不保證以上圖則資料的完整性或準確性,且對本圖則內容不作任何保證,發展商在沒有事先通知下將上圖則資料作出修改或變更。

美聯物業 2316 8866 www.midland.com.hk

美聯 729 6666 www.729.tv

公平、公正、公開