



■新地代理執行董事雷霆(左)與匯豐銀行香港區個人理財業務零售網絡主管韓克強表示，雙方合作為買家提供貼近市價估價的按揭服務。

香港文匯報記者周穎 攝

瓏璽下周發售 呎價逾2萬

香港文匯報訊（記者 周穎）面對政府新政策下，二手市場出現人心虛怯，大角咀新盤瓏璽「無有怕」，積極部署開售。新地表示，項目於下周公開發售，未來數日公佈首張價單，預計呎價2萬元起。為配合開售，該公司將與匯豐銀行合作為買家提供貼近市價估價的按揭服務。

新地：調控收到預期效果

新地代理執行董事雷霆昨日於記者會時表示，政府推出的調控樓市措施已收到預期效果，而令物業及按揭市場調整至安全水平。同時政府增加土地供應，料令未來單位供應上升，對市民及消費者而言均有好處。

他指出，旗下瓏璽早前取得預售樓花同意書，預計下星期開售，而首張價單將於未來數日公布，首先推

出海景單位包括：瓏璽大宅及瓏璽至尊，預計呎價分別為2萬元起及2.5萬元起。

為配合開售，新地將與匯豐銀行合作為買家提供貼近市價估價的按揭服務。匯豐按揭專隊會於瓏璽展覽館現場即時為買家提供服務和建議。匯豐亦夥拍新地系內忠誠按揭轉介服務，給予買家特別優惠。優惠包括：首50名成功申請匯豐按揭服務的買家獲贈由匯豐提供禮品一份；忠誠按揭轉介服務提供高達8,000元現金獎賞。

研究提供第二按揭優惠

新地代理高級銷售及市務經理胡致遠補充指出，按揭細節將於未來公布，亦會因應買家需要，研究提供第二按揭優惠。瓏璽合共提供10個瓏璽天際屋，面積由約2,600至3,600平方呎，其中4個擁獨立游泳池平

台，名為瓏璽天池屋，面積由約3,000至3,600平方呎，相信呎價有望挑戰同區新高。

他又表示，現時位於九龍站環球貿易廣場86樓的瓏璽展覽館局部開放予地產代理作培訓，亦會開放予部分有興趣買家預約參觀，讓他們了解更多項目詳情。

複式傳呎價4.8萬預留

市場消息指出，市傳已有數間特色單位獲買家預留，包括第1座、2座及8座高層，準買家出價最高呎價約4.8萬元，每伙涉及金額1.1億至1.7億元。消息指出，第1座39樓複式A室，面積3,532平方呎，連天台及私家泳池，獲買家以呎價4.8萬元，約1.7億元預留。若上述成交落實，即創九龍區分層呎價新高紀錄。

天水圍樓狠劈百萬離場

買家觀望成交縮 下半年成交料跌10%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府連番「出招」壓樓市，又傳復建居屋，令買家觀望。尤以500萬元以下的中細價樓大受影響，部分業主擔心樓價繼續插水，大幅劈價離場，有天水圍栢慧豪庭業主劈價100萬元去貨，而東涌映灣園亦有業主減40萬元沽貨，減幅一成。業界估計，市況未明朗下，下半年二手住宅登記量或會下跌10%至4.7萬宗水平。

天水圍栢慧豪庭有業主連番劈價共100萬元促成交易。祥益地產高級營業經理蕭嘉偉表示，該單位為第7座高層D室，建築面積884呎，三房兩廳連套廁。業主由樓市高峰時期叫價400萬，逐步減價至350萬，直至近期政府復建居屋消息傳出，更於一日內狠劈40萬至310萬始獲承接，惟身為長期投資者的買家簽約前再度還價至300萬，原業主見有錢賺便答允「平價」出貨，平均呎價為3,394元，低市場價20%成交。

東涌映灣園減價一成易手

另外，東涌映灣園1期1座低層B室業主在數月前開價450萬元將單位放售，最近受到種種消息影響，結果減價40萬元以410萬元將單位售出，減幅達10%。利嘉閣地產皇牌屋苑映灣園第一分行(A組)聯席董事范偉康稱，該單位建築面積957呎，外望泳池及海景，成交呎價約4,284元。同類型單位市價約450萬元。

中原地產珀麗灣分行經理梁曉陽同樣表示，馬灣珀麗灣18座高層A室，面積797呎，三房間隔，享海景，業主一直堅持單位叫價420萬元，惟於政府出招及發表樓價過高之言論後，業主最終願意減價6.2萬元以413.8萬元易手，呎價5,192元。

九龍區方面，九龍塘又一居亦有減價情況。中原豪宅STATELYHOME九龍豪宅高級分區聯席董事余社朝表示，該單位為第8座低層D室，面積560呎，屬兩房間隔，原業主為一名投資者，一直將上址放租，近日決定先行沽出單位獲利離場。業主原先

叫價520萬元，最終降價20萬元沽出單位，平均呎價8,929元。新買家為一對夫婦，為方便兒子往返大學上課作自住用途。

利嘉閣：二手交投價量齊跌

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，上半年二手市場風雨飄搖，負面因素接連湧現，先有額外印花稅發揮威力壓止短線炒賣，大大減少資金流入速度，後有銀行調升按息、地震海嘯及歐債危機爆發，累及二手住宅交投顯著下滑，預測今年上半年最終可達52,050宗及2,249.0億元，分別較去年減少26%及13%。

周滿傑稱，隨着金管局今個月中進一步收緊住宅按揭借貸及政府有意提出復建居屋計劃，物業流轉勢必進一步減慢。況且發展商亦會通常選擇在下半年全力推盤催谷銷售數字，二手購買力無可避免被攤薄，估計下半年二手住宅登記量或會再跌10%至約4.7萬宗水平。

十大成交屋苑買賣減31%

按屋苑分析，十大活躍成交屋苑在上半年共錄得4,366宗買賣登記，較去年下半年減少31%，其中嘉湖山莊及沙田第一城登記量在過去半年分別減少39及43%，跑輸大市。

周滿傑指出，樓市負面因素不停出現，不僅會削弱買家入市意慾，亦會延長樓價整固期，預期二手市場最少要經過兩、三個月的休養生息，物業交投才有較大動力逐步回升。



■沙田第一城今年上半年登記量較去年下半年減少43%，跑輸大市。

資料圖片

近日中小型住宅減價個案

樓盤	面積(平方呎)	成交價(元)	減幅(元)
天水圍栢慧豪庭7座高層D室	884	300萬	100萬
東涌映灣園1期1座低層B室	957	410萬	40萬
東涌藍天海岸3座低層F室	550	290萬	20萬
九龍塘又一居8座低層D室	560	500萬	20萬
沙田第一城19座中層D室	395	234.8萬	10萬
馬灣珀麗灣18座高層A室	797	413.8萬	6.2萬
鑽石山龍蟠苑F座中層14室	579	318萬	5萬

資料來源：利嘉閣、祥益、世紀21

尚城首年二按免供息吸客



■長實地產投資董事郭子威表示，尚城至今已售出超過650伙。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為助買家置業，長和系旗下洪水橋尚城夥拍系內公司尚乘於明日及周日為買家推出「『息』隨尊便」付款方式，首12個月最高二成二按免供息、淨供本。長實地產投資董事郭子威昨日表示，此優惠相當於樓價3%，由尚乘提供二按優惠，發展商毋須補貼。

郭子威表示，尚城現時已售出逾650伙，套現逾25億元，估單位總數逾90%，平均呎價4,900元。該盤尚餘約60伙，以4房戶為主，售價由500餘萬起，還包括約20多間洋房，公司會因應需求加推。

他又指出，由於「『息』隨尊便」為延期供息付款方式，預期未來1年利息保持現水平下，尚乘的承受風險亦好低。至於尚城下周會否加價，他指會密切留意市況發展來決定。

聯邦花園轉手賺3千萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）二手豪宅特色單位不愁寂寞，頻獲用家吸納，西半山聯邦花園一宗特色戶剛以4,400萬元成交。

利嘉閣地產至尊豪宅西半山助理營業董事柯禮標表示，該單位為聯邦花園維也納閣高層相連單位，五房設計，建築面積2,700呎，連2個車位，由用家出價4,400萬元承接，每呎售價16,296元。據悉，賣方在98年12月斥資1,400萬元購入，今番轉手帳面賺價3,000萬元。

貝沙灣呎價近萬三沽出

香港置業貝沙灣分行區域營業董事夏笑笑表示，薄扶林貝沙灣一伙776呎單位剛獲本地長線投資客承接，作價1,000萬元。

該單位為貝沙灣成交1期1座高層C室，建築面積776呎，兩房間隔，享海景，成交價1,000萬元，平均呎價約12,887元，買家於考慮數星期後便決定購入作長線投資及收租之用，現時同類型單位市值租金約26,000元，料新買家可享約3.1厘租金回報。原業主於03年5月以327.5萬元一手購入，是次轉售帳面獲利約672.5萬元。



京東方君悅蟬聯「商務」第一

香港文匯報訊 北京京東方悅大酒店在National Geographic Traveler《時尚旅遊》的「2011中國旅遊金榜」奪得「北京最佳商務酒店」獎項，連續三年蟬聯該項殊榮。該酒店位處匯賢產業信託轄下東方廣場，與天安門和故宮等景點僅咫尺之隔，其自開業以來已獲得逾百項國內外殊榮。

上車盤半年成交15年次低



■美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今年上半年細價上車盤宗數低於「海嘯」及「沙士」的水平。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓價今年持續向上，可供選擇的200萬元或以上上車盤愈來愈少，成交亦大幅回落。據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，截至6月22日為止，今年上半年200萬元或以下的細價二手住宅物業僅錄得13,591宗，料最終僅約14,200宗，按年下跌50%，創15年來半年次低紀錄，低於「海嘯」及「沙士」水平。

整體佔比首次不足三成

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，雖然今年上半年細價上車盤宗數創紀錄次低，甚至低於「海嘯」及「沙士」的水平，但不同的是，今年上半年因樓價持續向上才令可選擇的細價上車盤愈來愈少。反之，08下半年及03上半年主要因當年市況不穩，市民入市意

慾偏低，致令物業交投減少，細價物業亦跟隨回落。若以200萬元或以下的細價二手住宅物業註冊量佔整體二手住宅註冊量的比率分析，不難發現樓市暢旺期間，此類細價物業註冊比率相對較少。若以半年累計，97年下半年曾低至僅33.4%，而本年上半年迄今更只有28.3%，首度跌破三成水平。反觀樓市疲弱期間，此比率反而上升，03年上半年高達85%的紀錄高位，另08年下半年亦佔六成。

劉嘉輝續稱，據資料顯示，上半年迄今200萬元或以下的細價二手註冊量最多的5個私人屋苑中，嘉湖山莊以277宗錄得最多登記，其次的荃灣中心則以207宗排第二位。至於其餘3個屋苑順序為金獅花園、大興花園及豫豐花園，分別錄得145宗、136宗及121宗。



■信和置業營業部總經理田兆源(左)表示，即日起首3名選購承峰的買家可獲贈雙人英倫之旅。

承峰兩示範戶獲洽購

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）雖然政府連番出招，新界東區價值一千萬元以上的私人住宅仍受追捧，信和置業營業部總經理田兆源昨表示，旗下大埔馬窩的承峰已售出54伙，佔單位總數70%，內地客佔當中20%。現時該盤尚有25伙待售，暫時未有加價計劃，惟現正有兩個已裝修示範單位獲洽購中。

累售54伙套逾7億

消息指出，承峰已售出54伙，套現逾7億元，而代理估計餘下25伙市值逾4億元。現獲洽購的兩伙示範單位分別為第2座1樓D連花園及第2座9樓C，前者建築面積2,182呎、花園面積587呎，後者建築面積2,157呎、天台

面積1,332呎。

為回饋買家，即日起首3名選購承峰的買家，每位可獲贈由信和送出價值38,888元雙人英倫之旅。

中原地產新界區董事王浩聰指出，承峰剛售出一特色單位，為第2座連天台戶，單位建築面積2,157呎，連約1,332呎天台，成交價2,084萬元，平均呎價9662元，買家為同區換樓客。該盤買家方面，以本地換樓客為主導，約一半來自同區，一半來自外區。

他表示，儘管政府連番出招，惟據中原地產研究部數據顯示，新界東區價值1,000萬元以上的私人住宅於今年上半年暫錄得593宗，按年升22%，可見該區豪宅於過去一年成交量穩步向升。