

# 減價盤湧現 用家爭購

香港文匯報訊(記者 周穎、顏倫樂)政府打算復建居屋的消息一出,令買家搶訂及業主減價放售物業個案湧現。屯門邁亞美海灣出現搶訂個案,美孚新邨及粉嶺牽晴閣均出現業主大幅減價求售,即吸引三買家爭奪成交個案。

## 美孚減47萬 三買家力爭

祥益地產副營業董事張才權表示,屯門邁亞美海灣4座低層單位,面積695呎,業主本月以270萬元售予一名用家,但多項負面消息包括收緊按揭、擬復建居屋等衝

擊下,該名用家近日終決定「撻訂」,損失金額10.4萬元。單位現重新於市場放售,叫價270至280萬元。

中原地產林家傑表示,美孚新邨6期恒柏街8號低層D室,單位面積742呎,擁兩房開隔,享內園景,單位於兩月前本開價428萬元,惟一直未能獲買家承接,及後業主多番減價,直至日前減至400萬以下,即獲三名買家爭相承接,最終減價47.7萬元沽出單位,減幅達11.1%,成交價為380.3萬元,呎價5,125元。

據了解,新買家為用家,有感單位價錢合理,對後市亦有信心,業主又故快速即拍板買入,打算購入單位作

自住之用。而原業主於2008年9月以285萬元入市,持貨近3年,是次沽出單位獲利95.3萬元,單位升值約33.4%。

美聯物業陳梓彬表示,粉嶺牽晴閣2座中層D室單位,面積約為522呎,望東南山景,業主減價至215萬元求售後,即獲3名買家爭購承接,最終由同區上車客斥217萬元以高於底價承接,呎價約為4,157元,屬市場合理價成交。據悉,原業主於09年8月份以約148萬元購入,是次成交獲利約69萬元,物業升值46.6%。

中原地產梁曉陽表示,珀麗灣31座低層G室,面積

706平方呎,擁兩房開隔,成交價為358萬元,呎價5,071元。據了解,業主原叫價370萬元,期後多番減價後獲買家承接,減幅達3.2%。新買家為用家。原業主於2006年9月以220.4萬元購入,持貨近5年,單位獲利137.6萬元,單位升值62.4%。

## 沙田中心撻訂低價重售

中原地產馮澤源表示,沙田中心D座中層C單位成交,單位面積452平方呎,擁兩房開隔,於月中以287.8萬元成交,惟買家撻訂。業主於三天後成功將單位重售,以283萬元成交,成交價雖比原有價錢略低4.8萬元,但連同上一位買家撻訂的10萬元訂金,多獲利5.2萬元離場。新買家為用家。據了解,原業主則於2006年9月以144萬元購入,持貨近5年獲利139萬元離場,單位升值96.5%。

# 連番出招上半年屋苑成交跌3成

## 十大屋苑約3700宗 炒家樂園第一城大減4成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投顯著回落,有代理行數據顯示,十大屋苑至本月23日止的上半年只錄得3,672宗成交,總值158.7億元,對比去年下半年分別下跌30.2%及17%,其中有炒家樂園稱號的沙田第一城成交大跌4成最為突出。有學者認為,今年銀行接連加息,並且金管局收緊按揭及復建居屋消息等,令交投一蹶不振,並相信交投將處於低位徘徊一段時間,直至政府公布具體復建居屋的措施後才会有轉變。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,截止至6月23日,今年上半年十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記暫時錄得3,672宗,總值158.47億元,較去年下半年的5,264宗及190.99億元,分別下跌30.2%及17.0%。反映去年底政府推出壓抑樓市措施,加上樓價持續高企及銀行加息等因素,窒礙買家入市步伐,市場觀望氣氛濃厚,影響大型屋苑交投回落。

## 學者:加息收緊樓接受打擊

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示,雖然去年底政府推出額外印花稅打擊炒風,但影響交投有限,僅1個月時間交投已重拾升軌。他認為,十大屋苑成交下跌的最主要原因,是銀行於3月後作出3次加息,加上樓價持續高企下,買家入市意慾下降;而本月金管局宣佈收緊按揭,政府打算復建居屋消息,更對交投量再造成打擊。

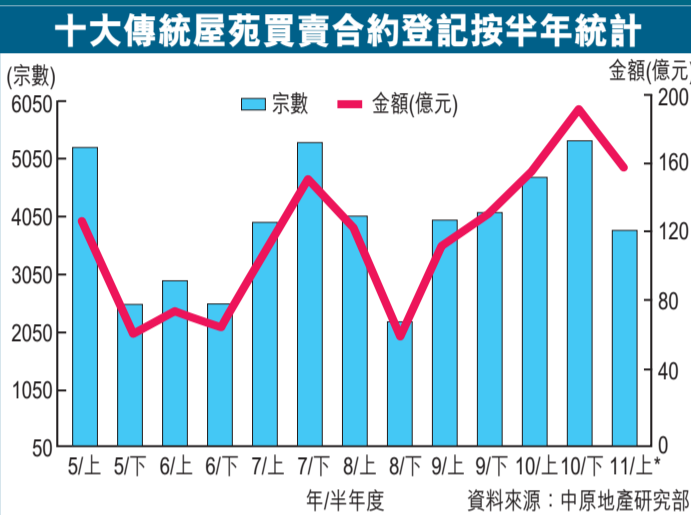
他續說,由於政府復建居屋未公布具體部署,視乎復建的數量與速度,屆時積聚的購買力可能再次入市,「到時個市交投可能又升番,好難講」。然而,短期內樓市交投於低位徘徊難以避免。

## 中原:5個半年度低成交

黃良昇預計,今年上半年的十大屋苑成交宗數,將自08年下半年2,150宗之後,創5個半年度新低。而因為樓價不斷上升,所以是次十大屋苑的買賣總值跌幅,明顯較



沙田第一城。香港文匯報記者張偉民攝



屋苑名稱	2011年上半年*		2010年下半年		變幅	
	宗數	金額(億元)	宗數	金額(億元)	宗數	金額
杏花邨	202	10.12	240	11.39	-15.8%	-11.1%
海怡半島	327	20.07	391	21.52	-16.4%	-6.8%
康怡花園	220	11.92	282	13.63	-22.0%	-12.6%
太古城	403	28.60	517	32.49	-22.1%	-12.0%
匯景花園	111	5.41	143	6.20	-22.4%	-12.7%
黃埔花園	315	15.69	407	17.51	-22.6%	-10.4%
美孚新邨	519	24.91	698	29.99	-25.6%	-16.9%
麗港城	241	10.28	357	13.54	-32.5%	-24.1%
嘉湖山莊	735	15.80	1,189	22.11	-38.2%	-28.5%
沙田第一城	599	15.66	1,040	22.60	-42.4%	-30.7%
總計	3,672	158.47	5,264	190.99	-30.2%	-17.0%

\*截止至2011年6月23日 資料來源:中原地產研究部

宗數跌幅為少。當中,以天水圍嘉湖山莊上半年錄得最多買賣登記,有735宗,總值15.80億元。其次是沙田第一城,錄599宗,總值15.66億元。

不過,上述2個屋苑的下跌幅度,亦屬10個屋苑中較多,有業內人士相信,該2大屋苑屬於「炒家樂園」,故對於市況的變化亦最敏感,而去年的額外印花稅,令該批屋

苑損失一班短炒買家,交投下跌幅度亦較其他屋苑更多。

資料指,上半年十大屋苑買賣登記宗數中,沙田第一城跌幅最大,同比下跌42.4%。嘉湖山莊及觀瀾麗港城的登記宗數跌幅亦逾三成,分別按半年下降38.2%及32.5%。其餘包括美孚新邨、黃埔花園、太古城、海怡半島等,則減少由15.8至25.6%不等。

## 地建會回應一手樓規管刑責

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於有消息指,政府或就規管一手樓銷售進行立法規管,建議將參考《證券及期貨條例》,一旦違反規則,發展商高層包括董事,或要就前線員工的不當銷售,而須負上刑事責任。

## 梁志堅:應詳細列明細則

香港地產建設商會執委會主席梁志堅昨指出,該會同意政府提高樓市銷售的透明度,但要從公平公正的原則出發。他表示,倘若立法規管,因涉刑事責任,故需清楚列明所有細則,例如違反至甚麼程度才需要負責等,否則要董事負上刑責並不公平,料上市公司再難聘請董事。

他認為,現時的委員會架構對地產商不公平,因為商會只有一位代表。他又重申,委員會討論的內容需要保密,最後決定交由政府負責,並料於10月前有定案。

## 譽名城成交日期減至270天



長實地產投資董事郭子威(左)及營業經理曹皎明表示,譽名城因應用家需要,成交日期由360天減至270天。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)基於市場以用家為主導,長實及港鐵決定,把大圍譽名城的特長成交日期由早前的360天縮減為270天;另外,若於簽定臨時買賣合約後180天內提早清還款餘款,可獲發展商支付的現金回贈由2%增至3%,以便買家可盡快找銀行「上會」。

## 半年內上會回贈2-3%

長實地產投資董事郭子威昨表示,市場關注會否復建居屋,相信未來一段時間住宅交投會呈膠着狀態,買家會變得猶疑,基於現時入市者以用家為主,無需要特長的成交日期,因此,決定把大圍譽名城的成交日期由早前的360天縮減為270天;買家若選擇於簽定臨時買賣合約後180天內提早清還款餘款,則可獲發展商支付的現金回贈亦由2%增至3%,以便買家可盡快找銀行「上會」。

根據新的「270靈活置業」付款方式,樓價10%於買方簽署臨時買賣合約時繳付,並於3個工作天內到律師行簽署正式買賣合約;樓價5%於買方簽署臨時買賣合約後30天內繳付;樓價85%於買方簽署臨時買賣合約後270天內繳付。

他指出,譽名城現時只尚餘約40多伙,以3房及4房戶為主,平均呎價8,600元,基於市況膠着,暫時無意調升售價。

## 豪苑全層桌球室1.92億易手

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)華懋早前招標放售的黃大仙龍翔道110號豪苑地下3樓全層,面積約44,628呎,本月初截標。土地註冊處顯示,物業已獲買家承接,成交價1.9155億元,折合呎價約4,292元。買家以樓上資產管理有限公司登記,董事包括海味店「樓上燕窩莊」董事侯君剛及侯君俠等。

據了解,物業以部分交吉部分連租約形式交易,近7成樓面現由聯誼會桌球室租用,租金收入合共約20萬元,租約期至2012年。

一個中層海景單位作長線投資。

世紀21日昇地產(九龍站)分行經理吳嘉樂表示,該單位為天麗月鑽中層D室,面積1,213呎,三房開隔,享海景,成交價2,900萬元,平均呎價23,907元。若買家將單位出租,其市值租金約55,000元,預料可享2.3厘回報。原業主於2009年5月以1604.8萬元一手購入,獲利1,295.2萬元或80%。

# 東昌大廈呎價1.75萬創新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受政府政策影響,住宅市場呈觀望,長線投資者轉戰工商舖物業,基於本港商廈供應緊絀,加上港元貶值,更吸引外資投資者吸納。位於金鐘的東昌大廈9樓906-7室剛以5,500萬元連租約轉手,建築面積約3,147呎,呎價達17,500元,刷新該處造價新高,新買家為首次在本港商廈市場投資的歐資背景外資基金。

## 歐資5500萬入市 回報2.5厘

據悉,此物業現時有兩個租客,月租合共約11.2萬元,平均呎租約35元,回報率約2.5厘。東昌大廈樓高28層,現時大部分中高層樓面均由全層用戶佔用,去年該處錄得兩宗成交,18樓以呎價1.5萬元易主及9樓08至10、12至15室以1.35萬元售出。毗鄰的力寶中心的成交呎價已達2萬元水平,而美國銀行中心更創下2.54萬元高位。

## 力寶中心全層意向2.85億

至於由投資者廖偉麟持有的金鐘力寶中心二座12樓全層,正委託第一太平戴維斯(香港)以招標形式出售,截標日期為今年8月18日(星期四),意向售價約2.85億元。該物業建築面積約14,205平方呎,將連現有租約出售,平均呎價約2萬元。以市值租金每呎約50元計,回報率約3厘。

此外,第一太平戴維斯(香港)亦獲業主委託出售上環信德中心西翼31樓01至05室,面積約9,188



金鐘東昌大廈。資料圖片

呎,意向售價約1.72億元,呎價約18,720元。以連租約形式易手,單位現租客為香港上市公司,租約至2013年中,平均呎租約40元,月租近37萬元。

## 黃竹坑甲廈意向呎價8300元

該行亦獲業主委託獨家代理出售黃竹坑甲級商廈One Island South 12樓全層,建築面積約29,848呎,意向價約2.5億元,平均每呎8,300元。

## 內地客1.29億購玫瑰園

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)大潭玫瑰園錄得洋房成交,土地註冊處顯示,涉及單位為單號屋,面積約3,960呎,本月2日以1.29億元成交,折合呎價約32,576元。買家以A Uism Investments HK Limited登記,董事包括區栢祥、李爽(以內地拼音登記),市場人士指,新買家具內

地資金背景。原業主於98年3月以6,800萬元購入,獲利6,100萬元,賺幅近倍。

## 2900萬買天麗 呎價2.39萬

人民幣升值下,香港物業仍吸引內地客入市。一名內地買家剛斥資2,900萬元,購入九龍站天麗



## 瓏璽大宅呎價4.3萬獲洽購

香港文匯報訊(記者 周穎)政府6月再出招之後,首個新盤大角咀瓏璽於明晚正式開售,發展商表示,已經獲不少人洽購,稍後有機會加推連花園的特色單位,意向呎價4萬港元。新地代理執行董事雷霆昨日於記者會時表示,瓏璽於明晚正式開售,瓏璽推出的73個單位與同區優質住宅單位質素均屬頂級,由於為一手新盤,故價錢較高。當中,加推的價單包括一個瓏璽天池大宅,呎價近4.3萬港元,已獲不少人洽購。

## 車位售160萬至200萬

新地代理高級銷售及市場經理胡致遠指出,瓏璽稍後有機會加推連花園的特色單位,意向呎價4萬元。項目共提供350個住宅車位,售價預計約160萬至200萬港元。

## 3億建示範戶展覽館

雷霆指出,瓏璽位於環球貿易廣場的瓏璽展覽館創兩個先河,首先86樓的物業展覽館為全港最高,另外86樓及10樓兩個展覽館佔地逾5萬平方呎,為新地旗下樓盤最大,共斥資3億元打造,示範單位有機會於明日開放參觀。其中展覽館展示的物業短片製作時間超過一年,共投資1,500萬元製作並配置圓拱形特寬屏幕影院及佈置,讓觀眾仿如置身於瓏璽,俯瞰維港景致,體驗項目的地理位置與物業設計及配套设施。

而傳媒昨日獲安排參觀兩個示範單位,一個「瓏璽天池大宅」生活體驗館及一個交樓標準單位;當中包括臨海鑽18樓A的瓏璽至尊、迎海鑽18樓B示範單位及相同間隔的交樓標準單位,以及「瓏璽天池大宅」生活體驗館。