



美聯物業董事布少明(右二)預期，下半年新界區屋苑佔整體二手成交比例突破5成。

業界料新界樓價短期回落3-5%

香港文匯報訊(記者 周穎) 雖然樓市仍然受政府辣招影響，但市場普遍認為，樓市長遠仍然向上。美聯物業預期，今年下半年新界區樓市繼續跑贏大市，價量上升，下半年新界區樓價在短期內先回落3%至5%，至第四季會反彈8%至10%。目前新界區屋苑二手註冊量佔全港整體註冊量45.2%，預期此比例於未來有機會突破5成，創歷史新高。

美聯物業新界區董事布少明昨日於記者會時表示，過去半年新盤主要集中在於新界區，推出涉及單位約2,719伙，佔全港推盤量67%。根據美聯物業研究部數據顯示，受惠於推盤量上升，令新界區一手註冊量於上半年較去年下半年回升4成，達3,849宗。新盤銷情暢旺，令區內一手註冊金額創下自98年上半年以來13年新高，達324.6億元。其中平均每宗一手成交價為843.4萬元，創自96年有紀錄以來新高。而根據美聯「樓價走勢圖」，今年首5個月新界樓價升幅達13.1%，較全港的12.3%升幅為高，呎價達4,819元。

布少明料4季度反彈8-10% 他指出，上半年新界區一手市場表現強勁，二手註冊

量與大市同步。由於新界區逾9成的二手交投均屬600萬元或以下物業，令區內受政府收緊物業按揭成數的影響較輕微，並預料此優勢持續。加上估計該區新盤溢價仍可維持於10%至15%水平，發展商貼近市價賣樓，有利新盤銷售。因此預期今年下半年新界區一、二手保持優勢，繼續跑贏大市，下半年新界區樓價先回落3%至5%，至第四季會反彈8%至10%；在價量上升的情況下，有利上車客置業。目前新界區屋苑二手註冊量佔全港整體註冊量45.2%，預期此比例於未來有機會突破5成，創歷史新高。

上周二手成交6年最少

50屋苑僅146宗易手 8屋苑零成交

屋苑名稱	平均成交呎價(元)		
	6月27日-7月3日	6月20日-26日	調幅
港島區 (9個屋苑)			
太古城	10,227	9,445	+8.3%
康怡花園	—	8,503	不適用
南豐新邨	7,448	7,490	-0.6%
鯉景灣	—	9,189	不適用
嘉亨灣*	8,815	11,373	-22.5%
杏花邨*	8,250	7,572	+9.0%
藍灣半島	7,544	7,591	-0.6%
城市花園	8,889	—	不適用
海怡半島*	9,379	9,099	+3.1%
港島區小計			+2.0%
九龍區 (20個屋苑)			
黃埔花園	7,624	7,808	-2.4%
海逸豪園	10,986	—	不適用
傲雲峰	7,995	7,787	+2.7%
淘大花園	6,003	5,670	+5.9%
德福花園	5,952	6,567	-9.4%
麗港城	5,970	5,960	+0.2%
匯景花園*	7,972	7,506	+6.2%
新都城	5,510	5,786	-4.8%
蔚藍灣畔	—	6,232	不適用
將軍澳中心*	5,921	6,425	-7.8%
將軍澳廣場	5,814	—	不適用
維景灣畔	6,793	6,599	+2.9%
維港灣	—	—	不適用
帝柏海灣	—	—	不適用
柏景灣	—	—	不適用
港灣豪庭*	7,569	6,239	21.3%
昇悅居	6,822	7,176	-4.9%
泓景臺	6,442	6,852	-6.0%
宇晴軒	6,535	7,444	-12.2%
美孚新邨*	5,783	5,311	+8.9%
九龍區小計			-1.1%
新界區 (21個屋苑)			
沙田第一城*	6,020	5,816	+3.5%
金獅花園	3,960	4,119	-3.9%
沙田中心	6,040	6,309	-4.3%
銀禧花園	5,108	5,183	-1.4%
新港城*	5,757	5,572	+3.3%
大埔中心	4,687	5,006	-6.4%
大湖花園	4,974	5,289	-6.0%
牽晴間	4,314	4,286	+0.7%
綠楊新邨	—	5,460	不適用
愉景新城	6,105	6,105	—
荃灣中心	4,633	4,814	-3.8%
麗城花園	4,963	5,254	-5.5%
盈翠半島	7,407	7,622	-2.8%
源景灣	—	—	不適用
珀麗灣	5,443	5,464	-0.4%
碧堤半島*	5,320	5,984	-11.1%
YOHO Town	5,856	6,027	-2.8%
嘉湖山莊	3,298	3,215	+2.6%
錦繡花園*	4,850	6,882	-29.5%
藍天海岸	6,051	6,018	+0.5%
映灣園	4,787	4,760	+0.6%
新界區小計			-0.8%
全港總計			-0.4%

*成交單位質素有異，造價未可反映實際市場走勢
資料來源：利嘉閣地產分行紀錄

香港文匯報訊(記者 周穎) 樓市低潮未過，二手大市交投持續尋底，成交疏落情況更令人發毛。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑上周僅錄146宗二手買賣個案，按周再跌3%；撇除農曆新年等特殊時段計算，創下近298周的逾6年新低，當中多達8個屋苑陷入「零成交」困局。該行預期，由於市場缺乏利好、利淡因素刺激，相信價格磨合速度仍然緩慢，估計今周二手成交將持續低迷。樓市氣氛冷清，買家入市意慾不高，放盤業主調低單位訂價將就準買家，市場持續出現減價成交，減幅個別逾10%。



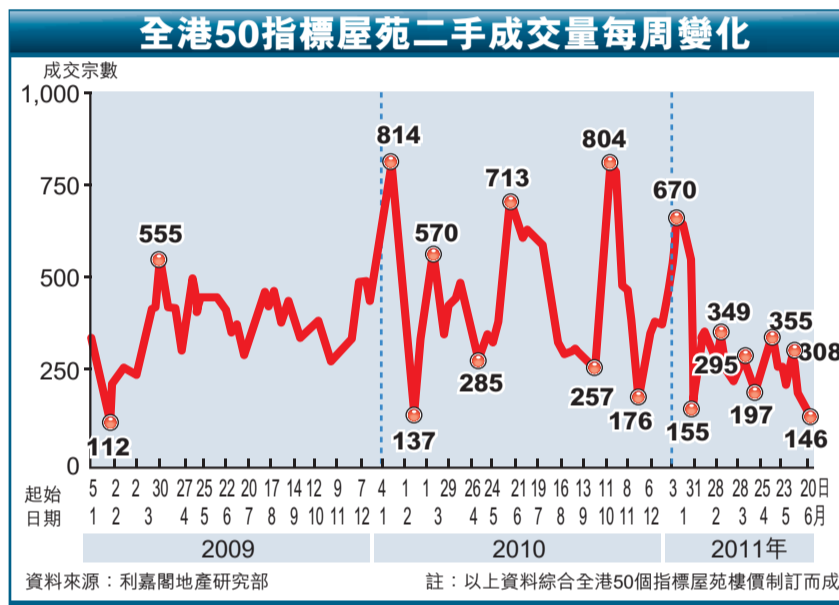
位於北角炮台山道的豪庭峰，出現大額減價個案。 資料圖片

利嘉閣地產董事陳大偉指出，數據明確顯示二手市場低迷不振的事實。按地區分析，新界區二手交投表現最為差勁，該區21個指標屋苑上周只錄81宗買賣成交，按周大減15%，同時淡靜交投氣氛已由中上價樓蔓延至細價樓市場。而港島及九龍區交投則從低位輕微反彈，惟回升幅度尚未能彌補新界區交投下挫的走勢。

另一方面，由於市道仍然疲弱，上周仍有多達3個屋苑陷入「零成交」困局，數字與上周看齊，當中包括：康怡花園、鯉景灣、蔚藍灣畔、維港灣、帝柏海灣、柏景灣、綠楊新邨及灝景灣。

雅典居售價11%售出

事實上，市場湧現不少減價個案(詳見附表)。利嘉閣地產楊震雲表示，馬鞍山雅典居10座高層A室剛易主，建築面積1,848方呎，為複式戶，三房開間，望全海景觀，原業主原本開價1,500萬元，後經新買家積極還價，終



最近二手樓減價成交個案

單位	單位面積 (平方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)	備註
沙田第一城31座中層D室	395	228萬	5,772	業主減價30萬元，減幅11.6%。
雅典居10座高層A室	1,848	1,330萬	7,197	業主大幅減價170萬元，減幅11%。
豪庭峰2座中層B室	1,057	1,200萬	11,352	業主減價120萬，減幅9.2%。
城市花園4座中層B室	1,048	958萬	9,141	業主減價92萬元，減幅達8.8%。
悅庭軒2座中層F室	826	492萬	5,956	業主共降價43萬元，減幅約8%。
新港城L座中層4室	830	483萬	5,819	業主減價17萬元，減幅3.4%。
峻弦5座低層E室	930	738萬	7,935	業主減價12萬元，減幅1.6%。

資料來源：中原地產、利嘉閣地產、世紀21。

大幅減價11%，以1,330萬元成交，呎價7,197元。單位現以每月3萬元租出，新買家暫可享2.7厘租金回報。據知，原業主於08年1月以1,140萬元購入，現獲利190萬元，賺幅17%。

城市花園減近百萬獲利

中原地產林龍南表示，北角城市花園4座中層B室，面積1,048平方呎，屬大單邊位，可享海景，新近以958萬元成交，呎價9,141元。上址原業主原本叫價1,050萬元，經買家還價後願意減價92萬元沽出，減幅達8.8%。原業主於1983年8月以80.9萬元一手購入，持貨約28年，現轉手獲利877.1萬元，單位升值10.8倍。

中原：二線商舖價料升25%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 自由行等帶動下，過去半年商舖租金、買賣價直線飆升。但受政府新措施影響，加上價格已升至高位，下半年升幅將放緩，核心區料再升約20%，並呈價升量跌局面。而部分核心區商舖因租金上升遷往二線街，則令二、三線地區形成價量齊升，價錢升幅更可達25至30%。展望全年交投料達5,500宗，較年初估計6,000宗微跌8.33%。

中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，近期政府收緊工商舖的按揭成數，對交投影響有限，因買家均具實力，承接壓力細，但相信會有心理影響，近期亦見到買家出價保守，業主止賺離場，短期內商舖市場將出現拉鋸局面。長遠而言，隨着盤源短缺，加上不少住宅投資者轉投商舖市場，預計第三季交投量平穩，第四季則穩步上揚。

核心區租金下半年看漲3成

租金方面，中環、銅鑼灣及灣仔等核心區租金按年已上升約1倍，預料租金將繼續受帶動，核心區的租金下半年將會有30%至50%的增幅，而民生消費區則會有10%的上升空間。換貨則下半年會回落，主要因利潤下降，全年宗數與去年相若，約300宗水平。

中原研究部資料顯示，上半年錄得2,639宗商舖買賣註冊，金額292.98億元。反映炒炒投資的摸貨亦錄185宗註冊，涉及26.54億元。無論買賣交投及摸貨，宗數均創05年後上半年新高，金額亦同為97年後同期新高。



中原(工商舖)商舖部董事黃偉基(右二)表示，中環、銅鑼灣及灣仔等核心區租金按年已上升約1倍。

銅鑼灣珠寶店舖售8800萬

中原(工商舖)商舖部區域營業董事游家成表示，銅鑼灣軒尼詩道465號地舖，面積約1,000呎，剛交吉以8,800萬元成交，呎價88,000元。新買家為老牌投資者，購入物業作長線收租，該舖鄰近以珠寶店為主。原業主亦為投資者，09年6月以5,600萬元購入上址，獲利3,200萬元，單位升值57%。

同順興中心標售料11億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 第一太平戴維斯投資部副資深董事莫偉豪表示，尖沙咀加連威老道20-22號同順興商業中心，透過該行推出招標，截標日期為下月18日。市場對物業估值約11億至12億元。

據了解，同順興商業中心地盤面積約4,000呎，樓高約17層，總樓面約51,980呎，以市值計算，呎價約2.1萬至2.3萬元。

莫偉豪表示，物業地庫設有獨立入口及樓梯連接地下，現租予美容品牌Beauty Group；地舖則租予Colourmix、Wanko及一大型連鎖鞋店。另外業主申請於地下至三樓加建一台獨立升降機的圖則已獲批，可以打造成國際旗艦店。樓上租予不同租戶，除傳統寫字樓，不少更租作樓上舖，經營美容店及水療中心等。

地產熱線

海怡複式戶1550萬易手

香港文匯報訊 利嘉閣地產林銘銘指出，該行新近錄得海怡半島一宗優質二手買賣個案，成交涉及海怡半島19座極高層複式戶，單位四房一套房開間，建築面積1,180方呎，另加377方呎平台，外望海景，交出出售，成交價1,550萬元，呎價約13,136元。

呎價1.3萬 年餘賺122萬

據了解，賣方於去年2月以1,428萬元購入，獲利122萬元或8.5%。目前，海怡半島買賣放盤有約550個。



鴨洲洲海怡半島。 香港文匯報資料中心趙焜崗攝

嘉湖沙士貨勁賺1.6倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產文家輝表示，該行日前錄得天水圍嘉湖山莊5期麗湖居10座中層H室易手，單位三房開間，建築面積709方呎，成交價228萬元，呎價3,216元，較同類單位市值低3%。據悉，賣方在03年9月沙士低潮期以87萬元購入，獲利141萬元或1.62倍離場。



鯽魚涌太古城。 香港文匯報記者趙建強攝

太古彩天閣97貨賺倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產關浚而表示，該行近期錄得鯽魚涌太古城海天花園彩天閣高層C室成功轉售，單位三房套房設計，建築面積907方呎，成交價1,033萬元，呎價11,389元。據悉，賣方在97年7月以510萬元購入，獲利523萬元或1.02倍離場。

紅都軒建酒店 規劃署不反對

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，早前向城規會申請重建為1幢18層酒店，提供63個酒店客房。規劃署不反對相關申請，認為申請未對周邊環境造成不良影響，並且酒店的中央空調有效降低噪音等，各項發展參數亦不超出限制。

另外，雅居樂彩拍「南丫島島主」李建強，於南丫島東澳灣一帶發展大型綜合性項目，早前向城規會申請改劃土地用途配合發展，原訂本周五審議，但發展商申請延期，規劃署不反對。消息指，發展商計劃修訂住宅及酒店的數量，並進行更多評以順利通過城規會門檻。

潘屋改建骨灰龕場多反對

已故政協常委徐展堂家族持有的元朗一級歷史建築潘屋及鄰近地方，早前向城規會申請改建為骨灰龕場，提供2萬個龕位，近日再接12份意見，當中9份反對，包括鄰近居民，擔心項目鄰近博護老院及民居，易引起不安，以及交通增負荷等問題。