

樓市弱 產業署三豪宅收回

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府連串出招，加上樓價高企，產業署昨日拍賣的10項豪宅物業反應不佳，10項物業只售出7項，套現1.985億元，高開價的幅度亦只由2.1%至19.28%，較對上一次3月的同類型拍賣會，競投氣氛顯得更冷淡，有物業更需買家獨力承價下購入，反映買家入市意慾不高。

拍賣10豪宅 歷時3句鐘

產業署昨日委託美聯推出10項物業拍賣，拍賣過程冗長，歷時3個小時，買家承價意慾低，承價次數由3口至20口，當中3項物業更在未獲承價下被收回，包括薄扶林碧瑤灣44座11樓、41座4樓、跑馬地比華利山A座3

樓A2室，而碧瑤灣42座25樓成交價2,470萬元，更需買家獨力承4口價才成交。

由於買家出價並不積極，是次成交價高開價的幅度亦不高，只得2.1%至19.28%。相比對上一次3月的同類型拍賣會，當時政府尚未「出招」，高開價幅度由11.1%至23.4%，最受歡迎物業的承價次數達36口。

印度客2970萬買翠海別墅

現場一名印度籍買家表示，香港「樣樣貴」，貧富懸殊嚴重，政府應推出政策協助，他以2,970萬元購入最受歡迎的翠海別墅A座中層，物業承價達20口，購入給兒子，覺得樓價貴，但「焗住買」。另一名

購入碧瑤灣42座中層高層的買家，作自住用，認為政府的新措施有助降低樓價。

美聯：反映政府出招見效

美聯集團副主席黃錦康表示，拍賣結果反映樓市理性回歸，政府出招見效，與數月前產業署同類型拍賣會比較，今次呎價有輕微回軟。以碧瑤灣為例，兩個高層單位平均呎價約萬多元，呎價較上一次拍賣的同類單位回落，反映樓價有調整。黃錦康續稱，政府出招已令樓市升勢初步扭轉，預期對樓市干預會減少，下半年樓市將會平穩發展。

百萬元公屋易手 較去年增65%

涉192宗 基層置業需求高漲

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 香港經濟向好，基層市民置業需求保持高漲，二手公屋亦受捧。今年上半年二手公屋買賣合約登記錄得269宗，總值3.33億元，較去年分別下跌21.1%及12.8%，但仍是2000年下半年有記錄以來的次高，當中有192宗100萬元或以上的二手公屋登記，較去年上半年增加65.5%，顯示經濟向好，市民的買樓意慾提升，刺激公屋交投暢旺。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，受樓價上升影響，公屋價格不斷上揚，今年上半年平均每宗二手公屋成交價為123.8萬元，較去年下半年的111.9萬元上升10.6%，創歷年新高。

中原：平均每宗123萬歷年新高

今年上半年有192宗一百萬元或以上的二手公屋登記，較去年上半年的116宗增加65.5%，當中有6宗逾二百萬元的公屋成交。歷年首三位高價公屋均於今年上半年登記，金額最高的是深水埗李鄭屋邨廉潔樓21樓的單位和青衣長安邨安瀾樓27樓的單位，各錄250萬元。深水埗李鄭屋邨禮讓樓18樓的單位則錄247萬元。

今年上半年的192宗百萬元公屋登記中，有27宗為短期轉讓個案，全部不是確認人轉售。其中轉讓獲利最多的是沙田耀安邨耀平樓16樓5室，業主持貨309天，獲利95萬元。獲利第二高的為沙田顯徑邨顯揚樓15樓12室，業主持貨89天，帳面獲利87萬元。獲利第三高的為粉嶺祥華邨祥和樓10樓2室，業主持貨215天，帳面獲利78.8萬元。

上半年錄得最多買賣的公屋屋邨為粉嶺華明邨，有20宗登記，總值2,594.3萬元。上水天平邨以18宗居次，總值2,638.8萬元。沙田恆安邨錄14宗，排名第三位，總值1,699萬元。

黃良昇續稱，今年6月份二手公屋買賣合約登記錄得49宗，總值6,402.8萬元，宗數與5月份持平，金額則較5月的6,339.1萬元微升1.0%。6月份的公屋金額是自去年12月的7,078.2萬元之後，創六個月新高，反映5月期間二手公屋市道平穩活躍。

6月39宗逾百萬元成交

6月份共有39宗一百萬元或以上二手公屋買賣，為近五個月以來首次沒有逾二百萬元公屋登記。6月份買賣金額最高的是沙田耀安邨耀平樓16樓的單位，成交價錄195萬元。其次是黃大仙鳳德邨雪鳳樓20樓的單位，成交價錄190萬元。

歷年十大最貴二手公屋登記個案

| 登記日期 | 金額(萬元) | 區份 | 地址 |
|--------|--------|-----|------------------|
| 11年5月 | 250.0 | 深水埗 | 李鄭屋邨 廉潔樓 21樓 12室 |
| 11年5月 | 250.0 | 青衣 | 長安邨 安瀾樓 27樓 16室 |
| 11年4月 | 247.0 | 深水埗 | 李鄭屋邨 禮讓樓 18樓 2室 |
| 10年9月 | 230.0 | 黃大仙 | 黃大仙下邨 龍華樓 19樓 2室 |
| 10年12月 | 220.0 | 黃大仙 | 竹園北邨桐園樓 24樓 20室 |
| 10年12月 | 215.8 | 沙田 | 顯徑邨 顯慶樓 20樓 5室 |
| 11年2月 | 215.0 | 沙田 | 顯徑邨 顯揚樓 15樓 12室 |
| 10年10月 | 210.0 | 上水 | 天平邨 天明樓 19樓 13室 |
| 10年10月 | 207.0 | 沙田 | 耀安邨 耀頌樓 17樓 10室 |

資料來源：中原地產研究部



黃大仙下邨龍華樓一公屋單位去年以230萬元易手，登上最貴公屋寶座之一。



富豪海灣D23、D25相連獨立屋將推出放售，面積9,916呎，意向價5億元，折合呎價5萬元。

富豪海灣相連屋叫價5億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓價不斷攀升，尤其超級豪宅因供應不多，價錢有升無跌，有業主趁勢推出旗下赤柱富豪海灣D23、D25相連獨立屋發售，大屋樓高4層(連天台)，室內面積接近1萬呎，為現時山頂南區放售的面積最大獨立屋。建築修意意向價5億元，折合每呎約5萬元，最快下周開放參觀。

呎價5萬 蔡穗新料賺逾億

富豪國際執行董事范統表示，集團成員富豪物業代理受業主委託，銷售富豪海灣D23、D25相連獨立屋。資料顯示，俊安資源主席蔡穗新09年以3.3億元向發展商購入上述物業，期間發展商協助入則打通相連，業主則自行設計裝修。蔡氏為富豪海灣第二大業主，持有約6間大屋，並持有約15間大埔比華利山別墅洋房。

范統又指，目前正計劃打通D21及D22屋，將類似上述相連獨立屋，每呎叫價亦會在5萬元水平，但因裝修需時，最快一年後才推出。富豪海灣連同上述兩屋，現餘下19間屋待售，當中17間為D型屋，面積約由4,000至5,000呎，意向價由2萬元起，入場費由1.38億元。19間屋之中，5間正租出，呎租約55元，其餘則放售，19間總值逾27億元。

范統認為，該屋苑樓價被低估，認為呎價可達4萬元以上，將善價而沽。對於樓市趨勢，撇除政府出招的人為因素，他認為樓價下跌機會不高，因內地客來港買樓匯率上有「折扣」，並且本港推行環保，以及新的發水樓限制等，令供應量減少。他批評政府每次推地均以大面積、大銀碼為主，扼殺中小型發展商的競投機會，不明白為何大規模地皮不能分割推出。

范統：南灣剩11伙特色戶

而集團系內與新地等合作的另一合資項目鴨洲南灣，只餘11伙特色戶待售，面積2,000至3,000呎。整個項目715伙連車位料可套現約170億元。目前系內主要興建上環兩個酒店項目，提供約100及300個房間。

土瓜灣飛達8成業權標售

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 市區大型土地受捧，萊坊業主獨家委託，於8月初以公開招標形式出售香港九龍城道210-230號、宋皇台道62-68號及木廠街3、3A、3B號飛達工商業中心約82%業權。此地現被劃為綜合發展區，可建住宅及非住宅樓面面積共約52.3萬平方呎，估計此項出售價可達32億元(以百分之百業權計算)，以總樓面約52.3萬呎計，每平方呎樓面呎價約6,100元(另需補地價)。

料值32億 建住宅需補地價

萊坊投資部董事兼主馮嶽宗表示，該物業地

盤面積約59,000平方呎，地段現被劃為綜合發展區，可建住宅及非住宅樓面面積共約52.3萬平方呎。區內高度限制為主水平基準100米，估計最高可於商業部分之上蓋重建多幢30層高的住宅大廈。該物業將按現狀及按照招標條款出售。

該物業現為一幢樓高5層(不包括地庫)主要用作工業用途之工商業大廈，連16個私家車車位及5個貨車車位，大廈樓齡約32年。該物業位處木廠街、宋皇台道及九龍城道之交界位置，毗鄰未來將落成之沙中線土瓜灣鐵路車站、啟德發展區及郵輪碼頭，重建後物業可享啟德全景及維多利亞港景色。

馮嶽宗稱，飛達工商業中心屬丙類地盤，三面邊向街，景觀開揚，加上地盤面積較大，能提供大量樓面。

而該區將有沙中線及啟德等基建項目落成，故預料將會吸引多間發展商入標競投，相信飛達工商業中心重建後，部分住宅單位呎價料1.2萬元或以上，高層特色單位呎價可達2萬元，而商業部分，估計部分向街舖呎價可達2萬元或以上，以此估算，是次公開招標的飛達工商業中心的售價可達32億元(以百分之百業權計算)，以可建樓面面積約52.3萬平方呎計算，樓面呎價約6,100元(另需補地價)。

瓏璽累售170伙套56億

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新鴻基地產於大角咀的瓏璽連日來持續推售，市場消息指出，該盤至今已售出約170伙，套現料約56億元。

瓏璽天際大宅訂價半億

新地於前晚再以原價加推瓏璽1伙特色戶「瓏璽天際大宅」，為第3座(海灣)40樓A室，呎價25,600元，訂價5,035.52萬元。

承峰特色戶送20萬傢俬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 為增加促銷力度，信和置業營業部總經理田兆源表示，會為大埔承峰3個特色戶，每伙送出20萬元傢俬裝修，總值60萬元，部分特色戶已洽購至尾聲。

田兆源稱，該3伙特色戶分別為第2座1樓C，面積2,182呎，呎價14,557元，訂價3,176.3萬元；第1座1樓R，面積1,497呎，呎價13,758元，訂價2,059萬元；及第1座9樓B，面積2,038呎，呎價11,317元，訂價2,306萬元。部分特色戶已洽購至尾聲。

市場消息指出，剛過去的七一回歸假期，信和旗下的大角咀一號銀海售出3伙高層特色戶，呎價逾2.1萬元，包括第1座45樓A，面積2,016呎；第2座45樓B，面積1,548呎，及第1座43樓A，面積2,106呎。現時一號銀海尚餘1伙待售，為第1座40樓A，面積2,016呎，正有人洽購中。

另外，大角咀柏景灣亦售出一伙特色戶，為



信和置業營業部總經理田兆源介紹，大埔承峰會為3伙特色戶各提供20萬元傢俬裝修。

第9座42樓B，面積2,256呎，呎價逾1.5萬元，現時尚有4伙待售，大部分是複式戶。

銀湖大戶2332萬售出

利嘉閣地產極級新盤銀湖·天峰分行(A組)經理池俊傑表示，剛售出馬鞍山銀湖·天峰1伙一手貨尾，該單9位為第6座極高層B室，四房雙套加工作間開則，外望廣闊的吐露港景致，建築面積2,416呎，成交價2,332萬元，呎價9,652元。

世紀619萬買太古城收租

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 基於香港經濟向好，住宅租金持續上升，世紀建業(0079)決定增加住宅市場的投資。該公司宣布，以619萬元向獨立第三者購入太古城龍山閣23樓F室，建築面積約675呎，呎價9,170元，可望於8月18日前完成交易，屬交吉單位。世紀建業擬作投資及出租用途。

廣播道百美花園年升5成

香港文匯報訊 世紀21富山地產剛促成九龍塘廣播道百美花園B座低層單位成交，面積530方呎，成交價430萬元，平均呎價為8,113元。買家為廿四孝父母，為了小朋友的在名校區就讀着想，購入上址自住。

據了解，原業主於2010年以277萬元購入，持貨1年獲利153萬元，升值逾5成。

投資者1268萬買雅典居頂層

香港文匯報訊 美聯物業伍民亮表示，該行剛促成馬鞍山雅典居10座頂層複式單位成交，面積約為1848呎，屬4房雙套間隔，享全海景，並設有露台，成交價約為1,268萬元，折合呎價約為6,861元，屬市場合理價。買家為一名同區投資客，作長線投資之用。

原業主於07年12月份以約1140萬元購入，獲利約128萬元，升值11.2%。

重稅影響 濠江樓市交投銳減

香港文匯報訊 (記者 李潔穎 澳門報導) 中原(澳門)於昨日(7月6日)舉行的記者會上，就第二季樓市作全面回顧並對第三季情況作出分析預測。中原(澳門)區域營業董事何兆恆於會上表示，第一季樓市在經濟勢頭良好的情況帶動下，樓市暢旺，而這股強大的購買力更延續至第二季初。四月初推出的兩大樓花新盤蘇豪薈及綠洲，在開售後短時間內即售出大部分單位，反映市場購買力仍非常充沛，據澳門統計暨普查局資料顯示，4月份住宅成交量與去年同期相比大幅上升逾58%，涉及金額達192.44億元。但至4月下旬，特區政府公布以徵收額外印花稅為主的新一輪樓市調控政策，市場交投迅速銳減。

6月成交量大跌逾8成

據中原(澳門)數據顯示，由政策公布後的首4天，成交量與去年同期相比已大幅下跌逾九成。而政策的效應更延續至整個6月，由中原(澳門)統計的成交數據顯示，5月份住宅成交量同比大幅下跌約69%，6月份成交量更進一步大跌逾80%。綜合澳門統計暨普查局及中原(澳門)統計數據所得，第二季住宅成交量與去年同期相比下跌逾20%。