

瓏璽昨晚再售逾40伙

雷霆：累售逾200伙 「天池屋」獲5買家洽購

香港文匯報訊（記者 趙建強）新地大角咀瓏璽上周五以來，陸續推售54伙面積約1,300方呎的4房1套房單位，新地代理執行董事雷霆表示，其中部分於昨晚起開售，以初步反應預測，相信一至兩日內可以沽清。發展商昨晚再加推5伙面積1,380方呎6A座B室單位，呎價由17,091至17,310元不等。

瓏璽上周五推出四房連一套房單位，雷霆指已獲不少客戶注意，估計今晚可售出逾40伙單位。新地昨晚再加推5伙6A座B室單位，分別為35至39樓，面積均為1,380方呎，平均呎價17,211元。新地代理高級銷售及市場經理胡致遠稱，未來不排除繼續加推剩餘的4房套單位，暫不考慮加價，傾向以原價推出。

加推5伙 呎價1.72萬

另外，瓏璽周六晚公布1座39樓A室「天池屋」特色單位，面積3,532方呎，定價156,968,800元，以定價計呎價達44,442元，雷霆稱，若售出可創九龍區一手物業呎價新高。他又指，物業至今已獲5至6名買家洽購，其中有1、2位為內地客，其他均為本港商人。

其他新盤零星成交

瓏璽共設有4伙「天池屋」，上述單位面積最大，其他三伙分別位於6A、6B、及8座，面積

2,800方呎起，胡致遠稱另外三伙仍未推出，目前初步意向與前述1座單位相若，暫不考慮加價推售。發展商稱，瓏璽至今累計推出逾200伙，平均呎價約18,500元，期間僅部分單位輕微加價1.5%，大部分均以原價推出。早前新地表示，瓏璽累售超過160伙，套現超過45億元。

綜合市場消息，截至昨晚九時，瓏璽累售接近40伙，其中不少為昨日正式開售的4房套單位。而其他新盤方面，則分別錄得零星成交，包括長實元朗尚城、大圍名城、華豐深井凱濤、信置大埔承峰、恒地比華利山別墅，均僅錄得1宗成交。



新地代理執行董事雷霆(左)表示，瓏璽1座39樓A室「天池屋」特色單位，至今已獲5至6名買家洽購，其中有1、2位為內地客，其他均為本港商人。

過去兩日一手銷情

樓盤名稱	成交(伙)
大角咀 瓏璽	約40
元朗 尚城	1
深井 凱濤	1
大埔 承峰	1
大圍 名城	1
大埔 比華利山別墅	1
總數：	約45

炒家出貨 上月摸貨登記升2成

香港文匯報訊（記者 趙建強）熬過核洩陰霾後，本港樓市於5月稍見好轉，市民置業意欲低谷回升，且發展商積極開盤，及官地高價售出等利好消息，刺激投機者見勢乘機沽出上手持貨，帶動5月住宅「摸貨」登記顯著回升。

綜合利嘉閣地產研究部資料所得，反映5月成交數字的6月份以確認人身份轉讓(摸貨)住宅買賣登記共有61宗，較5月份的50宗增加22%。「摸貨」登記量佔整體二手買賣比例亦輕微上升0.1個百分點至0.7%。

遠期樓花獲利湧現

利嘉閣地產研究部主管周滿傑稱，「摸貨」登記回升，主要動力來自一手樓花轉讓活動，而由於遠期樓花轉讓不受「額外印花稅」束縛，投資者出貨自由度較大，使一手「摸貨」登記不會隨時間而萎縮。按貨源劃分，上月一手「摸貨」（購入一手單位換出）登記共57宗，較前月的42宗增加36%。而二手「摸貨」（購入二手單位換出）則僅有4宗，較五月份的8宗再減50%，瀕臨「滅絕」。

此外，由於樓市狀況在5月好轉，投機者即時見好沽貨，令上月「摸貨」成交的獲利成功率以至利潤均大幅反彈。

周滿傑表示，6月註冊的61宗已知上手買入價住宅「摸貨」登記，共有59宗能成功賺取利潤，成功率高達96.7%，按月升13個百分點，而每宗住宅「摸貨」平均獲利達11%，較5月的6.2%更彈升4.8個百分點，創近半年來新高，可見市況好轉提升貨源轉手能力及獲利空間。

不過，隨著政府致力壓抑炒風，除額外印花稅外，亦禁止樓花轉讓，周滿傑料物業投機將會逐步絕跡，而銀行收緊按揭借貸及調高按息，加上政府繼續為樓市增壓，進一步削弱物業承接，他估計今年底前將出現「零摸貨」情況。

一手市慘淡 五屋苑零成交

鯽魚涌康怡花園在過去的周末零成交。資料圖片

香港文匯報訊（記者 趙建強）早前多家銀行相繼調高住宅按揭息率，市場擔憂出現新一輪加息潮，大大打擊買家入市意欲，美聯周末十大屋苑成交紀錄，過去兩日僅錄得15宗成交，創本年度周末成交新低，亦是去年11月19日政府額外徵收住宅印花稅及收緊按揭成數兩大範疇「出招」後的周末(11月20至21日)，再度出現五大藍籌屋苑錄得「零成交」情況。中原地產十大屋苑統計亦出現四個「零成交」屋苑，市場氣氛慘淡。

十大屋苑周末15宗易手

周末二手交投慘淡，美聯物業董事布少明認為，與銀行相繼調高按息有關，消息進一步打擊買家入市意欲，但細價物業業主叫價仍然「硬淨」，買賣雙方呈拉鋸局面，使成交持續下滑。這次美聯錄得周末零成交的五個屋苑，分別為港島區康怡花園、海怡半島，九龍區麗港城、美孚新邨及新界區的愉景新城。

康怡海怡美孚交投癱瘓

中原地產方面，該行亦錄得四個屋苑零成交，分別為港島區海怡半島、九龍區美孚新邨、麗港城及黃埔花園。中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑認為，九龍區成交慘淡，相信是同區新盤搶去市場焦點，及買家仍未回復入市信心所致。

美聯助理聯席董事黃國良認為，買家觀望態度趨趨濃厚，又憂慮政府將收緊按揭措施或蔓延至中細價物業，加上業主叫價仍然「硬淨」，導致買賣雙方呈拉鋸局面。美聯高級營業經理黃少明亦稱，政府短期內多次推出穩定樓市措施，加上銀行調高按息，均打擊買家入市興趣。

過去兩日周末錄得較多成交的太古城，美聯錄得2宗，而中原則錄得3宗，中原首席分區營業經理趙鴻輝稱，其中一個成交單位為青松閣(33座)高層G室，面積1,132方呎3房套單位，原業主最初叫價1,370萬元，先減價至1,350萬元出售，再經討價還價，最終減價80萬元至1,290萬元由外區買家承接。不過，該業主07年10月以810萬元購入單位，至今仍獲利480萬元或59%出售。

業界：買家入市信心不足

新界區方面，中原區域營業經理黎宗文稱，沙田第一城自政府上月出招後交投大減，本月至今只錄得約13宗成交，平均呎價徘徊5,950元水平。過去兩日錄得3宗成交，與前周同期相若。中原地產曹嘉華亦指，買家入市信心不足，使東涌映灣園交投淡靜，本月至今僅錄得約9宗成交，平均呎價約4,930元。

凱旋門1房戶售1250萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產張俊傑表示，該行日前促成九龍站凱旋門映月閣中層C室成交，單位一房開則，建築面積602方呎，外望內圍景觀，成交價1,250萬元，呎價約20,764元。賣方於08年斥資805萬元購入，獲利445萬元或55%。

餐、港灣持貨半年賺4成

美聯物業吳妙粧表示，該行剛促成新蒲崗譽、港灣2B座低層A室成交，面積約為581呎，屬1房開隔設計，望九龍灣景觀，以約500.1萬元成交，平均呎價約為8,608元，屬市場合理價。買家為去年區投資客，作收租之用。原業主於外區1月以約354.2萬元買入，獲利約145.8萬元或41%。

栢景臺海景戶劈價百萬

香港文匯報訊 近日整體樓市偏向淡靜，買家觀望氣氛甚濃，當中二手豪宅市場更見大減價易手個案，北角天后站栢景臺一單位劈價100萬元售出

呎價1.4萬 23年賺10倍

中原地產北角城市分行高級分區營業經理林龍南指，新成交為北角天后站栢景臺1座高層H室，面積1,210平方呎，享優質維港海景，為同類單位罕有放盤，成交價1,700萬元，呎價14,050元。據悉，單位業主本開價1,800萬元，惟單位一直未獲承接，及後有見政府出招令交投轉靜，遂願意減價100萬元沽出單位。原業主於1988年6月以152.9萬元購入，持貨23年獲利1,547.1萬元，單位升值10.1倍。

珀麗灣海景戶削價12%

中原地產梁曉陽表示，上月政府出招穩定樓市，令市場觀望氣氛濃厚，珀麗灣交投亦跟隨大市向下調整，本月至今暫錄得約5宗成交；平均呎價約5,400元之水平。新近錄得珀麗灣2座高層D室成交，面積816平方呎，擁三房開隔，享海景及汀九橋景，成交價為480萬元，平均呎價5,882元。

大減70萬 仍賺百萬離場

據了解，業主於6月初時叫價550萬元，及後有見政府出招，加上市況轉靜，遂願意減價70萬元沽出單位，減幅達12.7%。新買家為外區客，作自住之用。原業主於2010年2月以380萬元購入，持貨近一年半獲利100萬元賺26%離場。

領峯售540萬損手離場

香港置業黃一堂表示，該行剛促成將軍澳領峯6座左翼低層B室成交，建築面積1,069平方呎，4房套房開隔，享海景，以540萬元成交價計算，平均呎價約5,051元。買家為一名外區投資者。原業主於09年12月以



天后栢景臺最新呎價逾1.4萬元。香港文匯報記者 張偉民攝

翠怡減10萬 上車客承接

另一方面，利嘉閣地產彭錦添先生表示，該行剛為一名上車客買入青衣翠怡花園8座中層B室，環境清新，建築面積475方呎，兩房開則。業主原本開價250萬，買家還價，終以240萬成交，每呎售價5,053元，切合同區市價。據知，業主於2000年以70萬元將單位買入，賺170萬或2.4倍。

小坑口村屋2000萬易手

置業18西貢區梁永進表示，市場錄得清水灣小坑口村雙號屋成交，建築面積2,100方呎，連約1,000方呎花園，享開揚海景，附設裝修，以2,000萬元售出，呎價9,524元。原業主於04年8月購入上址，當時作價600萬元，持貨7年獲利1,400萬元或2.3倍。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

居屋建否 與樓市升跌無關 睇得通乎 請聆聽美聯觀點

<p>貝沙灣 1,682呎 池海雙車 2,400萬 2989 9233</p> <p>尊賢府 4,756呎 坐擁上佳風水地段 1億2,800萬 2812 7983</p> <p>Albany 2,546呎 地庫名廠 鳥籠香港公園景 8,100萬 2899 0010</p>	<p>貝沙灣南灣 1,497呎 最後機會 1,770萬 2989 9233</p> <p>優雅平房 1,300呎 九龍高層特大露台 1,600萬 2923 8282</p> <p>承德山莊 1,200呎 三房兩廳 即買即住 (連)1,500萬(車) 2857 2880</p>	<p>貝沙灣六期 2,378呎 四房雙車 4,500萬 2828 3434</p> <p>南灣道樓皇 約2,790呎 投資首選 7,900萬 2812 7983</p> <p>地利根德閣 3,798呎 極品維港 1億 2921 8228</p> <p>賽西湖大廈 1,280呎 頭段園景 1,600萬 2571 2999</p>	<p>Bel-Air On The Peak 2,432呎 四房雙車 4,700萬 2812 1177</p> <p>The Albany 2,546呎 極品維港 8,200萬 2922 6666</p> <p>禮賢閣 980呎 實用四正 1,000萬 2922 6638</p>	<p>港灣、中灣雙景 1,657呎 高層雙車 3,388萬 2812 7983</p> <p>Y1 1,420呎 頂高維港 2,680萬 2923 5223</p> <p>輝鴻閣 1,283呎 巨龍三房 1,620萬 2921 6868</p>	<p>寧靜地帶 2,611呎 高層罕有 6,500萬 2812 7983</p> <p>嘉苑 1,350呎 實用靚景 1,800萬 2923 5688</p> <p>夏惠苑 2,600呎 四房雙車 3,450萬 2922 6622</p>	
<p>九龍塘大宅 2,100呎 四房大露台高樓底 2,500萬 2926 7288</p> <p>天璽 736呎 東南全層 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222</p>	<p>寶賢居 1,088呎 樓新開揚 校網之選 960萬 2926 4688</p> <p>海逸豪園 1,148呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222</p>	<p>舉架山一號 1,326呎 最靚之選 1,768萬 2397 2328</p> <p>舉架山 1,350呎 百萬豪裝 1,300萬 2926 7171</p> <p>海逸豪園 1,148呎 和靚園景 980萬 2926 5222</p>	<p>新德園 2,402呎-約1,300呎 四房豪華 4,350萬 2381 1889</p> <p>舉架山一號 1,326呎 高層雙車 1,750萬 2926 7138</p> <p>舉架山一號 1,326呎 高層雙車 1,750萬 2926 7138</p>	<p>君臨天下 1,039呎 優質內園 980萬 2927 8989</p> <p>半島豪庭 1,384呎 單邊全海 1,420萬 2764 0933</p>	<p>九龍塘 3,468呎 至尊複式 3,280萬 2926 7388</p> <p>君頌峰 1,312呎 清幽山景 1,400萬 2926 4688</p> <p>半島豪庭 1,366呎 開揚巨廳 1,250萬 2926 5522</p>	<p>舉架山一號 2,367呎+1,939呎 罕有連天台 6,800萬 2926 7288</p> <p>星輝豪庭 1,405呎 樓新實用 1,150萬 2714 4882</p> <p>黃埔花園 888呎 方廳難求 768萬 2334 9678</p>
<p>康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080</p> <p>蔚麗山莊 2,210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030</p> <p>影岸紅 2,029呎 市場罕有 雙車連 1,500萬 2923 6228</p>	<p>淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626</p> <p>美孚新邨 1,780呎 嶺南之韻 1,450萬 2331 8234</p> <p>翠逸雅園 2,170呎 靚屋低水 930萬 2482 9903</p>	<p>鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p> <p>萬景峰 1,363呎 罕有全海 1,180萬 2920 3300</p> <p>St. Andrew's Place 4,848呎 星光匯聚 5,600萬 2471 0600</p>	<p>東堤灣畔 1,529呎 君臨天下 980萬 2923 6228</p> <p>水藍天岸 1,015呎+190呎平台 特色平台 750萬 2923 6228</p> <p>首譽 2,230呎 罕有放盤 3,900萬 2471 0228</p>	<p>嘉御山 3,426呎 馬場河景 4,800萬 2693 9338</p> <p>萬景峰 1,083呎 高層靚景 940萬 2920 3300</p> <p>錦繡花園 2,230呎 罕有靚景 1,580萬 2471 0600</p>	<p>倚龍山莊 2,039呎 只此一閣 888萬 2929 0022</p> <p>美孚新邨 1,241呎 池海雙車 720萬 2928 3683</p> <p>錦繡花園 1,100呎 罕有靚景 780萬 2471 0228</p>	<p>嘉豐花園 1,625呎 四房全海 828萬 2929 0022</p> <p>曼克頓山 881呎 東南海景 810萬 2370 3456</p> <p>加州花園 2,021呎 換貨爽快 850萬 2482 9903</p> <p>邁爾豪園 3,399呎 罕有五房 2,500萬 2668 1808</p>

*以上圖則資料只供參考用途，美聯不保證以上圖則資料的完整性或準確性，美聯亦不擔任任何人士使用或依賴以上圖則資料所引起之任何損失或損害之責任。發展商可能沒有事先通知下即時對上述圖則資料作修改或變更。

美聯物業 MIDLAND REALTY 729 專線 www.729.tv

招聘熱線: 2316 8866

公平、公正、公開