

深水灣道3號8.888億成交

呎價逾10萬 亞洲新紀錄

馬會天價套現 盛傳買家劉鑾雄

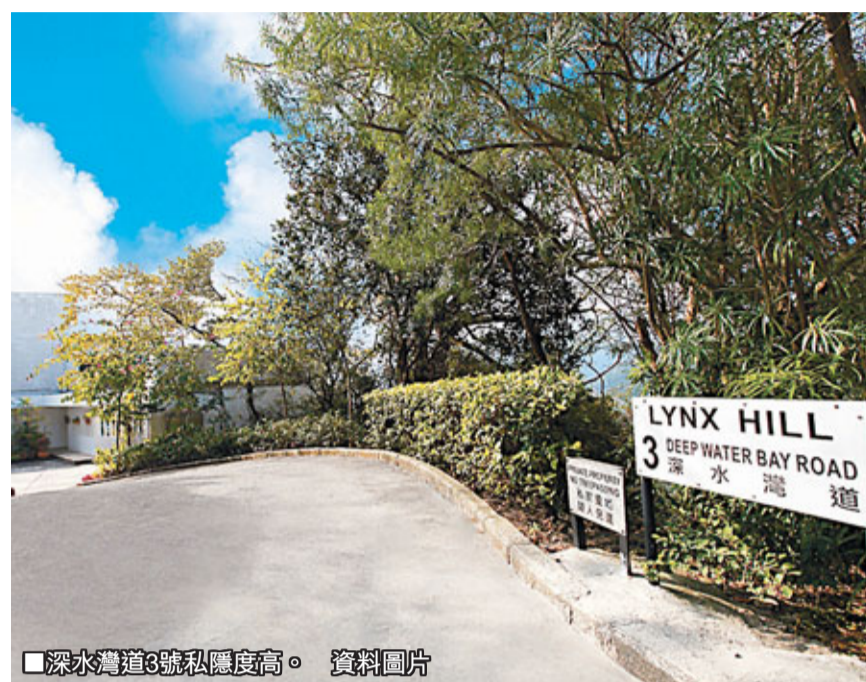
香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 港島超級豪宅供不應求，天價屢現，由香港賽馬會持有的港島南區深水灣道3號，落實以8.888億元售出，每呎樓面地價達10.18萬元，打破上月初成交的山頂普樂道天比高10號屋售價及呎價，亦創出亞洲區洋房售價及呎價新高紀錄。

土地註冊處昨天公布的最新成交資料顯示，深水灣道3號的新買家為EASY HARBOUR LIMITED，為一間海外公司，該物業於今年6月29日成交。深水灣道3號於4月底截標時，共接獲5份標書，據聞吸引多名富豪入標，市場一直盛傳新買家為華人置業(0127)主席劉鑾雄。

佔地1.16萬呎 私隱度高

深水灣道3號佔地約11,640呎，前身為 Lynx Hill，現建有1幢3層高大宅，總面積約8,000多平方呎，附設兩個停車庫、游泳池、花園及露台。若以地積比率0.75倍計，可重建樓面約8,730呎。此項位於深水灣道頭段，毗鄰山頂布力徑，往返中環、

銅鑼灣市區等地有多種路線選擇，車程約10分鐘左右。此外，物業居高臨下，飽覽深水灣、高爾夫球場以至南中國海，左擁淺水灣道以至大潭郊野公園景致，右抱嘉歌信山香港仔郊野公園之翠綠，群山環抱，私隱度極高。



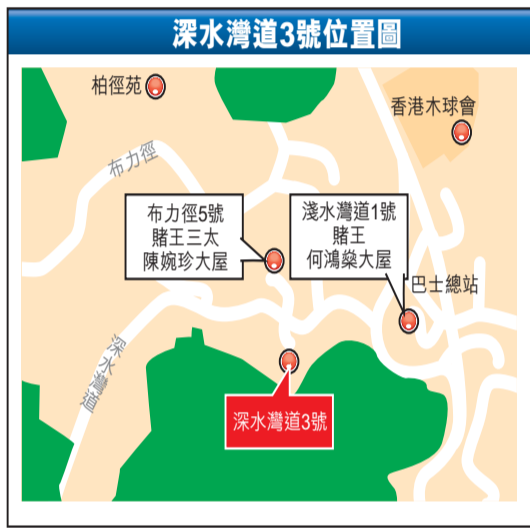
深水灣道3號私隱度高。資料圖片

福慧大廈單位1.03億售出

另外，市場消息指出，南豐以1.03億元售出淺水灣道25號福慧大廈12樓B室，面積2,878呎，另花園面積2,000呎，呎價35,788元，據悉，買家為區內客。

瓏璽加推7伙 天際屋8千萬

此外，新鴻基地產大角咀瓏璽於本周一晚再加推7伙，最快明日推售，其中5伙為第6座A(迎海鑽)B單位，建築面積1,380呎，4房1套房間隔，售價由2,294.1萬至2,345.1萬元，平均呎價16,806。另外亦有2伙特色戶，包括第2座(天海鑽)，39樓A的「天際屋」，建築面積2,640呎，售價8,020.32萬元，呎價30,380元、及第6座B(朝海鑽)40樓A的「天際大宅」，建築面積1,951呎，售價5,365.25萬元，呎價27,500元。



次季商廈租金升幅放緩

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 本港樓市升勢凌厲，商廈市場亦不例外，買賣價及租金持續攀升，但租金不斷上升情況下，市場承租力減弱，第二季升幅放緩，幅度由上季的9.5%放緩至4.4%；商舖市場則受惠零售市道暢旺，租售價均明顯上漲，分別8.3及11%，不過，核心區價格水平已難以負擔，投資者目標轉向主要購物區邊緣街道，未來價格料亦隨之上升。

第一太平戴維斯昨日發表報告，提到甲級商廈租金於第二季雖仍然上升，但升幅已減慢，主要因租金高昂，環球經濟不景以及股市下滑，公開招股活動轉靜亦使不少跨國企業減慢其擴充及搬遷的計劃。該行預期，租金在下半年將繼續上升，但升幅將會放緩。

中環甲廈租金超高峰7%

報告指出，中環甲級寫字樓租金在2011年第二季達到歷史新高，不少優質商廈都錄得矚目個案。現於AIA Central租用13,000平方呎面積的私募基金公司KKR，以每平方呎149元的租用長江中心全層(22,000平方呎)。優質AAA級寫字樓的租金更逼近每平方呎200元，中環的平均淨租金則在每平方呎122元的水平，較上一次高峰高7%。在極少供應的情況下，業主租金叫價亦更進取，讓中環甲級寫字樓在2011年第二季度上升5%。

甲廈買賣方面，第二季則上升9%，長線投資者為推動價格上升的主因，他們睇準急速上升的租金能彌補回報率偏低問題，但因為第二季租金仍未追上買賣價升幅，租金回報率被壓至3.2%。隨着核心區寫字樓價格升至大部分投資者難以負擔的水平，焦點將轉移到其他區域如九龍東及黃竹坑。

優質商舖價格急升11%

隨着奢侈品零售市道持續強勁，內地旅客繼續來港購物，優質商舖的業主亦將租金升至新高，不少租金承受能力較低的本地零售業被逼遷出。優質商舖租金在第二季上升8.3%，買賣價亦上升11%，目前價格水平變得更難以負擔，投資者遂將視線轉向主要購物區邊沿街道，未來價格料亦隨之上升。

政府6月推出新措施降低樓價，對中下價樓市的影響大於豪宅市場，因為豪宅買家多為富有的內地人，大多不用按揭買樓，然而，市場氣氛仍受影響，第二季豪宅交易宗數按季度下跌28%至243宗。強勁的豪宅租賃市場令租金在第二季攀升了6.4%，推動了豪宅價格上升7.8%，進一步壓低租金回報率至2.8%。

雖然豪宅租賃需求強勁，但任何外圍衝擊，例如中國冷卻經濟措施及歐洲主權債務危機等，令該行調低對豪宅市場下半年審慎樂觀的看法。

全港最貴呎價洋房排名

洋房	成交價(元)	呎價(元)
深水灣道3號	8.888億	10.181萬
山頂普樂道天比高10號屋	8.000億	9.600萬
南區香島道37號B屋	4.401億	6.288萬
南區香島道37號C屋	4.350億	6.210萬
山頂倚巒8號屋	2.800億	6.020萬
石澳大浪灣道13號屋	4.800億	6.000萬
淺水灣道36號5號洋房	2.500億	5.868萬
山頂加列道74號2號屋	2.365億	5.630萬

資料來源：發展商、中原、美聯、第一太平戴維斯

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>山頂唯一 6,174呎 維港景致 尊貴住宅 2億 2813 1068</p> <p>富匯豪庭 5,219呎 頂高海匯 巨宅雙連 1億7仟萬 2899 0010</p>	<p>瑞士花園 1,600呎 高層海匯 勿失良機 2,580萬 2836 6640</p> <p>承德山莊 1,200呎 三房兩廳 即買即住 1,500萬 2921 6868</p>	<p>新鴻基名廈 3,393呎 鄰近沙灘 9,200萬 2813 1068</p> <p>雅翠台 1,277呎 實用靚景 1,500萬 2922 3288</p>	<p>英式平房 2,000呎 花園單位 3,400萬 2813 1068</p> <p>賽西湖大廈 1,260呎 交通靚景 1,600萬 2571 2999</p>	<p>藍塘大廈 1,200呎 有匙即看 1,380萬 2836 6640</p> <p>禮賢閣 980呎 交通靚景 1,000萬 2922 6622</p>	<p>大坑道一號 1,085呎 維港海匯 1,450萬 2836 6640</p> <p>雍翠閣 1,376呎 交通靚景 1,730萬 2525 3323</p>	<p>偷窺大廈 2,028呎 雙車名廈 2,880萬 2836 6640</p> <p>耀鴻閣 1,283呎 交通靚景 1,620萬 2921 7100</p>	<p>白雲 2,200呎 眼前一亮 5,300萬 2922 3311</p> <p>惠豐苑 2,600呎 四房雙套 3,450萬 2526 8999</p>
<p>貝沙灣南灣 1,497呎 三房最平 1,770萬 2989 9233</p> <p>貝沙灣No.8 1,469呎 超值高息 2,100萬 2989 9233</p> <p>貝沙灣二期 2,345呎 巨廳海景 4,200萬 2828 3434</p> <p>貝沙灣南灣 2,432呎 四房交吉 4,700萬 2812 1177</p> <p>壽山平房 1,740呎 雙車極罕 4,600萬 2813 1068</p> <p>大潭全海 3,200呎 南區罕有 5,300萬 2813 1068</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 東南全區 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222</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 東南全區 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222</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 東南全區 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222</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 東南全區 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222</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 東南全區 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222</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 東南全區 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222</p>	
<p>康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080</p> <p>影岸紅 2,029呎 市場罕有 臨海雙連 1,500萬 2923 6228</p>	<p>蔚蔚山莊 2,210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030</p> <p>御林皇府 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 6,000萬 2482 4993</p>	<p>淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626</p> <p>翠逸雅園 2,170呎 靚景低水 930萬 2482 9903</p>	<p>鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p> <p>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 靚景大廳 920萬 2923 6228</p> <p>葡萄園 4,173呎 罕有靚景 3,900萬 2471 0228</p>	<p>萬景峰 1,083呎 池畔靚景 940萬 2920 3300</p> <p>首璽 2,230呎 靚景靚屋 1,580萬 2471 0600</p>	<p>美孚新邨 1,241呎 池畔靚景 720萬 2928 3683</p> <p>錦繡花園 1,100呎 靚景靚屋 780萬 2471 0228</p>	<p>曼克頓山 881呎 靚景大廳 810萬 2370 3456</p> <p>逸園閣 3,399呎 實用靚屋 2,500萬 2668 1808</p>

以上圖則資料只供參考，美聯不保證以上圖則資料的真實性或準確性。美聯不為任何人士因使用圖則資料而引致的任何損失或損害負責。發展商可能會不時更改圖則資料，圖則資料中所有條件均可能會變更。

美聯 729 專線 www.729.tv

招聘熱線: 2316 8866

公平、公正、公開

港島住宅月租 逾3萬元首破3成比率

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 今年以來受政策困擾，加上6月初政府進一步收緊按揭以及有意復建屋消息的影響，不少買家轉買為租，根據美聯物業促成的租務個案計算，今年上半年全港住宅租金升6.3%，其中港島區今年上半年租務宗數上升2.5%，出現連續兩個半年度上升；租金持續上升下，港島區3萬元以上的租務比率更首次突破30%，創歷史新高紀錄，大幅拋離全港12.6%的比率，美聯物業董事楊永健預期，下半年買賣會持續減少，港島區住宅租務交投持續上升5%，住宅租金料升3%至5%。

楊永健指出，港島區上半年受推盤量減少影響，一手註冊量連續5個半年度上升之後首次回落，較去年下半年下跌逾3成至800宗。同時，二手住宅則受到政府額外印花稅及收緊物業按揭等政策影響，上半年註冊量亦回落至11,206宗，下跌23%，然而，期內港島區樓價仍上升11.3%至8,833元一呎。

租金逾2萬元佔逾5成

買賣回落，港島區租務交投及租金則持續上升。美聯物業營業董事吳家棟表示，根據美聯物業促成的租務統計，港島區租務個案連續兩個半年度有所增加，今年上半年增長約2.5%。其中租金逾2萬元以上的租務個案佔55%，反映港島區租務已以2萬元以上居多；而1萬至2萬元租務個案佔39.5%，至於1萬元以內的租務則繼續回落。至於3萬元以上的租務比率亦顯著上升，上半年達到30.9%，為首次突破30%水平，創歷史新高。

半年一手成交659億新高

香港文匯報訊(記者 周穎) 在發展商力谷下，一手樓成交價量俱佳，中原地產研究部數據指出，今年上半年登記一手私人住宅買賣合約總值659.67億元，創有紀錄以來新高。估計期內登記總值可以達到1,600億元，同創歷史新高。

長實佔145億成售樓王

他表示，上半年登記總值較多的項目包括，首位是大圍盛晉，錄得成交金額為96.2億元，成交宗數為1,128宗；其次屯門星堤，成交金額36.34億元，涉及401宗成交；之後是黃大仙現崇山，共有404宗成交，涉及金額35.88億元。而在發展商中，長實繼續成為售樓天王，錄得共1,911宗成交，登記總值144.88億元；亞軍為恆基，共有688宗成交，涉及金額總值127.88億元；之後為新地，共有1,265宗成交，涉及金額總值123.97億元。

他又指出，今年次季登記一手私人住宅買賣合約3,732宗，總值423.95億元，較首季分別急升105%及80%。顯示發展商力追售樓進度，成功補回首季的進度落後。

太古城租金半年升14%

部分港島區屋苑於上半年租金升幅明顯，如西營盤繡城峰，上半年平均呎租上升14.4%至35.4元，為升幅較明顯的港島區屋苑之一。而傳統屋苑太古城、置富花園及城市花園等租金亦有14%以上升幅。部分屋苑的租金於過去兩年升幅亦相當顯著，例如康怡花園F座高層2室，一個面積648呎的單位，09年5月時簽約的租金為9,300元，至今年3月的新簽租約，不足2年間，租金上漲59.1%至14,800元。

上半年港島區租金升幅較大屋苑

屋苑	去年12月 平均呎租(元)	今年6月 平均呎租(元)	升幅
繡城峰	30.9	35.4	14.4%
置富花園	21.0	24	14.3%
城市花園	24.5	28	14.3%
太古城	27	30.8	14.1%
嘉亨灣	28	31.7	13.1%
南豐新邨	22.2	25.0	12.6%
康怡花園	22.5	25.0	11.1%
寶翠園	29.1	31.7	8.9%
杏花邨	23.0	25.0	8.7%
香港仔中心	19.0	20.5	7.9%

資料來源：美聯物業

地產熱線

峻弦業主減租26%

香港文匯報訊(記者 周穎) 世紀21陳振文表示，峻弦2座低層C室，面積982方呎，獲區內租客以1.7萬元承租，呎租17元，略低於市價水平5%。租客原為區內業主，現轉買為租。原業主於去年4月以649萬元購入，受外圍利淡因素影響，由2.3萬元減至1.7萬元出租，減價幅度26%，而租金回報率達3.1厘。

蔚藍灣畔兩房戶480萬破頂

香港文匯報訊 中原地產伍錦基表示，該行促成將軍澳蔚藍灣畔3座高層F室成交，面積657平方呎，屬兩房兩廳，享全銀線灣海景，為屋苑樓王，成交價480萬。原業主於2007年10月以310萬元購入，持貨近4年獲利170萬元或54%離場。

新華中心5舖1億放售

香港文匯報訊(記者 周穎) 美聯旺舖助理營業董事伍賢明表示，尖沙咀科學館新華中心地下75至79號5連環舖，涉及樓面面積約2,933平方呎，意向金額1億元，現時每月租金收入約12.7萬。