

# 戴行料中小住宅樓價跌一成



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府接連出招令住宅樓市降溫，加上銀行持續按揭息差，戴德梁行大中華策略發展顧問部主管陶鴻鴻昨表示，市場關注政府會否再出招穩定樓市，料第三季每月的交投量下跌至低於1萬宗水平，下半年中小型住宅樓價料會比高峰期下跌5%至10%，豪宅的樓價則會橫行，揸貨會持續減少。

陶汝鴻表示，由於現時樓價已升至高位，不少上車一族難以於私人市場置業，因此復建居屋是好事，基於居屋買家與私人樓買家的收入不同，此政策能有助較低收入的置業人士，只有少許重疊客源，相信居屋對私人住宅市場影響輕微，亦已於近月市況內反映出來。

被問及若美國再次推出量化寬鬆措施，對本港樓市的影響，戴德梁行中國投資部聯席主管葉國平指出，本港沒有限制境外人士來港置業，投資者主要考慮置業的回報率及借貸成本，並強調只要對環球經濟有正面作用措施，均能刺激樓市。

## 政府出招 樓市正降溫

陶汝鴻指出，3月中開始香港多家主要銀行調高新造拆息按揭計劃的息率，已令部分買家轉向觀望，加上政府再推出樓市穩定措施，今年上半年，物業臨時買賣合約的總數為71,868宗，按年跌8.6%；第2季度成交量較第1季度跌3.7%，而6月份的按月跌幅更大，達6.6%，反映政府正積極為樓市降溫。

今年上半年間中小型住宅升幅為12.5%，第2季度則較上季升1.7%。隨著近期成交量下跌，樓價於6月份開始鬆動。以太古城單位為例，其高峰平均呎價是5月份錄得的9,800元，但至6月份輕微回落1%至9,700元，7月的呎價再按月回落1.5%至9,550元。

豪宅方面，上半年升幅為13.3%，第二季度則比首季升3.1%。第二季共錄得30宗豪宅大額成交，總交易金額為81.25億元，佔整體大額成交宗數達35%，金額佔比亦最高，同樣為35%，主要因為自用者需求較多，供應缺乏。

## 次季投資物業涉231億

葉國平表示，樓市買家目前轉向投資非住宅物業，包括工業、寫字樓及商舖等，因回報率仍較高，達2%至3.8%不等。第二季的投資市場保持過去兩年活躍程度，總交易額按季上升逾18%，升至逾231億元，預料下半年寫字樓供應及成交價平穩。第二季度寫字樓的大額交易由上季27宗減至19宗，金額按季跌20%至46.4億元。至於零售店舖租金升勢料亦放緩。

# 山頂豪宅百億成交 內地客佔半

## 中原：業主惜售 第三季交投料回落3成

香港文匯報訊（記者 周穎）超級豪宅依然受富豪追捧，價量兼備。中原地產指出，今年次季山頂南區共錄得106宗豪宅買賣，涉及金額101億元，分別按季上升19%及32%，當中內地買家比例高達約50%。該行預期，第三季成交量將回落約30%，但逾億元豪宅的交投持續理想，樓價會平穩。



## Belgravia呌價按季升4成

他指出，根據該行山頂南區指標屋苑分層單位成交統計，最活躍山半島，共錄17宗成交，按季增加均呎價升至17,173元，按季升幅達亦錄得12宗成交，平均呎價20,3710%。另Belgravia及麗景園之平均41%及29%。

他又表示，期內2,000平方呎以下單位之成交

宗數為40宗；佔總成交量37.7%；介乎單位面積2,001-3,000平方呎之成交宗數為29宗；佔總成交量27.4%；單位面積3,001平方呎或以上的成交宗數為37宗，佔34.9%；對比上季只佔總成交數目中19.1%顯著增加。數據顯示，客人近年傾向追求大面積豪宅，相信此趨勢將會持續。

# 銅鑼灣舊樓強拍 大生料力爭

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市區覓地難求，不少財團選擇向舊樓埋手，最近土地審裁處錄得一宗強制拍賣申請，陳樹渠長子陳耀煌持有逾8成業權的銅鑼灣加路連山道舊樓，向該處申請強拍以統一業權，特別之處在於餘下業權的持有人為一大生地產馬氏家族，相當少見，名人之間的「爭奪」一觸即發。

## 陳耀璋持物業89%業權

土地審裁處資料顯示，Best Epoch Holdings

Limited昨日申請強制拍賣加路連山道103及105號。公司董事包括已故教育家陳樹渠長子、寶聲集團董事長陳耀璋及相關人士。消息指，陳氏在去年底以1.68億元向樓東俊安資源主席蔡穗新購入。

申請文件指出，地段內建有兩幢4層高舊樓，於1954年9月落成，至今樓齡近57年，涉及18份業權。申請人持有當中的16份，即約88.89%業權，其中103號全數9份業權收購完成，105號則只收購7份，尚餘2份未能收購，

## 逾億元大面積豪宅續看好

何氏預期，受去年底政府推出額外印花稅措施，山頂南區業主越見惜售，預計今年第三季成交量將回落約30%，但逾億元及大面積豪宅的交投持續備受看好；價整體走勢會轉趨平穩，而特色戶、新盤及大面積單位將成為主流。

## 降收購門檻 馬氏見財化水

業內人士指，馬氏家族持有舊樓11.11%業權，原本手握與大業主談判的籌碼，可爭取更高的收購價錢，但去年4月放寬收拍門檻後，只要符合一定條件，例如舊樓已超過50年樓齡等，收購門檻便可降至8成，令馬氏家族「見財化水」，現時更須處於被動位置，被陳耀璋等以強拍統一業權。

**中原地產**  
CENTALINE PROPERTY

**STATELYHOME**

**HONG KONG**  
**Leaders' Choice**  
香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

## 港島南區 - 雅柏苑

交通方便 · 寫意閒逸

雅柏苑屹立於大潭水塘道七號，屬港島南區傳統豪宅地段。位處半山，接連繁華市中心及港島南端，無誤到中環上班、銅鑼灣購物，以至南區泳灘暢泳或鄰近學校上學，亦相當方便。

單看名字，「雅柏苑」已有古柏蒼翠、環境優雅之意境。整個項目以低密度設計，只有三幢十層高的公寓，

每層亦只提供兩個單位，私隱度高，盡享生活空間。單位面積由2,288至2,355平方呎，以三房(一套房)間隔，再加一個多用套房，非常實用。

身處屋內，優美的海港景緻及城市繁華夜色盡收眼底，另一邊則可眺望深水灣迷人美景，寫意閒逸。設施方面，屋苑設有戶外泳池、網球場、壁球場、桑拿室及有蓋住客停車場，配合日常生活所需。

深圳

## 山頂南區

**南灣嘉麟閣**  
(全) 1,780呎 (海)  
新裝高層雙車  
(獨) 4,000萬 (家)  
**2812 1080**

**大潭浪琴園**  
2,054呎  
新鴻基傑作 四房全海  
車位 實用則王  
3,580萬  
**2893 0313**

**南區實用大屋**  
3,119呎+花園  
四房雙套  
靚裝車房  
5,900萬/11.8萬租  
**2525 3889**

**淺水灣**  
2,375呎  
頭段超筍  
特大四房  
5,980萬  
**2580 8885**

**市場焦點洋房**  
4,212呎+花園天台  
上行屋型  
低水必看  
8,000萬  
**2803 1738**

**歐陸別墅**  
總約5,665呎  
特大花園  
理想空間  
5,900萬  
**2810 6608**

**山頂別墅**  
3,986呎+私家花園  
藝術之家  
精心設計  
2億2千萬  
**2801 7618**

**貝沙灣**  
1,483呎  
東南有海  
特高樓底  
1,450萬  
**2523 3363**

**LARVOTTO南灣**  
2,363呎  
特大兩房  
無敵鑽海  
4,650萬/130K  
**2511 2611**

**MORDEN LOWRISE**  
2,017呎  
大廳寬敞 落地玻璃  
(靚)3,000萬(裝)  
**2810 6608**

**大潭複式**  
3,913呎+空中花園  
全新靚裝  
無離美海  
9,000萬  
**2801 7618**

## 東半山 · 跑馬地

**名門**  
2,048呎  
四房山景  
必賣推介  
(獨) 2,900萬 (家)  
**2808 0841**

**上林**  
1,032呎  
全新連車  
向前開揚  
(有) 1,700萬 (匙)  
**2576 6386**

**黃泥涌道**  
約2,200呎  
原裝複式  
獨立門口  
(有) 1,200萬 (匙)  
**2892 0233**

**光明台**  
989呎  
四房池景  
潛力極高  
1,000萬  
**2838 8023**

**帝華閣**  
722呎  
高層靚則  
清靜方便  
720萬  
**2838 8023**

**跑馬地**  
556呎  
頂高馬場  
實用豪裝  
700萬  
**2890 8844**

**慧景園**  
1,518呎  
開揚露台  
全新裝修  
2,350萬  
**2890 8844**

**愉富大廈**  
2,329呎  
豪宅靚區  
開揚四房  
3,300萬  
**2573 2218**

**樂陶苑**  
1,225呎  
靚則開揚  
全城超筍  
1,750萬  
**2573 2218**

**大坑道**  
1,350呎+天台  
品味設計  
內梯連天  
2,250萬  
**2573 0810**

**Y.I**  
1,175呎  
三房連車  
獨特建築  
1,400萬  
**2573 0810**

## 中半山

**富匯豪庭**  
2,522呎  
四房海景  
室內泳池  
6,500萬  
**2511 3003**

**萬信台**  
1,483呎  
三房巨廳  
方便交吉  
1,600萬  
**2511 3033**

**會景閣**  
1,315呎  
全海靚則  
頂高罕有  
2,200萬  
**2511 3039**

**嘉慧園**  
3,700呎  
罕有高層  
獨家代理  
1億  
**2520 2118**

**帝景閣**  
(複) 2,280呎(式)  
室內樓梯上  
空中花園  
6,300萬  
**2869 9003**

**永康大廈**  
1,550呎  
開揚寧靜  
高層露台  
(獨) 2,600萬(家)  
**2537 6228**

**帝景園**  
2,691呎  
高層四房  
維海獨家  
8,500萬  
**2858 1083**