

# 上月十大屋苑成交7年最少



鴨洲海怡半島。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府連番出招壓抑樓市，又收緊住宅物業按揭成數，銀行加息，市民的買樓意慾審慎，今年7月份十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記只有302宗，總值13.17億元，分別較6月急跌42.7%及44.1%，登記創7年按月新低，金額創近兩年半按月新低。不過，「轉賣為租」的交投回升，其中麗港城於7月份錄得約65宗租賃成交，按月大升達44.4%。

## 302宗易手 按月跌4成

中原地产研究部聯席董事黃良昇指出，在十大屋苑今年7月成交302宗之中，康怡花園錄得12宗買賣登記，是2005年後的5年半新低。另外，有七個屋苑7月份的買賣登記宗數創2008年後的三年新低，分別是杏花邨(15宗)、匯景花園(7宗)、黃埔花園(24宗)、沙田第一城(51宗)、海怡半島(18宗)、美孚新邨(37宗)及嘉湖山莊(63宗)。今年7月份太古城及麗港

城分別有42宗及33宗，同樣為今年5月後的兩個月低位。

## 匯景海怡成交減逾6成

今年7月份全部十個屋苑的買賣登記宗數均錄得跌幅。當中，匯景花園的宗數跌幅最多，按月下跌69.6%。其次為海怡半島，按月減少64.7%。杏花邨、黃埔花園、嘉湖山莊、沙田第一城、康怡花園及美孚新邨的買賣宗數跌幅亦達三成以上，分別按月下降55.9%、52.9%、48.4%、37.0%、36.8%及35.1%。麗港城及太古城的買賣宗數分別按月下調17.5%及14.3%。

## 租賃活躍 麗港城增44%

不過，期內租務交投則上升。中原地产麗港城一期A組分行經理萬達人表示，觀塘麗港城於上月錄得約65宗租賃成交，按月升幅達44.4%。其中一宗交投為30座高層B室，

## 十大傳統屋苑買賣合約統計

屋苑名稱	2011年7月		較6月變幅	
	宗數	金額 (億元)	宗數	金額
匯景花園	7	0.41	-69.6%	-67.0%
海怡半島	18	1.19	-64.7%	-64.6%
杏花邨	15	0.82	-55.9%	-57.9%
黃埔花園	24	1.08	-52.9%	-60.2%
嘉湖山莊	63	1.38	-48.4%	-49.8%
沙田第一城	51	1.39	-37.0%	-38.0%
康怡花園	12	0.65	-36.8%	-37.2%
美孚新邨	37	1.68	-35.1%	-38.3%
麗港城	33	1.49	-17.5%	-13.9%
太古城	42	3.08	-14.3%	-19.5%
總計	302	13.17	-42.7%	-44.1%

資料來源：中原地产

面積639平方呎，屬兩房間隔，獲用家以12,200元承租，平均呎租為19.1元。同期麗港城的買賣僅錄得約26宗成交，比6月全月31宗交投略為放慢，平均呎價則保持約6,150元水平。

# 上環盤吃香 西浦傳9成預留

## 加推單位增至143伙 特色戶呎價2.4萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 雖然二手市場成交出現放緩，但仍難阻資金尋找出路。由嘉里發展及培新合作發展的上環西浦於明日開售，由於市場反應大旺，市傳標準單位142伙絕大部分已獲預留，而市傳39至40樓特色單位，參考呎價高見2.5萬至2.6萬元。

發展商昨晚加推11個單位，包括12樓全層、19樓B至E室標準單位，分別呎價13,477元，14,081元；售價由990萬至1,614萬元，及6樓與39樓特色C單位，呎價分別為20,811元、24,138元，售價分別為1,418.1萬及4,480萬元。市傳39樓C室亦已獲預留。

市場昨日傳出西浦特色戶參考價單，40樓A室，單位面積2,012平方呎，及連205平方呎平台，為三房一套房，擁維港煙花景，呎價2.5萬元，售價約5,030萬元；40樓B室，單位面積1,753平方呎，連88平方呎平台，為三房一套房，擁煙花海景，呎價2.6萬元，售價約3,978萬元。

## 呎價1.35萬至1.53萬

西浦於上周六推出首批78個單位，平均呎價1.53萬元，周日再加推54個單位，平均呎價13,521元，三日合共累積推出143個單位，佔整體的96%。

嘉里發展執行董事朱葉培昨日於記者會時表示，旗下西浦於明日開售，第二批單位是以原價加推，餘下10餘個單位以特色為主，該批單位傾向以洽購形式出售，相信特色單位呎價有機會達2.5萬至2.6萬元水平。

## 投資者比例料佔7成

朱葉培指出，西浦自公佈首批單位價單以來，市場反應理想，過去兩日邀請旗下半年物業業主優先參觀示範單位，每日均錄得逾100組買家參觀。較集團原估計投資者比例約50%為高，但從代理方面綜合資料獲悉，有興趣買家數目已經超過樓盤可發售單位數目，估計投資者比例將可達六、七成水平，主要是看好靠近中環金融中心，租賃需求大。而由於樓盤宣傳時間短，有意洽購買家以本地客為主，



西浦示範單位內的廚櫃、電器亦一應俱全。香港文匯報記者周穎 攝

內地客比例不太高，反映市場潛在購買力高。

## 全部149伙 2年半樓花期

西浦位於上環皇后大道西189號，住宅部分由6樓至42樓，共32層，涉及單位149個，其中標準單位142個，面積由730至1,180平方呎；及7個位於最頂三層的特色單位，面積由1,750至2,150平方呎。而商舖部分涉及樓面1.7萬平方呎，共有15個舖位。項目預計於2013年第一季度落成。



嘉里發展執行董事朱葉培(右)及嘉里物業助理事務總經理吳美珊介紹西浦示範單位。為針對投資客，朱葉培笑言，單位樓價已經包含示範單位內的所有物品，如傢具、電視、電器、廚櫃及裝飾，甚至連小盆栽亦包括在內。香港文匯報記者周穎 攝

# 西浦傢俬齊全成賣點

香港文匯報訊 (記者 周穎) 雖然現時有不少負面消息影響樓市氣氛，包括金管局收緊按揭成數、按息上升，以及外圍情況不明朗。但上環西浦估計明日開售逾百三伙有可能一鋪清袋，因市場消息指出，西浦絕大部分單位已經獲預留，有機會成為近期去貨最快新盤。市場反應理想，發展商的銷售策略應記一功。

嘉里發展執行董事朱葉培指出，鑑於本地樓市供不應求，加上經濟穩定發展，在通脹升溫下，買樓可以保值，對樓市發展持正面態度。事實上，項目受歡迎，主要是由於樓盤位於港島區，數據顯示，港島區內未來兩年一手供應有限，只有約1,200個單位，加

上上環區內市況為本港市民所熟悉，以區內同系項目緋城峰租金表現佳，呎租達45元，因此吸引一眾投資者表示興趣。

## 提供一條龍租管服務

而發展商在物業設計上亦充分針對投資者需要，包括在單位間隔上，提供最受歡迎的由兩房至三房單位選擇、為針對投資者需要特別提升交樓標準，樓價已經包括為所有單位內的傢俬擺設套餐，除一般基本傢俬外，細至連裝飾、擺設及毛巾均有提供，買家或租戶真正可以只帶個人物品及大門密碼已經可以輕鬆入住單位。同時又與蘇富比合作，為業主提供一條龍租管服務。

# 土瓜灣轉型 工廈受追捧

香港文匯報訊 (記者 周穎) 傳統工業段集中地的土瓜灣亦持續蘊藏轉型風，大型發展商正式通過將工廈土地轉型，加上鐵路概念所催化，發展步伐愈見急速，區內物業成交隨之而增。

## 多宗工廈全層易手

美聯工商助理營業董事吳偉華表示，受惠於土地轉型概念帶動，土瓜灣區成交活躍，近月接連錄得多宗工商物業的成交個案，其中位於浙江街文信工業大廈4樓全層，面積約5,000平方呎，成交金額約5,500萬；5樓全層，樓面約5,200平方呎，亦剛以約5,200萬成交；另外，已獲城規會規劃為住宅用地的旭日街，市場表現亦見積極，近日亦先後錄得多宗全層成交，其中位於雅高工業

大廈7樓全層，樓面面積約9,354平方呎，成交金額約1,462萬；6樓全層，面積約9,354平方呎，成交金額同為1,462萬。

## 旭日街呎價升至千六

吳氏指出，自從嘉里建設向地政總署達補地價以改變旭日街土地用途後，帶動區內工廈物業成交轉活，主要原因與發展商及投資者一直積極入市有直接關係，發展商主要吸納工業區可發展作酒店、商業樓宇的重建盤源，而投資者則看重重建所帶來的回報，成交量順勢而增，水漲船高下成交價愈見攀升，現時，該區平均呎價亦由去年錄得1,000元飆升至現時1,600元水平，估計隨着該住宅項目落成日迫近，區內收購活動愈趨熾熱。

# 太子商廈萬四呎標售

香港文匯報訊 (記者 周穎) 商舖有價有市，業主趁勢放售。太子商業大廈接近1.4萬平方呎推出招標，業主意向呎價約10,439元，涉及金額約1.45億元，截標日期為9月15日。

美聯商業助理營業董事甘廣然表示，該行獲業主委託代理旗下物業的招標工作，涉及盤源位於九龍太子道西150至

152號太子商業大廈1,2及3樓全層，4樓C及D連平台，地下B舖部分以及外牆及天台部分，其中地舖面積約409平方呎；1至3樓各佔4,000平方呎；4樓C佔約745平方呎連約350平方呎平台；另加4樓D室736平方呎以及500平方呎，總樓面面積約13,890平方呎，以連約形式交易，現時每月租金收入約41.2萬。



土瓜灣雅高工業大廈。資料圖片

他指出，物業將連同外牆業權一併放售，預計未來每月廣告租金可達5萬元。業主意向呎價約10,439元，涉及金額約1.45億元。

此外，中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事麥偉嬌表示，該行獲委託標售尖東南洋中心1座4樓01及06B室、02室，以及03、04B及S1室，包括3個物業組合，涉及面積分別約4,538、1,523及2,855平方呎，合共8,916平方呎，將以交吉形式出售，買家可獨立或一併洽購，業主意向呎價9,500元起，總值約8,738萬元。



尖東南洋中心近9,000呎寫字樓招標，意向呎價9,500元。資料圖片

# 「的士招」遺產豪宅 逆市加價

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 近期樓市交投呈膠着狀態，市場出現零星減價或加大議價空間，然而，隱形已故富豪招友全的一批遺產卻反而加價出售，涉及中半山愛都大廈3座中層E室，6月尾拍賣開價6,480萬元，最新加價50萬元至6,530萬元「翻叮」，安排下周由環亞推出拍賣，單位面積3,347呎，呎價約19,361元。

代理指，目前單位市價差不多6,000萬元，新開價高市價達8.8%。同場拍賣的招友全遺產還有薄扶林碧瑤灣45座低層，重新推出開價未變，維持3,180萬元。兩項豪宅物業合共開價已達9,710萬元，以有價必賣形式拍賣。筭算灣新利大廈高層K室疑似凶宅同層戶，業主盤，下周亦再度推出，開價較7月推出拍賣時減價10萬元，新開價128萬元，減幅約7%。

## 地產熱綫

### 雅典居97貨減價8%蝕售

香港文匯報訊 置業18張栢華表示，馬鞍山雅典居1座高層A室，建築面積875方呎，3房間隔，座向北面，望海景，連車位以580萬元成交，呎價6,629元，較同類型單位低4%。

據了解，業主原先開價630萬元，減幅8%易手。業主於97年5月以770萬元購入，持貨至今14年蝕190萬元或24.7%離場。

### 映灣園減價23萬獲利

香港文匯報訊 中原地產黃耀明表示，由於近日市傳政府將於東涌56區興建公屋，部分有感前景不明朗之業主，減價以加速沽出單位，止賺離場。

他指出，新近錄得映灣園2座高層E室成交，面積722平方呎，享山景及小海景，業主本企硬叫價360萬元，市場上傳利淡消息，終減價23萬元，以337萬元易手，呎價4,668元。

買家為同區租客，作自住之用。原業主於2001年11月以184萬元購入，持貨近10年獲利153萬元，單位升值83.2%。

### 海怡半島持貨19年賺3.8倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產林紹銘指出，該行新近錄得鴨洲洲海怡半島1座高層F室成交，建築面積636方呎，單位兩房間隔，外望開揚樓景。業主原開價520萬元放售，後減價至498萬元，最終獲新買家還價至495萬元成交，呎價7,783元。

據了解，賣方早於92年斥資101.6萬元向發展商購入，持貨約19年至今將單位出售，獲利393.4萬元或3.87倍。

### 內地客斥525萬購亮賢居

香港文匯報訊 世紀21中華物業陳華明表示，大角咀亮賢居中高層C室，面積783平方呎，兩房間隔，享獅子山景，成交價525萬，平均呎價6,704元。原業主於2009年2月以383萬購入，獲利142萬或37%。據知，新買家為內地客，因長居本港，作自住用途。