

長實樓盤首2年定息低於2厘

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 美國聯儲局表明超息會維持2年下，長實地產投資董事郭子威表示，長實正與銀行商討為旗下大圍名城及洪水橋尚城於下周提供一按首2年定息低於2厘的超息按揭，其中名城一按最高的按揭成數為60%，尚城最高按揭成數為70%。

郭子威指出，近期股市大幅波動，加上周二賣地成績比預期差，都令投資者信心受到動搖，一、二手樓的成交亦見放慢，加上市場預期於10月施政報告時會有針對樓市的新措施，下半年樓市只會穩定發展而已。

名城尚城獲超低按息

然而，美國聯儲局日前表明超息會維持2年，於2013年年中前息口會保持低企，加上歐美債務危機有望得到紓緩，他相信，對上車及換樓客的信心會有幫助，現時市場上的按揭息率一般為P-2.5厘至P-2.75厘，實際按息約2.2厘至2.25厘，為了幫助市民輕鬆置業，長實正透過系內的尚乘與銀行商討為旗下大圍名城及洪水橋尚城提供一按首2年定息低於2厘的按揭，最快下周推出。

郭子威表示，現時籌、名城及盛薈(名城二期)尚有少於40伙，平均呎價8,600元，至於尚城還有少於50伙，平均呎價4,900元，此外，尚城亦有10多間洋房計劃於明年下半年入伙後才推售。

炒家幾絕跡 摸貨大跌6成

首7月僅440宗 佔比率首次跌穿1%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 政府去年11月推出的額外印花稅遏抑炒風已經初見成效，最近物業市場的短炒情況已大幅減少。美聯物業指出，今年首7個月共僅錄得440宗，創自03年後的8年同期新低。數據反映措施之下，樓市短線炒家幾乎絕跡。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，短線炒賣的住宅摸貨個案於今年首7個月共僅錄得440宗，比起去年同期1,221宗急挫約64%。

美聯：額外印花稅奏效

他指出，若以每年首7個月累計，今年更創自03年後的8年同期新低，亦是自96年起，住宅摸貨註冊量第3低，可見額外印花稅對打擊短線炒賣的成效。

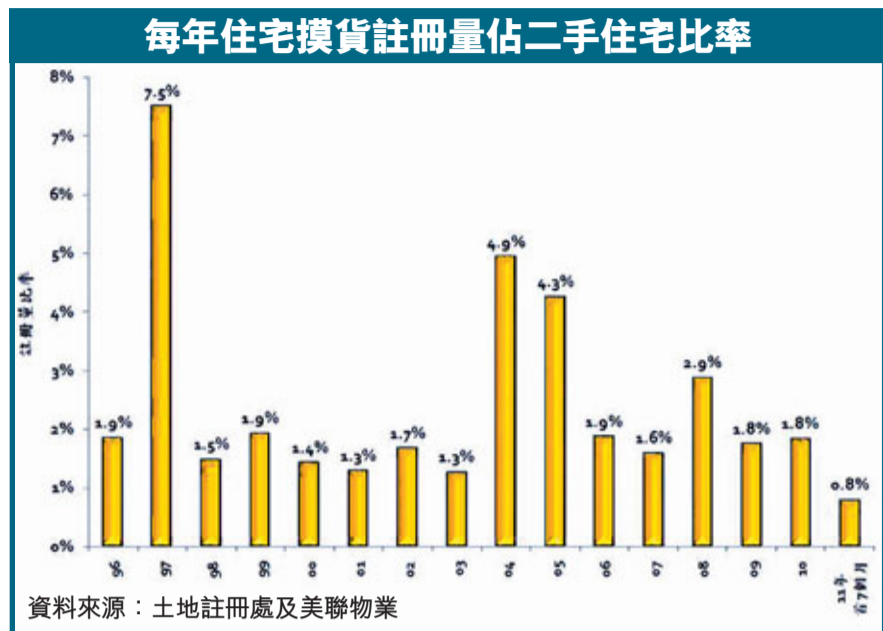
他指出，若以住宅摸貨註冊量佔整體二手住宅註冊量的比率分析，今年首7個月更錄得0.8%的極低水平。以每年計算，為自96年有紀錄以來首度跌穿

1%，足見現時樓市短線炒家幾乎絕跡。

細價樓摸貨跌9成

若以金額劃分，今年首7個月440宗住宅摸貨註冊個案中，200萬元或以下的細價物業摸貨註冊量僅得65宗，比去年同期大跌9成，跌幅為各類物業中最大。

若將住宅摸貨按新盤摸貨(即從發展商購入新盤單位再以摸貨形式轉售)及二手住宅摸貨(即從二手住宅市場購入單位再以摸貨形式轉售)分析，今年首7個月摸貨集中在新盤摸貨個案，此類成交錄得304宗，佔69%。不過隨着現時仍可摸售的樓花新盤陸續入伙，相信新盤摸貨個



案將會逐步減少。宗登記。若以按月劃分的話，二手摸貨更連續3個月錄得「個位數」的極低水貨急速下跌，本年迄今此類摸貨只得136平。

中環和安里舖售1930萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 洗姓投資者看好中環舖市前景，購入中環和安里舖，成交價1,930萬元。

中原(工商舖)商舖部營業董事徐康達表示，洗姓投資者日前購入中環和安里8至12號地下C號舖，該舖面積約350平方呎，成交價1,930萬元，呎價約55,143元。上址現租客為「豚王」拉麵店。據悉，買家參觀該名氣食店，遂透過代理查詢業主放盤意向，並即時「扑槌」入市。現時每月租金2.75萬元，上址市值月租約4萬元，日後回報將提升至2.5厘水平。原業主於2008年6月以1,418萬元購入，持貨約3年，現獲利512萬元，物業升值36%。

恆藝中心1.7萬呎售4500萬

土地註冊處資料顯示，紅磡恆藝珠寶中心1樓8至14室連同1個車位，面積約16,925平方呎，以4,500萬元換出，呎價2,658.78元。據悉，原業主於今年5月份以8,575萬元購入1樓1至14室及2個車位，面積約36,847平方呎，呎價2,327.19元。

美孚業主劈價118萬獲利

香港文匯報訊 (記者 周穎) 樓市氣氛持續疲弱，市況不穩，令二手及租賃市場均出現減價個案。美孚新邨有單位大幅降價118萬元沽出，減幅達14.6%；健威花園現減價11%租賃成交。而灣仔峯峰自日前的蝕使費換售個案後，暫時未再見減價求售個案。

呎價5679元低市價5%

中原地產邱少明表示，荔枝角美孚新邨1期百老匯街2號中層D室，單位面積1,215平方呎，屬三房套房間隔，享內園景觀，擁靚裝修，現以690萬元成交，呎價5,679元。業主原先叫價808萬元，惟近日香港股市連跌數天，大市交投氣氛受影響，與買家商討後願意大幅降價118萬元，減幅達14.6%。新買家為用家，見單位造價比屋苑同類型低約5%，前晚接近凌晨時分終決定入市。據悉，原業主於去年6月以570萬元購入單位，持貨1年多，是次獲利120萬元離場，單位升值21%。

太古城減81萬轉手

中原地產陳彪表示，太古城碧濠閣中層D室，面積1,029平方呎，三房套房連露台間隔，八月初叫價1,080萬元，後大幅減價81萬元至999萬元放售，減幅7.5%，終獲買家承接，呎價約9,708元，略低於市價成交。據悉，買家為同區用家。

健威花園減租11%

中原地產林龍南表示，健威花園C座高層2室，面積514平方呎，兩房兩廳，附全屋裝修，享全海景。業主最初以15,500元放租，後因氣氛轉差，調低租金至13,800元，獲用家承接，減幅近11%，呎租約26.8元。據悉，租客為外籍人士，現於本港外資金融公司工作，因有感最近股市動盪，擔心工作不穩，故轉買為租。估計租金回報約4厘，相比減價前的4.5厘少賺約11%。

東頭地皮平台覆蓋率不超6成

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 城規會早前通過修訂元朗東頭工業區約41.66萬呎的地盤，由其他指定用途註明「商貿」或「商貿1」，修訂為「住宅(戊類)1」地盤，涉及一幅最快明年3月推出招標的「限呎地」，佔地5.1萬呎，可建樓面25.6萬呎。考慮了元朗區議會對於修訂範圍的意見，規劃署決定參考元朗朗朗地皮，再就地盤的平台、非建築物地帶及停車場部分上加入不同限制，城規會今天將審議。

新加入的限制，包括最低兩層平台的覆蓋率不得超出60%，以減低平台體積及容許更多地面綠化，平台可作商業或會所等；平台以上的建築物覆蓋率為30%，較原訂的33.3%至40%更嚴格，主要希望改善建築物的通透度。

同時，亦限制停車場建於地庫，以及於宏業西街及德業街的邊界預留最少1.5米的非建築地帶，以改善行人路環境，註冊內亦加入各項可作輕微放寬的條款。



港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

東半山 - 曉廬 居高臨下 皇者氣派



曉廬是全球最高的住宅之一，榮獲多個國際性建築設計獎項，大樓作雙橋圓形連柱式設計，享有環迴360度的遼闊景觀，飽覽維港全景，身處其中，頓覺舒泰。

屋苑共提供113個單位及249個車位。標準單位面積由3,676-3,816平方呎(4房連兩個主人套房)，相連單位面積約7,500平方呎(5房連四個主人套房)。單位用料精美，主人房浴室更預設按摩浴池。

曉廬特設六星級豪華住客會所，有宴會廳、游泳池、兒童嬉水池、閱讀室、健身室、桑拿及蒸氣浴室等設備，一應俱全。

曉廬位處司徒拔道，屬港島尊貴地段之一，環境清幽，交通便捷，不論是前往港九各區，或是快活谷馬場、國際學校及各項運動設施，同樣瞬間可達。



山頂南區

新鴻基臨海屋 3,393呎 四房雙套 全海超筍 9,200萬 2523 3363	歐陸平房 2,100呎 四房雙車 換樓之選 3,300萬 2803 1738	淺灣名廈 2,288呎 三房車位 露台海景 3,300萬 2511 2611
--	--	--

臨海別墅 5,000呎 前後花園 五房四套 9,600萬 2810 6608	淺水灣道 3,099呎複式 高球全海 四房雙車 9,200萬(靚裝) 2812 1080	赤柱平房 1,544呎+花園400呎 陽光與海灘 置身渡假勝地 3,500萬/8萬租 2525 3889	淺水灣 2,500呎 頭段超筍 無敵海景 5,600萬 2580 8885
--	--	--	---

紅山別墅 2,588呎+平台花園 東南全海 特高樓底 (獨)7,200萬(家) 2801 7618	赤柱全新屋 3,168呎靚景 另花園平台 車房雙車 6,800萬 2893 0313	臨海名廈 1,906呎 尊貴地段 無敵全海 2,850萬/8.5萬租 2525 3889	紅山半島 3,119呎 海景別墅 特大花園 5,900萬 2580 8885
---	--	--	--

北半山

傲龍軒 1,219呎 海景 特高樓底 1,938萬 2566 0113	雲景台 1,198呎+天台 靚裝煙海 2,370萬 2566 0113	賽西湖 1,260呎 全市首選 1,598萬 2566 0113
---	--	---

富豪閣 681呎 極高抵住 618萬 2571 0066	雲峰大廈 1,650呎 海景連車 1,968萬 2887 7055	天寶大廈 1,280呎 天台全海 2,188萬 2811 8838	珊瑚閣 1,382呎+天台 環迴全海 2,188萬 2566 0662
豪廷峰 1,057呎 向東山景 1,180萬 2512 2213	富慧閣 956呎 總不低層 948萬 2887 3080	柏景台 1,210呎 靚裝全海 1,638萬 2578 3208	金龍大廈 962呎 靚裝全海 988萬 2571 1303

招聘熱線：梁小姐：9481 1022 譚先生：9494 3349

東半山·跑馬地

嘉崙台 1,857呎 三房靚景 有匙可看 4,800萬 2838 8023	瑞士花園 1,600呎 無敵維港 天台靚裝 2,900萬 2573 2218	松柏新邨 1,720呎 尊貴罕放 實用見稱 2,880萬 2573 0810
---	--	--

名門 2,338呎 相連雙車 獨家有匙 3,880萬 2892 0233	上林 1,032呎 全新未住 獨家有匙 1,680萬 2892 0233	跑馬地 556呎 頂高全馬 實用靚景 700萬 2890 8844	碧蘭閣 1,680呎 極高海景 新裝實用 2,480萬 2890 8844
--	--	---	---

西半山

美景臺 2,194呎 四房露台 海角柔情 2,500萬 2869 7989	樂信臺 1,229呎 高層靚景 1,660萬 2869 7989	富景花園 1,174呎 實用雅裝 三房連車 1,550萬 2869 7989
---	---	--

嘉和苑 1,555呎 清靜地段 雅裝實用 1,795萬 2869 7989	怡基閣 993呎 青山翠綠 三房方便 880萬 2803 2283	殷樺花園 1,105呎 三房實用 連車 1,220萬 2546 1111	雍景台 1,266呎 會所泳池 專車 1,530萬 2522 0830
豫苑 929呎 三房海景泳池 910萬 2858 2008	慧明苑 1,348呎 三房雅裝 車位 1,650萬 2219 6333	禮賢閣 1,120呎 高層實用開揚 980萬 2810 0433	翰庭軒 1,100呎 環境清幽 三房車位 1,180萬 2576 6386

中半山

地利根德閣 4,146呎+1,073呎 空中花園 歡迎查詢 (有) 1,188萬(匙) 2858 1083	嘉富麗苑 2,189呎 全新豪華 人見人愛 4,480萬 2522 8032	寶樺臺 2,018呎 三房雅裝 清靜會所 (連) 3,680萬(車) 2834 3298
---	--	--

富匯豪庭 2,522呎 四房海景 室內泳池 6,100萬 2511 3003	MAY TOWER 2,850呎 複式靚裝 翻新在即 6,000萬 2511 3033	寶雲道 3,833呎 罕有放盤 罕有豪華 9,800萬 2511 3039	嘉慧園 3,700呎 罕有高尚 獨家代理 1億 2520 2118
--	---	---	---

西南區

Bel-Air貝沙灣六期 1,045呎 此價難求 高息回報 1,450萬 2554 4832	BAGUIO VILLA 碧瑤灣 2,332呎 股市理性反應 入市大好良機 (連) 2,450萬(車) 2550 0966	LARVOTTO南灣 2,363呎 市場低水 4,400萬 2551 8998
---	--	--

貝沙灣二期 1,688呎 三房則王 2,450萬	貝沙灣六期 1,469呎 名師設計 滄海遺珠 2,100萬	貝沙灣四期 808呎 坐擁山峰 特高樓底 1,050萬	貝沙灣四期 3,980呎 空中花園 業主求售 8,000萬
碧瑤灣 1,520呎 市場造就 入市買貨好時機 (連)1,460萬(車)	碧瑤灣 1,024呎 資產保值 不要現金物業 (連) 908萬(車)	南灣LARVOTTO TOWER 10 591呎 入場首選 760萬	南灣LARVOTTO TOWER 3 990呎 三房則王 1,430萬

2554 4832 • 2550 0966 • 2551 8998