

減價效應 屋苑交投反彈25%

周末十大屋苑30宗易手 股災後首回升



近期金融市場動盪，市場預期舖市會淡靜一段日子。圖為灣仔軒尼詩道一舖位，業主降價獲承接。

商舖交投額上月減33%

香港文匯報訊(記者 周穎)受環球投資氣氛轉壞所拖累，7月份商舖交投下挫，成交量錄得僅440宗成交，涉資約逾42億元，按月分別下降約22.7%及33.4%；美聯旺舖預期，交投將繼續放緩，本月份成交量或將進一步下跌至400宗左右水平，但下半年整體舖位租賃價格仍有約5至10%的上升空間。

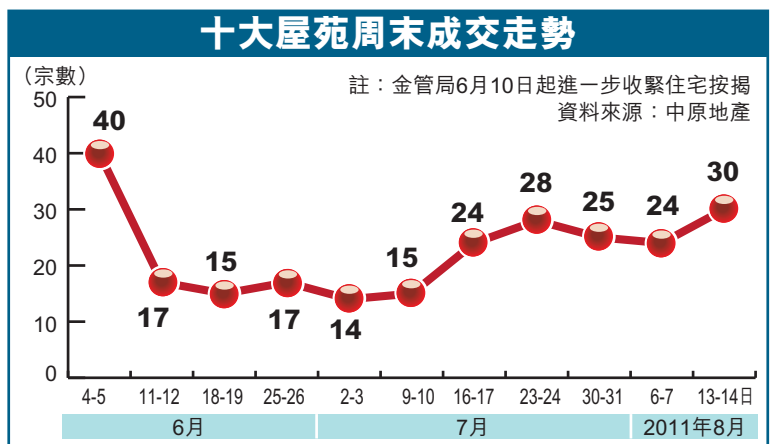
最快第四季改善

美聯旺舖董事盧展豪預期，舖位市場成交將放緩一段時間，最快至第四季便見改善。投資者於此非常時期或將資金調離金融股票市場，樓市出現短暫性調整實屬「好事」，反而有助刺激投資者逆市尋寶意慾。據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，7月份商舖共錄得442宗成交，涉資約42.35億元，按月分別下降約22.7%及約33.4%，成績略遜預期。其中較矚目的登記成交為太子道西152A至152D號地下B至F舖，新近錄得以2.4億元易手，呎價約3.3萬元。

摸貨額月減22%

按區域分析，7月份九龍區成交宗數按月急降38.3%至156宗成交；港島區成交宗數亦按月下降34.3%，共錄得94宗成交；反觀新界區則按月抽升約9.09%至192宗。摸貨成交方面，期內共錄得26宗成交及3.06億元成交金額，按月分別下跌約23.5%及約21.9%；按金額區別分析，500萬元至1,000萬元以及5,000萬元至1億元的商舖成交最具有看頭，成交金額分別按月上升15.9%及27.8%宗，可見交投仍維持活躍水平。

香港文匯報訊(記者 周穎)在過去兩周的大股災拖累下，不少業主大幅劈價至市場可接受水平，令過去兩日成交量不跌反升。中原地產十大屋苑周六、周日共錄得30宗成交，按周上揚25%；另美聯物業分行統計數字，二手交投量錄得約32宗，按周彈升約33%，兩行的交投量均為6月首個周末以來的十個周末新高。



中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，雖然金融市場波動，賣地成績亦遜市場預期，但由於部分二手業主已接受樓價向下調整之現實，紛紛選擇擴大議價空間吸引買家，故部分減幅較大之屋苑如沙田第一城、嘉湖山莊及新都城等大型屋苑，成交量不跌反升。現時市民清楚低息環境將會持續，於租金上下下，供樓實比租樓更划算，加上是一個對比較股票較穩健之抗通脹工具，預計業主減價會吸引真正有置業需要之買家入市，而成交將會轉趨平穩。

該行指出，港島區方面，周六、周日太古城錄得4宗成交，按周下跌約33.3%。其中太古城園閣頂層連天台戶，單位面積675平方呎，業主原叫價710萬元，現減至660萬元成交，呎價9,778元，減幅達7%。買家為換樓客，原業主於2002年6月以242萬元購入，持貨9年，獲利418萬元離場。

第一城成交9宗升2倍

新界區方面，沙田第一城業主大多願意減價，令上周末成交明顯加快，錄得約9宗成交，按周大幅上升兩倍。沙田第一城43座中層H室成交，面積410平方



沙田第一城在過去的周末成交9宗，較上週回升2倍。

十大屋苑周末成交量比較

地區	屋苑	周六、周日成交量	平均呎價(元)
港島	太古城	4(-33.3%)	9600(-1%)
	康怡花園	1(無升跌)	7900(+5.3%)
	海怡半島	1(無升跌)	7500(-14.8%)
九龍	美孚新邨	2(無升跌)	5530(-4.7%)
	麗港城	1(無升跌)	5800(-6%)
	黃埔花園	3(+50%)	7600(無升跌)
新界	沙田第一城	9(+200%)	5700(無升跌)
	嘉湖山莊	6(+50%)	3250(-0.9%)
	映灣園	1(-66.7%)	4914(-0.1%)
合計		30(+25%)	

資料來源：中原地產

美聯豪宅天下

成功售出地皮利市場 非理性恐慌不可取

香港	九龍	新界
淺水灣別墅 4,351呎 俯瞰淺灣 創意無限 2億2,800萬 2812 7828	九龍塘大宅 2,100呎 四房大露台高樓底 2,500萬 2926 7288	康樂園 1,850呎 優美設計 1,230萬 2685 1080
Y.I CEO尊貴戶 珍貴難求 2,680萬 2923 5223	寶賢居 1,089呎 樓新開揚 校網之選 960萬 2926 4688	蔚林山莊 2,210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030
富匯豪庭 5,219呎 豪華裝修 環迴美景 1億7,000萬 2522 1777	天璽 736呎 東南全圍 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222	東堤灣畔 1,529呎 君臨天下 980萬 2923 6228
聯邦花園 1,350呎 會所粵巴 開揚海景 1,880萬 連車位 2537 6162	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222	御林皇府 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 6,000萬 2482 4993
賽西湖大廈 1,260呎 交通園景 1,600萬 2571 2999	海逸豪園 1,148呎 和靚靚園 980萬 2926 5222	翠濠雅園 2,170呎 靚屋低水 930萬 2482 9903
貝沙灣 1,688呎 實用則王 2,450萬 2989 9233	天璽 864呎 一房即近 1,780萬 2927 8833	St. Andrew's Place 4,848呎 星光瀟灑 5,600萬 2471 0600
貝沙灣 3,980呎 空中花園 8,000萬 2989 9233	港景峰 1,081呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588
貝沙灣六期 2,378呎 四房雙套 4,500萬 2828 3434	海逸豪園 1,745呎 高層美海 露台 3,850萬 2812 7828	嘉湖山莊 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889
貝沙灣 4,091呎 罕有複式 1億1,800萬 2812 1177	天璽 1,326呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	又一村屋地 10,383呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889
罕有複式 3,443呎 內置樓梯連天台 6,000萬 2812 7828	天璽 1,326呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	嘉湖山莊 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889
南區優質洋房 3,500呎 環境清幽 1億4,300萬 2812 7828	天璽 1,326呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	嘉湖山莊 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889
淺水灣 4,000呎 環抱全海 雙車 1億7,500萬 2812 7828	天璽 1,326呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	嘉湖山莊 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889
Mayfair 2,838呎 頂高樓海 1億 2899 0010	天璽 1,326呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	嘉湖山莊 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889
罕有巨型複式 4,600呎 雙大露台 7,200萬 2519 3838	天璽 1,326呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	嘉湖山莊 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889
星域軒 980呎 高層靜靜 1,650萬 2921 8228	天璽 1,326呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	嘉湖山莊 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889
曉峰閣 1,385呎 海景會所 2,900萬 2922 6666	天璽 1,326呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	嘉湖山莊 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889
裕富大廈 2,028呎 雙車位 2,880萬 2923 8282	天璽 1,326呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	嘉湖山莊 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889
海景台 1,277呎 煙海車位 1,400萬 2922 3311	天璽 1,326呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	嘉湖山莊 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889
承德山莊 982呎 粵綠山景 1,300萬 2828 3434	天璽 1,326呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	嘉湖山莊 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889
雍景台 1,367呎 連約最寬 1,680萬 2537 6162	天璽 1,326呎 三房套房 1,450萬 2926 3822	嘉湖山莊 1,324呎 內園靚裝 1,750萬 2381 1889

貝沙灣勁減千萬套現

香港文匯報訊(記者 周穎)業主接受市況調整的現實，擴大議價幅度，令市場成交增加。其中，跑馬地愉輝洋樓業主減價250萬元，減幅12%促成交易；東涌映灣園一名內地業主急於套現，減價40萬元成交。

相連戶售6100萬仍賺倍

市場消息指出，薄扶林貝沙灣二期6座高層A、B相連單位，面積3,257平方呎，原業主原以略高於市價7,100萬元放售，後因市況減價1,000萬元，最後以6,100萬元成交，呎價1.87萬元，減幅14%。據悉，原業主於04年以約2,900萬元購入，持貨6年，現獲利約3,200萬元，物業升值1.1倍。

愉輝洋樓一周減250萬

香港置業李穎倫表示，跑馬地愉輝洋樓低層連傢俬，建築面積1,734平方呎，3房1套房間隔，享開揚馬場景，業主原叫價2,100萬元，經議價後減價250萬元，以1,850萬元成交，呎價約10,669元，減價幅度近12%。買家為區內租客，考慮不足3日即拍板入市購入單位自住。據悉，原業主於76年以36.5萬元一手購入，現獲利1813.5萬元，持貨35年，物業升值近50倍。

映灣園減20萬 用家承接

美聯物業周敬富表示，東涌映灣園3座中層B室，望全海景，3房連套房間隔，面積約957呎。原業主為一名內地投資客，在租約約滿後隨即放盤；原於上月叫價450萬元，由於急於套現，跟買家議價後最終以410萬元成交，呎價4,284元，屬於「筭價」成交。原業主於09年1月以238萬元購入，是次獲利172萬元，物業升值約72%。

本月首11天樓宇登記跌9%

香港文匯報訊(記者 周穎)政府辣招加上近日環球股災，七月份樓市表現呆滯。利嘉閣地產預料八月份樓宇買賣登記最多只有6,800宗，涉及金額約360億元水平。其中登記數字按月再跌近7%外，同時，數字更會創下近30個月、即自09年二月以後的新低。

一二手住宅成交全線下跌

他指出，按物業類別分析，一、二手住宅及非住宅物業交投均全線下跌，當中工商舖等非住宅成交跌幅最大。而二手住宅交投亦顯著下跌。至於一手住宅市場，買賣交投則見逆市造好。



數碼港貝沙灣剛錄得巨額減價個案。

香港報記者趙建強攝

中原地產鍾慧儀表示，東涌映灣園3期11座高層D室成交，面積884平方呎，為三房間隔，業主原先開價430萬元，有見市況回落，決定減價20萬元沽貨，終以410萬元易手，呎價4,638元。買家為外區客人，作自住用途。據悉，原業主於2005年2月以271萬元購入，持貨6年多，現獲利139萬元，單位升值51.3%。

嘉亨灣減7%獲利

利嘉閣地產施志剛表示，西灣河嘉亨灣2座極高層E室，兩房間隔，外望少海景，建築面積689方呎，業主原開價680萬元，後議價至633萬元成交，呎價9,187元，減幅約7%。據悉，原業主在05年六月以460萬元購入，至今獲利173萬元，賺幅接近38%。

地產熱線

內地客299萬購YOHO TOWN

香港文匯報訊 中原地產蕭頌威表示，元朗YOHO TOWN 6座高層H室，面積544平方呎，坐向東南，享園景，日前以298.8萬元易手，呎價5,493元。買家為內地客，認為香港物業投資前景穩健，遂購入上述單位，暫未決定作自住或是長線持有之用。原業主於04年7月以160.9萬元購入，獲利137.9萬元或85.7%。

海裕苑複式戶售518萬

香港文匯報訊 美聯物業王子超表示，該行剛促成粉嶺海裕苑單號屋A室複式單位成交，望內園泳池景，面積約1,382呎，3房1套房間隔，連一個車位及431呎花園，成交價為518萬元，以單位面積計算，折合平均呎價3,748元。該單位之買家為一名同屋苑租客，遭業主大幅加租，在目前「供抵租租」的環境下，決定由租轉買；剛好見同屋苑放盤，見價錢合理，遂購入單位自住。原業主於93年4月以386萬元購入，獲利132萬元，物業升值34%。