

# 十大屋苑周末22宗易手 四屋苑零成交

前周末的反彈勢頭而下跌27%，亦創六個星期新低。



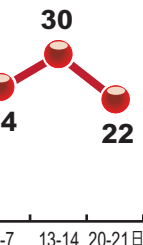
成交量下挫，過去兩日十大屋苑再現大量零成交，港島康怡花園、觀塘麗港城、紅磡黃埔花園及東涌映灣園，均出現零成交，樓市氣氛之慘淡，可見一斑。

太古城曾加價30萬倒減42萬

太古城過去兩日錄得4宗成交，與前周相若，中原地

大，市場負面因素一、二手中原分行統計22宗，扭轉六個星期新

步收緊住宅按揭來源：中原地產



Time Period	Transactions
前7	4
13-14	30
20-21	22

2011年8月

鯉魚涌康怡花園在剛過去的周末

產首席分區營業經理趙鴻運指，其中齊宮閣中層C室800方呎單位，原業主於上月樓市未轉勢時，將叫價由820萬元調高至850萬元，因當時業主心態甚強，未有接受買家還價意向，雙方拉鋸一段時間，及至近期外圍環境出現波動，並影響樓市，業主見後市未明，加上買家誠意議價已1個月，終願意減價42萬元，以808萬元沽出單位，較原叫價亦低12萬元。不過，雖然減價出賣，但原業主於10年6月以648萬元購入上址，持貨1年多獲利160萬元離場。

## 第一城交投5宗減4成

中原地產區域營業經理黎宗文表示，沙田第一城過去兩日僅錄得5宗成交，較前周少4宗。黎宗文稱，前周雖然出現不少優質筭價放盤，吸引買家承接，所以雖逢本週曉樓客不多，但因筭盤被消化，且普遍業主減價不多，未能吸引買家入市，以致交投出現萎縮。

受股市波動，拖累樓市受衝擊，中原助理區域營業董事郭佩玲稱，買家缺乏入市動力，肯大幅降價的業主亦不多，令雙方觀望氣氛濃厚。有天水圍嘉湖山莊業主，原本叫價225萬元出售麗湖居3座中層D單位，見市況淡靜，降價15萬元單位接洽承接，成交價210萬

A photograph of a street in Hong Kong lined with tall, modern apartment buildings. A red car is in the foreground, and a yellow bus is further down the road. The sky is overcast.

## 全港新盤貨尾僅成交14伙

一手方面，過去兩日成交亦淡靜，除嘉里旗下黃大仙現崇山、及西營盤鐘城峰分別錄得6伙及2伙成交外，其餘項目均僅錄得1伙成交，總計市場成交不過約14伙。其中新地元朗尚豪庭，1座中層E室，面積約1,111方呎，以736.6萬元售出，呎價6,630元。新地牛池灣峻峯，亦錄得3座A室單位，面積1,548方呎連一車位，以1,555萬元售出，呎價10,045元。

## 十大屋苑周末成交量比較

資料來源：中原地產

# 麗港城相連戶減150萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產余美寶透露，該行近日錄得觀塘麗港城4期21座中層AB單位(自製相連戶)，建築面積約1,583方呎，五房一套間隔，業主早前開價1,300萬元放售單位，經商討後最終亦約1,150萬元易手，折合呎價7,265元。

據了解，賣方在08年二月以913.8萬元一併購入兩伙，持貨至今轉售獲利約236.2萬元或25.8%離場。目前，該屋苑整體買賣放盤單位約480個。

此外，中源地產袁廣達表示，鯽魚涌康怡花園D座低層06室，面積624平方呎，日前以403萬元易手，呎價6,458元。業主於8月初時開價428萬元，見股票市場波動，減價25萬元將單位出售。原業主於2000年1月以230萬元購入，獲利173萬元或75%。

# 上環地舖減價15%易手

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 受減價15%後  
歐美債務危機拖累，近期股市表現 址，呎價約4

日之苑舖450呎售1950萬

鋪物業市場，中原(工商舖)商舖部營業董事鍾浩文表示，上環皇后大道中346至348號金煌行地下C舖，面積約450呎，業主原本叫價2,300萬元，近日見市場籠罩負面氣氛，

# 曉峰灣畔低市價1成售

香港文匯報訊 利嘉閣地產池俊傑表示，該行錄得馬鞍山曉峰灣畔1座低層B室成交，單位三房套房開則，外望吐露港景致，建築面積862呎，業主7月份開價445萬元放售單位，及後業主可能受近期市場淡靜氣氛所影響，讓步減價至403萬元售出，呎價4,675元，造價較市場上同類單位市值低10%。

據聞，原業主在09年九月以309.5萬元購入，獲利93.5萬元或30%離場。

日前錄得富麗花園日前再出賣的單位，月份才創出2.8%。

黃偉基透視，室，建築面積成交，呎價61元，月份才以226萬元，27.4%離場。

昨晨07

金禧花園呎價6636元破頂

利嘉閣地產黃偉基表示，大圍近沙田駿景園日頻頻出現造價「破頂」成交，繼元成交，建築

■將軍澳新都城。

資料圖片

# 減價盤湧現 上車客入市增

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市況波動，樓市被多項不明朗因素籠罩，交投氣氛低迷，但由於普遍預期期息環境持穩，加上部分業主態度軟化，有實際需求的上車客近日陸續「回歸」，包括屯門嘉悅半島、將軍澳新都城等都錄得上車客入市個案。此外，一批換樓客亦開始主動入市，可以預期短期內樓市將由用家等剛性需求主導。

## 新婚客斥305萬買新都城

香港置業區域經理黃一堂表示，藍籌屋苑將軍澳新都城，一名長時間部署入市的區內新婚上車客近日見市況波動，樓價升勢放緩，即拍板入市，購入面積二樓單位為8座高層F室，面積516呎，2房間隔，以305萬元成交，呎價約5,911元。新都城8月至今暫錄得約12宗成交，較上月同期的約9宗上升，反映買家入市速度加快。

另外，祥益地產分行主管巫嘉露亦稱，屯門嘉悅半島錄得一宗上車客入市，原業主更加在放盤僅3天就獲承接，位於2座高層D室，建築面積638呎，附設簡單裝修，買家斥260.5萬購入，平均呎價4,083元。原業主持貨4年獲利高達115.5萬，單位升值逾倍止賺離場。

## 太古城減20萬 換樓客承接

除上車客數量趨升外，換樓客亦見主動入市。中原分行經理陳彪表示，鯽魚涌太古城寶安閣低層G室獲外區換樓客承接，面積675呎，業主原本叫價64萬元，後見股市波動，減價19.7萬至620.3萬元成交，呎價 9,190元，低市價2%。本月至今，太古城錄得約27宗成交，宗數與上月相若，預計本月成交量可突破上月水平。

鑽石山星河明居亦錄減價成交  
個案：一房一廳一廁，約100呎，約售100萬元

接近一成。涉及單位為B座高層1，以615萬元成交，呎價8,189元，80萬元，現減幅達9.5%。業主09購入，仍賺205萬元。

## 鯉景灣業主周內數度減價

陳凱超表示，西灣河鯉景灣及嘉湖減價求售，議價空間擴大，刺激成交上升，單計周六、周日兩天，鯉景灣錄得4宗成交。其中鯉景灣怡坤積896平方呎，業主原本叫價800萬元，一周內數度降價，終獲同區承接，減幅近8%，折合成交呎價

萬元，物業於兩年間升值1.6倍。

他補充，近日舖位市場亦見業減價，不過減幅相對溫和，一般3至5%，亦錄得個別業主蝕讓讓個案；另外，小部分業主見舖位賣承接欠理想，不介意以較低報，將物業轉售為租，觀望後市作放售打算，務求將「損傷」減最低。

房1套房間隔，享開揚馬場景，修企理，平均呎價約6,924元，屬價成交。

買家鍾情單位景觀，購入單位住。原業主於97年12月以1,065萬元購入，虧損230萬元或21.5%場。

原業主於去年8月以267萬元入，摸貨獲利約26萬元或9.7%

## 內地客622萬購海桃灣

美聯物業高級營業經理譚文澄示，一名內地客剛斥621.8萬元購奧運站海桃灣3座高層C室單位，市區及山景，景觀開揚，面積619呎，折合呎價約10,045元。原主於09年12月份以約430萬元購入述物業，獲利約191.8萬元，物業值約44.6%。

# MIDLAND DELUXE HOME

## 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								
	山頂獨立屋 3,500呎 真草花園 清幽方便 <b>1億3,000萬</b> 2812 7983	愉富大廈 2,329呎 進駐港倫@13xxx <b>3,200萬</b> 2832 7999	貝沙灣四期 4,811呎 柏連宅 <b>1億500萬</b> 2989 9233	貝沙灣大屋 6,318呎 低於市價 <b>4,500萬</b> 2989 9233	貝沙灣六期 2,378呎 四房雙套 <b>4,500萬</b> 2828 3434	貝沙灣四期 1,724呎 東南海景 <b>2,600萬</b> 2812 1177	擁抱自然 2,000呎 罕有天台 <b>3,980萬</b> 2812 7983	罕有放盤 1,750呎 無敵海邊 <b>7,100萬</b> 2812 7983
	地利根德閣 4,146呎 PENTHOUSE 連103呎平台 <b>1億1,800萬</b> 2899 0010	中半地段 約3,400呎 複式四房 香港公園全景 <b>4,850萬</b> 雙車位 2921 7222	南灣御苑 2,540呎 名師設計 <b>4,826萬</b> 2812 7983	陽明山莊 2,787呎 四房雙套 <b>4,300萬</b> 2812 7983	金山花園 1,116呎 罕有大台 <b>2,080萬</b> 2832 7999	嘉景台 1,350呎 天台海景 <b>2,050萬</b> 2832 7999	瑞士花園 1,600呎 內梯連大 <b>2,800萬</b> 2832 7999	白璧 2,200呎 靈氣逼人 <b>5,300萬</b> 2832 7999
	星域軒 980呎 高層靜靜 <b>1,650萬</b> 2921 8228	雅景台 1,277呎 實用靚裝 <b>1,500萬</b> 2922 3288	寶西湖北大屋 1,260呎 文青園景 <b>1,600萬</b> 2571 2999	收租精選 636呎 樓旁雅裝 <b>600萬</b> 2546 3133	半山豪宅 2,600呎 4房2套 <b>3,450萬</b> 連車位 2921 8822	應慶大廈 969呎 開揚少海 <b>1,050萬</b> 2548 4999	聯邦花園 1,350呎 日內必走 <b>1,880萬</b> 連車位 2521 6999	

九龍								
	又一村 1,438呎 超高實用 兩面環道 <b>1,500萬</b> 2397 2328	賀賢居 1,088呎 樓新開揚 校網之選 <b>960萬</b> 2926 4688	帝景峰 1,632呎 高層四房 <b>1,680萬</b> 2928 8788	君頤峰 1,731呎 高層靚裝(車位) <b>2,680萬</b> 2381 1889	畢架山一號 1,324呎 內園靚裝 <b>1,750萬</b> 2381 1889	又一村屋地 10,383呎 顯赫地位 <b>1億6仟萬</b> 2928 8788	加多利山 3,000呎 陳世寶藏 <b>3,680萬</b> 2926 7388	半山壹號 2,089呎 低水反彈在即 <b>2,300萬</b> 2926 7288
	天璽 736呎 東南全園 綠化幽靜 <b>1,630萬</b> 2926 3222	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 <b>1,650萬</b> 2926 5222	海逸豪園 1,148呎 和黃靚園 <b>980萬</b> 2926 5222	海逸豪園 1,384呎 單邊全海 <b>1,420萬</b> 2764 0933	半島家庭 1,226呎 清幽池園 <b>1,100萬</b> 2926 5678	半島家庭 1,366呎 開揚巨廳 <b>1,250萬</b> 2926 5522	黃埔花園 1,033呎 東南全海 <b>900萬</b> 2764 0933	黃埔花園 888呎 方廳雅求 <b>768萬</b> 2334 9678
	康樂園 1,850呎 優美設計 <b>1,230萬</b> 2685 1080	蔚麗山莊 2,210呎 超級低水 <b>2,200萬</b> 2929 6030	淺月灣 3,593呎 風光靚屋 <b>1,980萬</b> 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 <b>970萬</b> 2656 6366	帝濠灣 2,816呎 複式大宅 <b>2,000萬</b> 2920 6633	曼克頓山 881呎 東南海景 <b>810萬</b> 2370 3456	萬景峰 1,083呎 四房靚景 <b>890萬</b> 2920 3300	影岸紅 2,029呎 臨海相連 <b>1,500萬</b> 2923 6228

新界						
	九肚大屋 2,100呎 花園天台 <b>1,200萬</b> 2929 6030	曉翠山莊 1,969呎 複式平台 <b>2,000萬</b> 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 <b>1,080萬</b> 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨闊只此一個 <b>4,480萬</b> 2693 9338	倚龍山莊 2,039呎 尺此一間 <b>938萬</b> 2929 0022	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 <b>828萬</b> 2929 0022
	東堤灣畔 1,529呎 君臨天下 <b>980萬</b> 2923 6228	御凱 973呎 汀九橋海 <b>970萬</b> 2920 3300	美孚新邨 1,780呎 領南之韻 <b>1,450萬</b> 2331 8234	海珀名邸 3,197呎 全新洋房 <b>2,400萬</b> 2923 6228	加州豪園 2,471呎 加州則皇 <b>1,328萬</b> 2920 4488	加州花園 2,021呎 搶貨要快 <b>850萬</b> 2482 9903
	翠逸雅園 2,170呎 靚景低水 <b>930萬</b> 2482 9903	St. Andrew's Place 4,848呎 星光雅緻 <b>5,600萬</b> 2471 0600	葡萄園 4,173呎 罕有放盤 <b>3,900萬</b> 2471 0228	首譽 		