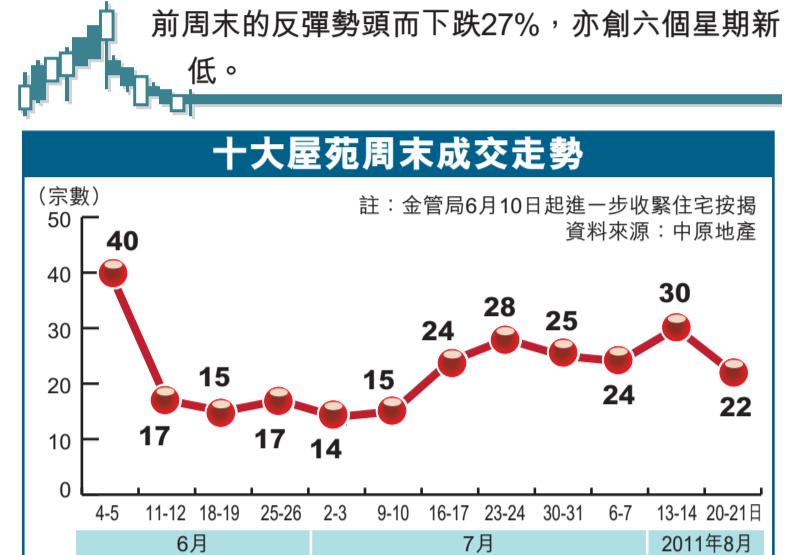


# 股市氛圍差 二手成交復跌27%

十大屋苑周末22宗易手 四屋苑零成交

香港文匯報訊（記者 趙建強）股市持續急跌，市場負面氣氛瀰漫，市場擔憂周一開市股市繼續下挫，拖累一、二手成交回落，過去兩日一手僅錄得約14伙成交。中原分行統計的本港十大屋苑周末成交，過去兩日僅錄得22宗，扭轉前周末的反彈勢頭而下跌27%，亦創六個星期新低。



## 過去兩日一手樓盤銷情

樓盤名稱	成交(伙)
黃大仙 現崇山	6
西營盤 繕城峰	2
元朗 尚豪庭	1
馬鞍山 迎濤灣	1
沙田 碧濤花園	1
深井 傲庭峰	1
西環 維壹	1
西環 寶雅山	1
<b>總數：</b>	<b>14</b>

值得注意的是，除了成交量下挫，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

中原地產十大屋苑過去兩日共錄得22宗成交，較前周末30宗回落26.7%，中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑指出，周末十大屋苑掉頭回落，主要由於上週五股市大跌，令不少原本打算入市的買家擔心一周股市開市會進一步挫，負面氣氛令周末睇樓活動已大受影響，成交亦因此而減。

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，前周屋苑出現不少優質筍價放盤，吸引買家承接，所以雖然本周睇樓客不少，但因筍盤被消化，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室單位，見市況淡靜，降價15萬元單位始獲承接，成交價210萬

元。

## 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、及西營盤繕城峰分別錄得6伙及2伙成交外，其餘項目僅錄得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。新地牛池灣峻弦，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

地區	屋苑	周六、周日成交量/平均呎價(元)/	
		較前周升跌幅	較前周升跌
香港	太古城	4(無升跌)	9,800(+2.1%)
	康怡花園	0(前周1宗成交)	-
	海怡半島	1(無升跌)	8,000(+6.6%)
九龍	美孚新邨	3(+50%)	5,730(+3.6%)
	麗港城	0(前周1宗成交)	-
	黃埔花園	0(前周3宗成交)	-
新界	新都城	2(無升跌)	5,750(+0.3%)
	沙田第一城	5(-44.45%)	5,792(+1.6%)
	嘉湖山莊	7(+16.7%)	3,230(-0.6%)
	映灣園	0(前周1宗成交)	-
	<b>合計</b>	<b>22(-26.7%)</b>	

資料來源：中原地產



■將軍澳新都城。

資料圖片

# 減價盤湧現

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，但由於普遍預期低息環境持續，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，購入新都城二期單位為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260.5萬元，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，鯉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640萬元，後見市況波動，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，美聯高級區域經理容民基亦指，減幅更接近一成。涉及單位為B座高層1室，面積751呎，以615萬元成交，呎價8,189元，原業主本叫價680萬元，現減幅達9.5%。業主09年5月以410萬元購入，仍賺205萬元。

## 鯉景灣業主周內數度減價

中原分行經理陳凱超表示，西灣河鯉景灣及嘉亨灣業主近日均減價求售，議價空間擴大，刺激屋苑睇樓量及成交上升，單計周六、周日兩天，鯉景灣及嘉亨灣錄得4宗成交。其中鯉景灣怡坤閣中層H室，面積896平方呎，業主原本叫價800萬元，後市況向下，一周內數度降價，終獲同區用家以738萬元承接，減幅近8%，折合成交呎價8,237元。

# 上車客入市增

## 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，中原地產袁廣達表示，鯉魚涌康怡花園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）受歐美債務危機拖累，近期股市表現波動，樓市亦受牽連，住宅業主紛紛減價求售，減價潮更蔓延至工商舖業市場，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，

減價15%後，以1,950萬元沽出上址，呎價約43,333元。

## 日之苑舖450呎售1950萬

鍾浩文續指，地舖現租客為日式料理店「日之苑」，月租7萬元，租約期至2013年底，按易手價計，上址回報4.3厘。原業主於09年以750萬元購入上址，現轉手大幅獲利1,200

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主減價，不過減幅相對溫和，一般約3至5%，亦錄得個別業主蝕讓離場個案；另外，小部分業主見舖位買賣承接欠理想，不介意以較低回報，將物業轉售為租，觀望後市再作放售打算，務求將「損傷」減至最低。

房1套房間隔，享開揚馬場景，裝修企理，平均呎價約6,924元，屬市價成交。

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

原業主於去年8月以267萬元購入，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蕭文澄表示，一名內地客剛以621.8萬元購入奧運站海桃灣3座高層C室單位，望市區及山景，景觀開揚，面積約619呎，折合呎價約10,045元。原業主於09年12月份以約430萬元購入上述物業，獲利約191.8萬元，物業升值約44.6%。

# 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1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%。

據知，原業主在09年9月以309.5萬元購入，獲利93.5萬元或30%離場。

## 金禧花園呎價6636元破頂

利嘉閣地產黃偉基表示，大圍近日頻頻出現造價「破頂」成交，繼



■將軍澳新都城。

資料圖片



香港文匯報記者趙建強 攝

## 鯉魚涌康怡花園在剛過去的周末零成交。

元。

中原地產分區營業經理趙鴻運指，其中齊富閣中層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

價出貨，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。

中原地產分區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，前周屋苑出現不少優質筍價放盤，吸引買家承接，所以雖然本周睇樓客不少，但因筍盤被消化，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室單位，見市況淡靜，降價15萬元單位始獲承接，成交價210萬

元，

元。

中原地產分區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，前周屋苑出現不少優質筍價放盤，吸引買家承接，所以雖然本周睇樓客不少，但因筍盤被消化，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室單位，見市況淡靜，降價15萬元單位始獲承接，成交價210萬