

減價效應 8月樓市料回升

利嘉閣料7600宗登記 扭3個月頹勢

香港文匯報訊(記者 周穎)受惠二手業主主動減價刺激物業買賣，及港島西區一手項目熱賣，根據土地註冊處數據所得，八月首25天全港共錄6,140宗樓宇買賣登記(數字主要反映七月份的樓市實際狀況)，涉及成交金額348.48億元，分別按月下跌1%及6%。市場預期，隨着市場恐慌情緒以及加息憂慮將會陸續消除，登記數字有機會出現回升。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑預期今月完結時，登記數字更有機會出現「回升」的可能。按近日登記數字推算，八月份樓宇買賣登記最終達7,600宗，按月增加逾4%外，亦會同時挽回連跌3個月的頹勢。

工商物業交投回落

按物業類別分析，非住宅物業方面，受累金管局收緊按揭借貸成數至樓價50%或以下水平，大大削弱投資者槓桿買賣的力量外，加上銀行對工商舖物業採取審慎估值政策，嚴格控制資金流入投資物業市場，在資金緊縮的制約下，今月首25天全港只錄得1,528宗非住宅買賣登記，較上月同期再減7%；同時，同

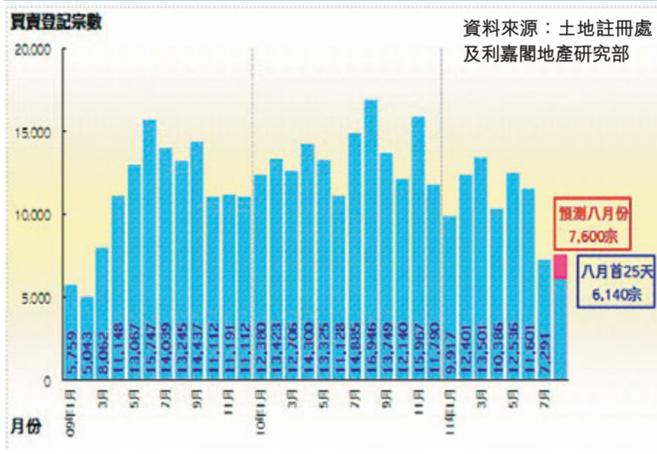
期物業成交總值亦下跌14%至82.57億元，成交金額跌幅較成交量多。

一手註冊總數已超上月

而香港置業資料研究部指出，以一手註冊劃分，一手註冊暫錄749宗，已超越7月全月數字，上升25%；惟其註冊金額升幅較小，相比7月同期的109.2億元僅微升3%，主要原因是8月至今逾2,000萬元之一手註冊表現較大市遜色，暫錄165宗，相比7月全月僅相差逾3成。

此外，因一手註冊金額升幅未及宗數的情況之下，故帶動其平均每宗註冊金額有所回落；據最新資料顯示，8月平均每宗一手註冊金額為1,497.8萬元，相比7月下跌近2成(即18%)，但仍仍是連續

樓宇買賣按月登記統計



3個月平均每宗一手註冊金額逾1,000萬元。故帶動本月至今整體二手註冊金額下跌17%。與此同時，因金額跌幅較大的情況之下，其平均每宗註冊金額亦同樣回落，暫錄得393.3萬元，相比上月下跌11%，更創7個月新低，回落至400萬元以下水平。

至於二手註冊方面，本月暫錄3,851宗，按月同期下跌半成；不過以金額分佈，逾2,000萬元之二手註冊同樣錄得跌幅，相比上月同期下跌3成至暫錄69宗，



沙田第一城交投活躍。資料圖片

過去兩日一手盤銷情

樓盤名稱	銷情(伙)
黃大仙 現崇山	4
元朗 泉 菁	1
筲箕灣 譽 東	1
元朗 翠 峰	1
深井傲 庭 峰	1
何文田 衛理苑	1
總計：	9

一手成交回升 新盤零星

香港文匯報訊(記者 周穎)由於業主擴闊議價空間，過去兩日樓市焦點集中二手市場，中原地產十大屋苑周六、周日共錄得25宗成交，按周上升13.6%。而一手方面，仍以貨尾盤成交為主導，只有不逾10伙成交。

康怡減價9%售出

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，近日金融市場回復平穩，加上各區業主擴闊議價空間，令減價放盤快速獲買家承接，促使樓市表現保持平穩。港島區方面，海怡半島錄得2宗成交；另外，康怡花園只錄得1宗成交，為A座高層2號室，面積808平方呎，現獲買家以680萬元承接，呎價8,416元。原業主7月時開價750萬元，期間數度調低叫價，現終與買家商議後決定以680萬元沽出單位，共降價70萬元，減幅9.3%。原業主於2005年9月以415萬元購入，持貨近6年，是次轉手大獲獲利265萬元離場，單位升值63.9%。

第一城9宗易手增8成

新界區方面，沙田第一城錄得9宗成交，較前周大幅回升8成，屋苑平均呎價微升至5,800元水平。其中，2座低層C室，面積395平方呎，成交價230萬元，呎價5,823元，新買家為外區客，購入自住。原業主於去年11月特別印花稅前以195萬元購入，是次獲利35萬元，單位升值18%。

另外，美聯物業董事何銘培表示，根據美聯物業分行統計數字，上周末十大藍籌屋苑二手成交量錄得約28宗，按周下跌約22.2%，中斷2個周末之持續升勢。按各區指標屋苑成交量分佈統計，上周末跌幅最顯著的是九龍區，僅錄得約4宗買賣成交，按周下跌5成，主要受到將軍澳區即將推出的新盤影響。新界區合共錄得約22宗買賣成交，按周下跌約15%，繼續保持在20宗以上較為活躍的水準。港島區3個指標屋苑共錄得約2宗買賣成交，與上周末成交相若。

富匯半島億元成交存變數

一手市場方面，由於未有新盤推出，仍以銷售貨尾為主，整體市場只錄得約9伙成交，按周下跌35%。當中以黃大仙現崇山成交最活躍，有4宗成交，有內地客以1,400萬元購入兩個中層兩房單位。而日前傳出大埔比華利山別墅富匯半島溫莎單號屋，面積9,502平方呎，由內地客斥約1.1億元購入，昨日市場消息指出，成交可能存在變數。

收租客入市增 減價貨獲承接

香港文匯報訊(記者 周穎)投資者趁現時樓市議價空間擴闊，把握機會入市，購入單位作長線收租。

海怡減72萬 連約售千萬

中原地產盧鏡豪表示，鴨洲洲海怡半島15座高層H室，面積1065平方呎，擁三房間隔，望全海景。原業主最初以市價1,100萬元連租約放售，其後見股市動盪，減價72萬至1,028萬元連租約獲承接，呎價約9,653元，屬低於市價約7%成交。

買家為投資客，打算將單位繼續放租，月租2.2萬元，租金回報約2.6厘，回報偏低。原業主則於2007年

12月以750萬元入市，持貨不足4年，是次沽出單位獲利278萬元，單位升值約37%。

投資者斥2348萬買嘉亨灣

中原地產馬強忠表示，鯽魚涌嘉亨灣3座高層A室，面積1,531平方呎，擁三房套房間隔，浴室罕有連按摩浴池，擁維港全海景，最終以2,348萬元易手，呎價15,336元。新買家為區內投資客，預料以6.5萬元放租，租金回報約3.3厘。據悉，原業主於2007年8月以1,739萬元入市，持貨約4年大幅獲利609萬元，單位升值約35%。

住宅短炒摸貨 處低紀錄

香港文匯報訊 據土地註冊處資料顯示，8月首24日僅錄得21宗短線炒賣的摸貨註冊個案登記，即平均每日不足一宗。月內宗數比起上月同期急減34.4%。美聯物業表示，數據足以證明現時透過摸貨轉售的短炒活動已大幅萎縮。

本月首24日21宗減3成

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，按此估計，本月住宅摸貨最終有機會低於30宗水平，屆時將創自去年推出額外印花稅措施後最少，並為03年8月後的8年新低。值得注意的是，預料住宅摸貨註冊量勢連續8個月不足百宗水平，並將打破08年金融海嘯後連續7個月的紀錄。

與此同時，住宅摸貨註冊比率亦進一步下跌，8月迄今僅約0.6%，即每千宗只有6宗為摸貨個案。本月目前比率與98年10月的最低紀錄相若，足見現時住宅物業市場的短線炒賣情況可說是幾平絕跡。

額外印花稅 炒家幾絕跡

劉嘉輝續謂，住宅摸貨可分為新盤摸貨及二手摸貨，自額外印花稅推出後，二手摸貨已大大萎縮。以本月首24日21宗住宅摸貨劃分，當中18宗屬新盤摸貨，即佔逾8成半。事實上，本月至今摸貨個案最多的正是新盤屋苑，共有13宗，另外形亦錄得2宗摸貨登記。至於餘下不足一成半則為二手摸貨，只有3宗，相信二手摸貨將連續4個月僅得個位數的極低水平。

雍景臺97貨蝕200萬離場

香港文匯報訊 中原地產盧民偉表示，該行新近錄得西半山雍景臺2座中低層G室成交，單位面積1,376平方呎，擁三房間隔，附土多房，享東北開揚景，成交價1,600萬元，平均呎價約11,628元。買家為買家。原業主則於1997年7月以1,770萬元購入，蝕170萬元離場，若再計算使費，估計蝕讓達200萬元。

碧湖長情業主賠租蝕售

中原地產陳偉康表示，該行錄得粉嶺碧湖花園6座中層B室成交，面積640平方呎，享開揚山景，屬三房間隔，成交價為262.8萬元，平均呎價4,106元。業主原先將單位同時放租及放售，見有租客承接，即租出單位，及後再有買家洽購單

海堤灣畔車位售36萬受捧

香港文匯報訊(記者 周穎)資金尋求出路，發展商推售車位，反應理想。新世界發展於上周五起，一連三日推出旗下東涌海堤灣畔車位，涉及數目約50個，以一口價36萬元發售。至昨日市場消息指出，累積售出近約40伙，本周有機會加推同系東堤灣畔車位。

帝柏兩房戶售698萬新高

香港文匯報訊 中原地產李芳表示，該行日前促成奧運站帝柏海灣5座高層F室，面積645平方呎，屬兩房間隔，享少海景，以698萬元易手，平均呎價10,822元，造價創屋苑同類型單位新高。買家為一名外區換樓客，作自住用途。原業主於2005年4月以505萬元購入物業，持貨6年多獲利193萬元或38%。

美聯 豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME

成功售出地皮利市場 非理性恐慌不可取

山頂獨立屋 3,500呎 真草花園 清幽方便 1億3,000萬 2812 7983	愉富大廈 2,329呎 連車位@13000 3,200萬 2832 7999	南灣御苑 2,540呎 名師設計 4,826萬 2812 7983	陽明山莊 2,787呎 四房雙套 4,300萬 2812 7983	金山花園 1,116呎 罕有天台 2,080萬 2832 7999	嘉景台 1,350呎 天台海景 2,050萬 2832 7999	瑞士花園 1,600呎 內梯連天 2,800萬 2832 7999	白璧 2,200呎 豪華大廳 5,300萬 2832 7999
富匯家庭 5,219呎 豪華裝修 環迴美景 1億7,000萬 2522 1777	美景台 2,700呎 位置方便 即買即住 4,000萬 2525 7360	雅景台 1,277呎 實用靚裝 1,500萬 2922 3288	賽西湖大廈 1,260呎 交吉園景 1,600萬 2571 2999	股閣閣 1,711呎 三房兩廳 3,050萬 2921 6868	聯邦花園 1,350呎 方正實用 1,880萬 2922 6622	雍景台 1,298呎 高層海景 2,300萬 2921 7100	康威園 1,600呎 四房兩廳 2,050萬 2526 8999
又一村花園 956呎 靚裝修 環車位 1,168萬 2381 1889	寶賢居 1,088呎 樓新開價 校網之選 960萬 2926 4688	畢架山 1,350呎 百萬豪裝 1,300萬 2926 7171	畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2328 9338	君頤峰 1,309呎 東南開揚 1,580萬 2926 4477	半山一號 1,541呎 全新高未住 1,720萬 2328 9828	君頤峰 1,331呎 清靜山景 1,400萬 2926 4688	帝庭園 1,391呎 靚價快走 1,500萬 2714 4882
君臨天下 1,457呎 煙花海景 投資一流 2,900萬 2927 8833	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222	海逸豪園 1,148呎 靚靚靚 980萬 2926 5222	海逸豪園 1,384呎 單邊全海 1,420萬 2764 0933	半島家庭 1,226呎 靚靚靚 1,100萬 2926 5678	半島家庭 1,366呎 開揚全海 1,250萬 2926 5522	黃埔花園 1,033呎 東南全海 900萬 2764 0933	黃埔花園 888呎 方廳維求 768萬 2334 9678
康樂園 1,850呎 優美設計 1,230萬 2685 1080	蔚蘭山莊 2,210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030	淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	帝濤灣 2,816呎 複式大宅 2,000萬 2920 6633	蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337	萬景峰 1,083呎 四房靚景 890萬 2920 3300	影岸紅 2,029呎 靚海相連 1,500萬 2923 6228
東堤灣畔 1,529呎 君臨天下 980萬 2923 6228	御凱 973呎 汀九樓海 970萬 2920 3300	美孚新邨 1,780呎 嶺南之巔 1,450萬 2331 8234	海珀名邸 3,197呎 全新洋房 2,400萬 2923 6228	加州豪園 2,471呎 加州則皇 1,328萬 2920 4488	加州花園 2,021呎 搶貨要快 850萬 2482 9903	邁爾家園 2,693呎 四房套房 1,280萬 2668 1808	翠逸雅園 2,170呎 靚靚靚 930萬 2482 9903
St. Andrew's Place 4,848呎 星光耀翠 5,600萬 2471 0600	葡萄園 4,173呎 罕有放盤 3,900萬 2471 0228	首譽 2,230呎 靚靚靚 1,580萬 2471 0600	錦繡花園 1,100呎 靚靚靚 780萬 2471 0228	邁爾家園 2,693呎 四房套房 1,280萬 2668 1808	九肚大屋 2,100呎 花園天台 1,200萬 2929 6030	曉翠山莊 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588

以上圖則資料只供參考之用，圖則不保證以上資料的準確性或完整性，圖則多不能任任何人士作任何用途或作任何之宣傳或廣告，圖則多不能任任何人士作任何用途或作任何之宣傳或廣告，圖則多不能任任何人士作任何用途或作任何之宣傳或廣告。

美聯物業 2316 8866 www.midland.com.hk

美聯 729 www.729.tv 公平、公正、公開