

新盤混戰 北上搶客

本月將軍澳兩大盤對撼成焦點

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤淡靜多月,但隨着政府10月公布施政報告,或將推出針對樓市新措施,促使多個新盤在9月「搶閘」登場,其中不乏大型新盤,多個地區均醞釀「搶客戰」,尤其將軍澳區有多達2,200伙推出,戰況更加激烈,有發展商遂決定北上搵客,擴大客源備戰。代理估計,新盤蓄勢待發下,9月份推盤量將按月大升。

綜合市場資訊,多個新盤正準備本月內推售,各區均爆發搶客戰,其中將軍澳可說競爭最大,兩個大型新盤涉及2,200伙準備推出,包括長實日出康城2C期頌凱(1,168伙)、新地天晉(1,028伙),其中長實已表明本月內會推出頌凱,會先推出1,330及1,326伙單位,預計入場費約950萬元,呎價7,100元,天晉亦於上月中公布部分樓盤資料,主打1,000至1,400呎單位,意向呎價逾萬元,亦部署發售,戰況一觸即發。

跑馬地等5豪宅短兵相接

港島區方面,大部分則屬於豪宅新盤,當中大坑、跑馬地一帶多達5個新盤有機會發售,大部分已有售樓文件,推出時間彈性,單位數量多達485伙。其中南豐翻新項目雲暉大廈84伙大2.8方約2,000呎單位,意向呎價約2.6至2.8萬元,發展商亦講明本月部署推售;嘉里紀雲峰124伙,大部分面積1,855至1,955呎,最快9月下旬推出;其他永泰地產理華、春暉8號等亦大有機會本月短兵相接。有見香港客源競爭大,不少發展商決

9月份內有機會推出新盤

地區	新盤名稱	涉及單位(伙)	發展商
將軍澳	頌凱	1,168	長實
將軍澳	天晉	1,028	新地
灣仔	壹環	237	華置、市建局
跑馬地	紀雲峰	126	嘉里、培新
大坑	理華	103	永泰地產
跑馬地	雲暉大廈	84	南豐
總數: 2,746伙			

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

定北上「開源」,其中頌凱近期已到深圳進行路演,稍後會再到北京、上海、杭州等,估計內地客比例會達20%至25%。

港置:上月新盤量下跌75%

香港置業高級執行董事伍創業表示,近月全球股市動盪,外圍經濟疲弱,本港樓市也受到牽連,整體物業交投回軟,發展商亦因而減慢推盤步伐。據該



將軍澳日出康城站上蓋頌凱成本月焦點大盤。

香港文匯報記者張偉民攝

行資料研究部統計,8月份全港錄得157個新盤推盤單位,較7月份667伙下跌7成半,更創去年12月後8個月新低。不過,近期市場不斷傳出多個新盤快將推售,伍創業預期,本月推盤量將有機會大幅回升。

若以三區劃分上月的推盤數字,因8月僅有1個位於港島區的單幢式全新盤西浦推出市場,故港島區佔最多推盤量,錄

144伙,佔整體推盤數字逾9成,更較7月的85伙上升69.4%;而九龍區及新界區上月推盤量偏低,僅錄12伙及1伙推盤。

雖然新界區上月推盤量偏低,不過,若上述提及的兩個將軍澳新盤於本月推出,估計本月該區推盤數字將大幅上升。而一手註冊數字,在8月推盤數字偏低的情況之下,估計本月一手註冊料僅錄得約300至400宗,按月回落至少5成。

形勢轉差,二手承接轉弱,投資者轉售持貨難度大增,一手「摸貨」登記減幅較為顯著。

二手摸貨3宗幾絕跡

按貨源劃分,上月一手「摸貨」登記只有25宗,較前月的31宗減少19%。至於二手「摸貨」方面,全月登記則有3宗,較7月份的6宗減少50%,仍然處於「絕跡」邊沿。

上月住宅摸貨 沙士後最少

香港文匯報訊 樓市利淡因素6、7月份連環發放,樓市形勢持續告急,受累銀行加息之餘更同時收緊按揭成數,二手物業承接顯著減弱,利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,住宅「摸貨」8月份成交登記收縮,成為2003年後沙士低紀錄。

僅28宗 佔二手比率0.6%

綜合利嘉閣地產研究部資料所得,8月份以確認人身份轉讓(俗稱「摸貨」)的住宅買賣登記只得28宗,較7月份的34宗再減17%。由於住宅「摸貨」登記量跌幅更較同期二手住宅買賣為高,故

此,「摸貨」登記佔整體二手買賣比例,亦由7月份的0.70%,輕微下跌至8月份的0.6%。

周滿傑指出,上月住宅「摸貨」登記宗數持續下跌,主要原因在於遠期一手樓花轉讓活動放緩所致。雖然遠期樓花轉讓不受「額外印花稅」束縛,但樓市

用家逾2千萬入市寶翠園

香港文匯報訊 香港置業黃嘉藍表示,該行剛促成薄扶林道寶翠園1座低層H室成交,建築面積1,830平方呎,5房2套房間隔,望街景,以2,020萬元成交價計算,平均呎價約11,038元,屬市價成交。買家為區內用家,考慮約3周後購入自住。

新峰花園97貨蝕77萬

利嘉閣地產林慶文透露,該行近日錄得一名大埔區業主趁機增持物業自用的個案,涉及物業為新峰花園4期29座低層E室,建築面積1,000方呎,三房開間,作價460萬元,呎價約4,600元。

海逸豪園半年轉手賺24%

利嘉閣地產潘立信表示,該行新近錄得紅磡海逸豪園4期16座中層C室,三房套房加工人套房設計,正望北角維港景,建築面積1,472方呎,成交價1,980萬元,呎價13,451元。

賣方在2010年1月斥資1,600萬元購入,半年獲利380萬元或23.7%。海逸豪園8月份錄得17宗買賣個案,成交量較7月份增加70%。

中原地產林龍南表示,北角港運城1座極高層B室,面積943平方呎,大廳享全山景,房享海景,日前以875萬元易手,呎價9,279元。業主於7月份時,根據銀行估價920萬元將單位放盤,惜遇上8月份的金融動盪,最終需減價45萬元將單位售出。

望東灣建骨灰龕 9成反對

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)仁展有限公司大嶼山望東灣興建骨灰龕場的計劃,年初時因遭公眾及規劃署反對而撤回,上月發展商再向城規會申請,並將發展規模降低,地積比率及樓面輕微減少,龕位數目由6.6萬個減少至5.5萬個,但仍得不到原居民及環保團體等的支持,諮詢期內接獲的280個意見中,多達9成以上反對申請。

黃錦康獲《華商功勳》殊榮

香港文匯報訊 美聯集團副主席兼董事總經理黃錦康昨日出席「樓股透視講座」並致開幕詞,還在現場派發以其為封面人物的親筆簽名資本才俊雜誌,並透露繼6月中旬獲北京頒「2011十大中華經濟英才」首獎後,其成就得到中國國務院進一步認同,獲得國務院發展研究中心主辦的《管理世界》雜誌,選入記錄了全球100名傑出華商領袖事業成就與國家貢獻的《華商功勳》內,並於「風雲人物——中國榜樣」位居首名。9月16及17日舉行之「第七屆廣州投資理財金融博覽



荔枝角美孚新邨周末交投明顯增加。 資料圖片

一手周末成交 三個月最高

樓盤名稱	成交(伙)
元朗 尚城	3
馬鞍山 迎濤灣	3
黃大仙 現崇山	2
大圍 名城	2
大埔 富匯半島	2
牛池灣 峻弦	1
油塘 嘉賢居	1
元朗 泉香	1
總數: 15	

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

過去兩日一手樓盤銷情

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)外圍經濟暫時回穩,買家入市信心亦逐漸回復,近日投資者及用家均出動睇樓,帶動過去周末兩日交投量回升,十大屋苑共錄得35宗成交,較前周同期升40%,創3個月來新高成交量,其中升幅最明顯的三大屋苑,包括鯉魚涌太古城、荔枝角美孚新邨、天水圍嘉湖山莊等,按周升幅超過1倍。

十大屋苑35宗易手彈4成

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示,金融市場回復穩定,增強了買家入市信心,不論投資者及用家近日均主動出擊睇樓,再加上9月將有多個大型新盤推售,樓市再成全港焦點,帶動二手成交,不少用家更於近日「偷步」入市,推動過去兩日周末交投量繼續回升。

其中太古城交投升幅明顯,兩日錄5宗成交,相較前周的2宗升150%,中原首席分區營業經理趙鴻運表示,屋苑睇樓量明顯增多,買家入市步伐亦見加快,帶動成交量增加。屋苑日前更錄得破新高成交,海景花園榕閣閣高層複式戶,面積1,182平方呎,成交價1,715萬元,折合呎價高見14,509元,刷新屋苑呎價歷史新高。

美孚嘉湖交投量倍增

美孚新邨則錄得6宗成交,按周亦升100%。美聯助理聯席董事邱漢榮分析,近日部分罕有優質戶放盤,個別用家亦睇好後市,令人生意意增加。中原營業經理余少明則表示,美孚新邨業主保持靈活的議價空間,近日悲觀情緒漸消除,令交投量得以回升。

此外,嘉湖山莊的買家入市意欲亦見強勁,中原區域營業經理黃海表示,屋苑兩日共錄11宗成交,按周升120%。

美聯物業董事布少明表示,雖然睇樓氣氛不俗,但本周二賣地在即,加上有大型新盤部署本月推售,部分買家仍傾向觀望後市。該行統計的十大屋苑成交量約28宗,與前周末的交投相若,相信隨着賣地後及新盤公布售價後,樓市前景進一步明朗化,買家入市步伐可望加快。

新盤15伙成交回升6成

一手成交方面,由於多個焦點新盤未正式推售,令市場繼續只錄零星成交,但按周已見回升。過去兩日共錄得15伙,按周升66.6%。其中長實元朗尚城及華懋馬鞍山迎濤灣錄得3伙成交,屬最多成交的屋苑;嘉里黃大仙現崇山錄得2宗,港置江仕秋表示,一名內地客斥694萬購入3B座中層C室投資,面積約676呎,呎價約10,266元。

富匯半島兩相連屋售9千萬

恒基油塘嘉賢居亦沽出1個貨尾,為低層C室,面積約734呎,以480萬元獲用家承接,呎價6,540元。現項目只餘最後1伙2房單位待售。系內大埔富匯半島溫莎道兩幢相連大屋亦錄得承接,成交價9,000萬元。此外,新世界過去兩日再沽出東涌東堤灣畔67個單位。



美聯集團副主席黃錦康獲《華商功勳》之「風雲人物——中國榜樣」首名。會論壇,將邀請黃錦康為開幕儀式擔任剪綵及主講嘉賓,並於講座後舉行「華商功勳」簽書會。

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

<p>紅山平房 1,301呎 全新裝修 即買即住 1,778萬 2899 0123</p> <p>地利根德閣 3,052呎 四房露台 半山超值 3,950萬 2921 8228</p>	<p>蔚雲閣 1,103呎 新地名廈 投資首選 1,680萬 2923 5688</p> <p>年豐園 1,543呎 內置樓梯天台 古典豪華 2,650萬 2537 6162</p>	<p>貝沙灣1期 1,942呎 4房連車 3,350萬 2989 9233</p> <p>海寧雅舍 1,670呎 三房雅座 2,600萬 2899 0123</p> <p>地利根德閣 3,001呎 新盤求售 5,600萬 2922 6666</p> <p>栢景台 1,130呎 逾海連珠 1,250萬 2578 3553</p>	<p>貝沙灣6 595呎 1房海景 848萬 2989 9233</p> <p>春陽角 2,100呎 實用四房 3,300萬 2899 0123</p> <p>寶園 2,800呎 交通連車 4,000萬 2588 1818</p> <p>金龍大廈 962呎 豪華單位露台 978萬 2922 3131</p>	<p>貝沙灣二期 1,688呎 海天一色 2,450萬 2828 3434</p> <p>嘉苑 1,350呎 實用靚景 1,800萬 2923 5688</p> <p>富匯家庭 5,219呎 豪華裝修 1億7,000萬 2522 1777</p> <p>芝蘭台 1,492呎 連600呎天台 2,550萬 2921 7188</p>	<p>貝沙灣6期 1,560呎 3房連車 2,360萬 2812 1177</p> <p>松柏新村 2,700呎 罕有放盤 5,900萬 2923 8282</p> <p>The Mayfair 2,918呎 豪華雅座 9,500萬 2899 0010</p> <p>應彪大廈 969呎 維港靚景 1,050萬 2525 6780</p>	<p>紅山半島 3,533呎 正商全海 5,800萬 2899 0123</p> <p>豪園 3,000呎 海景巨則 4,399萬 2838 5077</p> <p>賽西湖大廈 1,260呎 交通靚景 1,600萬 2571 2999</p> <p>芝蘭台 1,400呎 傳統豪宅 2,250萬 3516 2626</p>	<p>南區頭段 2,017呎 新盤設計 3,000萬 2899 0123</p> <p>司徒拔道 953呎 品味裝修 1,000萬 2923 5223</p> <p>海景台 1,277呎 燈花車位 1,400萬 2922 3288</p> <p>羅便臣道1號 3,400呎 複式4房豪華 4,480萬 2828 3434</p>
<p>又一村花園 966呎 靚裝向東 塘景車位 1,168萬 2381 1889</p> <p>君臨天下 1,457呎 煙花海景 投資一流 2,900萬 2927 8833</p>	<p>寶賢居 1,088呎 樓新開揚 枕錦之選 960萬 2926 4688</p> <p>海逸豪園 1,478呎 高層開揚 靚魚門海 1,650萬 2926 5222</p>	<p>帝景峰 1,632呎 高層四房 1,680萬 2928 8788</p> <p>舉架山一號 1,326呎 半山靚地 1,650萬 2381 1889</p> <p>君臨峰 1,309呎 東南開揚 1,580萬 2926 4477</p> <p>港景峰 1,116呎 頂靚靚景 1,360萬 2927 8989</p> <p>海逸豪園 1,148呎 和雅靚園 980萬 2926 5222</p>	<p>又一村屋地 10,383呎 地段極佳 1億6,400萬 2928 8788</p> <p>加多利山 3,000呎 隱世寶藏 3,680萬 2926 7388</p> <p>半山一號 1,541呎 全新未住 1,720萬 2328 9828</p> <p>君臨峰 1,331呎 靚價靚景 1,400萬 2926 4688</p> <p>君匯港 1,101呎 豪華會所 1,480萬 2928 8188</p> <p>黃埔花園 1,033呎 東商全海 900萬 2764 0933</p>	<p>半山雲號 2,069呎 低水反彈在即 2,300萬 2926 7288</p> <p>帝庭園 1,391呎 靚價快沽 1,500萬 2714 4882</p> <p>黃埔花園 1,019呎 東南大宅 1,300萬 2175 6313</p> <p>黃埔花園 888呎 方廳靚景 768萬 2334 9678</p>			
<p>康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080</p> <p>蔚麗山莊 2,210呎 超值低水 2,200萬 2929 6030</p> <p>蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337</p> <p>御林皇府 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 6,000萬 2482 4993</p>	<p>淺月灣 3,593呎 靚水靚園 1,980萬 2662 3626</p> <p>鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p> <p>東堤灣畔 1,529呎 君臨天下 980萬 2923 6228</p> <p>翠濠雅園 2,170呎 靚景低水 930萬 2482 9903</p>	<p>駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588</p> <p>帝濤灣 2,816呎 複式大宅 2,000萬 2920 6633</p> <p>美孚新邨 1,780呎 靚南之選 1,450萬 2331 8234</p> <p>首譽 4,173呎 罕有靚景 3,900萬 2471 0228</p>	<p>嘉蘭山 3,426呎 巨額有匙 4,480萬 2693 9388</p> <p>倚龍山莊 2,039呎 只此一閣 938萬 2929 0022</p> <p>曼克頓山 881呎 東南海景 810萬 2370 3456</p> <p>錦繡花園 3,197呎 罕有靚景 1,580萬 2471 0600</p>	<p>嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2929 0022</p> <p>影岸紅 2,029呎 臨海相連 1,500萬 2923 6228</p> <p>加州園 2,471呎 搶貨要快 850萬 2482 9903</p> <p>邁爾園 2,693呎 花園洋房 1,500萬 2668 1808</p>			

*以上圖則資料只供參考用途,美聯不保證以上圖則資料的準確性,美聯亦不擔任任何人士使用或依賴以上圖則資料所引起之任何損失或損害上任何責任,發展商可能在沒有事先通知情況下隨時對圖則資料作中修或更改。

美聯物業 MIDLAND REALTY 招聘熱線: 2316 8866 www.midland.com.hk

美聯 729 專線 www.729.tv 公平、公正、公開