領凱今開價 即供6%折扣

最快周五推售 代理已收200票

香港文匯報訊 (記者 周穎) 將軍澳區內長實旗下日出康城領凱及新地旗下天晉均於本月內開售。為搶頭啖湯，長實事先張揚於今日開價，趁本周二公眾假期開放示範單位以吸客，最快本周五可以開售。而天晉亦已展開一連串路演，表明以貴價特色戶打頭陣。

■為配合開售，領凱昨日派發樓書，而面積1,333平方呎的四房連裝修示範單位將於明日開放予公眾參觀。 香港文匯報記者 周穎 攝

長實地產投資董事黃思聰昨日於記者會時表示，為配合領凱開售，將於今日開價及開放佔地3萬平方呎，斥資約9,000萬元打造的3個有裝修及一個交樓標準示範單位的售樓處予代理參觀，而本周二公眾假期則開放予公眾參觀。根據售樓指引，最快可於本周五開售，但最終開售時間，將視乎市場反應。據區內代理指出，市場暫時收票約200張。

示範單位 明開放參觀

因應市場需求，發展商針對用家及投資者推出4種付款方法，包括即供付款可獲樓價6%折扣；而採用即供及二按買家可獲樓價5%折扣，二按首年利率為最優惠利(P)減2厘，現時P為5.25厘，其後利率以P計算，二按最高可達樓價20%，連同一按，買家最高可獲承按樓價80%，最長還款期為30年。

為吸引投資者，黃思聰表示，集團首次推出建築期付款買家亦可申請二按。選用建築期付款一律以訂價計算，及均可獲提供二按，以私人名義買家，首期樓價15%；公司名義買家，首期為樓價20%。黃氏早前曾表示，項目入伙時，一按的銀行亦會連同二按一併作風險評估，買家選擇二按時可提早還款，而不設罰息期。發展商不會作補貼。領凱樓花期約20個月。

天晉首站路演吸引5千人

另外，新地將軍澳站天晉的前期銷售亦如火如荼，於中環國際金融中心內舉行的本港首站路演，市場反應理想。新地代理執行董事雷霆表示，天晉周五起三天的路演，錄得5,000人次參觀。

新地早前表示，天晉位於中環國際中心內的示範單位將近完工，估計最快中秋節後可開放予公眾參觀。而首批銷售單位以特色戶為主，有信心其價錢會挑戰區內新高價，而未來兩至三周分別於本港及內地進行路演，估計內地買家比例達30%。

外圍股崩 假日樓市冷清

■一手新盤在過去兩天交投冷清，圖為黃大仙現崇山只有1伙成交。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 周穎) 一手盤市場由於將軍澳區內兩大焦點新盤即將開售，短兵相接，加上去周五美股暴瀉逾300點，增添市場觀望氣氛濃厚，拖累過去兩日一、二手市場成交同告下挫，其中一手盤只有7伙成交，創今年新低；而二手市場亦陷於僵持，中原地產十大屋苑周六、周日共錄得25宗成交，按周下跌28.6%。

一手成交7伙 今年最少

由於一手市場供應仍然以貨尾盤為主，多個新盤即將開售，更加減慢一手買家入市步伐，一手盤於過去2日共錄約7伙買賣，按周下跌53%，創今年新低。當中尖沙咀名鑄錄4宗預留個案，已經屬成交之冠，而其餘項目只有零星成交，其中嘉里黃大仙現崇山、大圍譽．名城及火炭御龍山，則各錄得1宗交投。另市傳，南豐旗下跑馬地雲暉大廈開放示範單位予VIP買家優先睇樓。

十大屋苑25宗減28%

而二手方面，中原地產十大屋苑周六、日共錄得25宗成交，按周下跌28.6%。中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，前周美股大跌，金融市場持續不穩，令買家欠入市信心，加上中秋節將近，節日氣氛濃厚，令用家睇樓意慾略減；9月份將有多個大型新盤推售，搶去二手市場焦點，部分買家觀望新盤推售，令近日二手交投略見膠着。

港島區方面，太古城兩日錄4宗成交，較前周錄5宗微跌一宗，現時買家入市步伐見加快；康怡花園錄得約一宗成交，與前周相若；九龍區方面，受中秋節日氣氛影響，睇樓量略減，令成交輕微回落，美孚新邨錄4宗成交，較前周下跌2宗；新界區方面，沙田第一城錄得5宗成交。現時市場上累積之購買力正逐漸釋放，成交量有上升趨勢，屋苑本月至今暫錄約37宗成交，平均呎價約5,765元水平。

另外，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，不少二手業主擴大議價空間，市場隨即現承接力，近期主要藍籌屋苑價格已有止跌回穩跡象。根據美聯物業分行統計數字，上周末十大藍籌屋苑二手交投量錄得約33宗，重登30宗以上水平，按周上升約18%。

美聯：私宅租金超過97

香港文匯報訊 住宅租務需求殷切，令租金得以向上，而8月份私樓平均呎租按月上升1.3%至約20.9元，終升破97年9月高位20.85元水平，刷出紀錄新高。

美聯物業研究部高級經理張蓓蕾表示，上月受多項利淡樓市影響下，樓價有所調整，部分買家轉買為租，適逢第三季為傳統租務旺季，而過去一年租金錄得不少升幅，加上通脹升溫的情況下，新簽租約及續租的租金均見調升，與樓價呈背馳之勢。

首8月租金累升7.5%

她指出，正因近月租金與樓價走勢各異，令今年兩者累積升幅進一步收窄。據美聯「租金走勢圖」顯示，8月份平均呎租約20.9元，按月上升約1.3%，並帶動首8個月累升約7.5%。至於樓價方面，美聯「樓價走勢圖」近數月呈下調，而首8個月則累升約10%左右。

個別大型屋苑方面，以美聯物業促成的租務個案計算，太古城於今年首8個月累升約11.1%，置富花園亦升約11%，而碧堤半島則升約9.7%，另花都廣場及海怡半島分別錄得8%及7.6%升幅；惟部分呎租走勢未及大市，如沙田第一城、新都城、Yoho Town及映灣園於年內首8個月則錄得介乎6%至6.5%升幅不等。

張蓓蕾續稱，過去兩個月租務個案較買賣為多，以美聯物業促成的租務及買賣個案分析，上月租務比率達54%。即每100宗成交個案中，租賃佔54宗，而買賣則為餘下46宗。由於早前利淡因素充斥，致令部分準買家先租樓觀望後市，未來再決定置業與否，成為過去兩個月租務比率高企的原因之一。

壹號雲頂 呎價跌破8千

香港文匯報訊 中原地產林偉強表示，沙田壹號雲頂8座中層D室，面積1,352平方呎，享內園景致，三房連套房及工人套房間隔，連車位以1,073.8萬元成交，呎價7,942元，為本年同類型單位呎價新低。據了解，業主於9月初時以1,250萬元開價，經議價後決定大幅減價176.2萬元或14%止賺離場。

買家為換樓客，作自住之用。原業主於2008年12月以869.6萬元一手向發展商購入上址連一個車位，持貨不足3年，獲利204.2萬元或23.5%。

碧瑤灣31年升值34倍

此外，利嘉閣地產子禮透露，該行新近促成薄扶林碧瑤灣20座低層D室成交，單位三房套房開則，享海景，建築面積1,520方呎，成交價1,538萬元，呎價10,118元。

據悉，賣方遠在80年2月僅以43.4萬元一手購入，獲利1,494.6萬元或34.4倍。

雲暉特色戶意向呎價3萬

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 南豐旗下跑馬地雲暉大廈B座最快本周開賣，發展商銳意打造成該區豪宅新指標，特別邀請國際知名室內設計師，為樓盤部分單位進行全屋設計及裝修，並會另外打造一個現樓示範單位，於明年第2季開放參觀，該批連裝修單位意向呎價至少3萬元以上，有信心創區內分層呎價新高。

邀Kelly Hoppen設計

南豐地產部副總經理黎學良表示，英籍室內設計師Kelly Hoppen將為樓盤設計一系列限量版單位，名為「Kelly Hoppen Apartments」。雙方傾談半年時間，最近達成初步合作協議，Kelly將先為該盤設計一個現樓示範單位，於明年第2季開放參觀，為此會保留少量單位明年再推，不排除收租的A座亦會引入同樣概念。

黎學良表示，Kelly Hoppen擁有超過30年設計經驗，過去曾替多位名人設計家居，包括英國威廉王子及凱特夫婦、英格蘭著名球星碧咸夫婦等。Hoppen設計單位重視均衡和對稱，對材料、形式、顏色、空間、光線五大元素都有極高的要求，並深受亞洲文化的影響，現時客戶中有70%來自亞洲，設計中不乏中西文化融合。

Hoppen表示，跑馬地華洋共處，處處散發中西合璧、新舊交融的氣質，可充分發揮創意及展現個人品味，雲暉大廈更為她首個在港親自設計的豪宅項目。發展商特別安排傳媒到Hoppen英國倫敦的大屋參觀，實地了解其設計魅力，大屋樓高3層，處處呈現中西合璧的理念，時尚元素與古舊的氛圍相結合，盡展平衡藝術，感覺和諧自然。

■南豐地產部副總經理黎學良(左)表示，Kelly Hoppen(右)獲邀為樓盤部分單位進行全屋設計及裝修，名為「Kelly Hoppen Apartments」。

海濱細戶售495萬次高

香港文匯報訊 利嘉閣地產程沛賢表示，該行近日錄得紅磡海濱南岸1座高層F室成交，單位兩房開則，外望永久海景，建築面積559方呎，作價495萬元，呎價8,855元，屬屋苑同呎數單位的次高呎價。

據悉，賣方在09年3月以360萬元購入，賺價135萬元或37.5%離場。

收租客778萬買城中駅

另一方面，中原地產馮漢傑表示，該行近日促成將軍澳城中駅8座中層B室成交，面積1,197平方呎，擁4房連套間隔，享內園景致，連租約以778萬元獲買家承接，呎價6,500元。買家為一名長線投資者，依原有租約，月租約26,000元，約4厘租金回報。

原業主於2008年5月以571.3萬元入市，持貨3年多獲利206.7萬元或36%離場。