



指標豪宅 低量反彈3成

上月94宗易手 平均呎價回升1.6%

香港文匯報訊（記者 周穎）業主擴大議價空間帶動8月份豪宅二手交投低位反彈。綜合利嘉閣地產分行成交數據，8月份全港35項指標豪宅共錄得94宗買賣個案，較7月份的72宗回升31%，不過，單月成交量仍屬08年底金融海嘯爆發以來的次低水平。

利嘉閣地產董事張偉文表示，雖然豪宅二手市場已跟隨大市走出低谷，但畢竟9、10月份將有多個豪宅新盤推售，購買力以至代理促銷兵力將被吸引至一手市場發展，預期短期內豪宅二手交投仍然偏軟，估計今月交投只能在100宗的偏低水平上下徘徊。

新界港島區交投增幅大

他指出，回顧上月市道，港島、九龍及新界三區的豪宅二手交投全面回升，新界區指標豪宅的表現較好，該區5項指標物業上月共錄得18宗買賣，按月大增80%；港島區18項物業的綜合成交量亦回彈31%至38宗，增幅僅次新界區；九龍區12項物業的成交量則按月增加15%至38宗。

剛走出陰霾 8屋苑回升

按屋苑分析，列入觀察範圍的35項指標物業當中，上月共有8個屋苑的成交量報升，所佔比率僅達23%，顯示是次回升尚未全面，反映市場只是剛剛走出陰霾，未來交投尚有寬闊的回升空間。按物業劃分，九龍站擎天半島、火炭駿景園及火炭晉名峰交投表現最好，按月成交量增長分別達2.33倍至最高8倍不等。

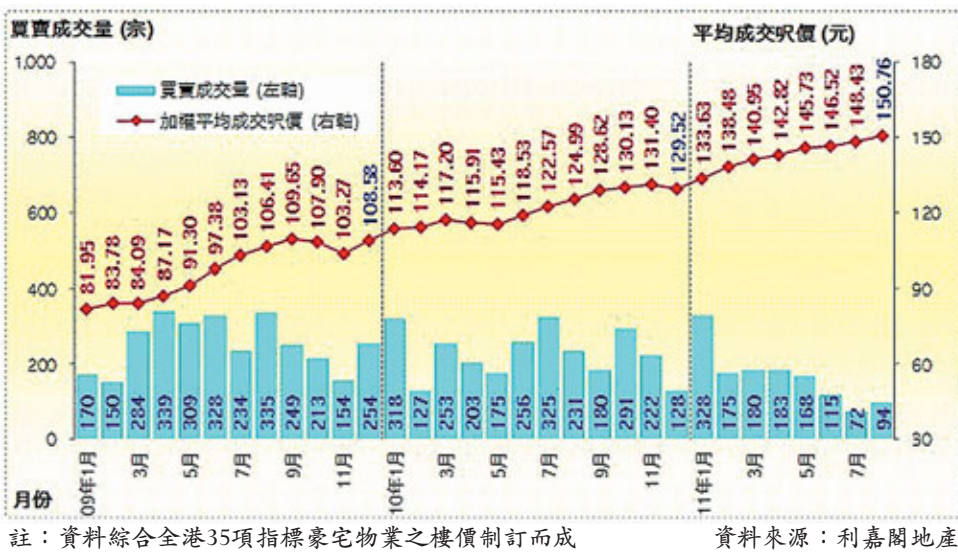
漲日居造價升7.8%稱冠

樓價走勢方面，張偉文指出，準買家為求減低入市風險，普遍不願高追買貨，只有個別實力用家仍然願意付出溢價，甚至以「破頂價」求貨，從而帶動整體豪宅樓價持續攀升。8月份35項指標豪宅物業的加權樓價指數為150.76點（07年12月為100點），按月上升1.6%，連升8個月外，首8月樓價的累積升幅更高達16.4%，其中九龍站漲日居表現最好，項目造價在上月急升7.8%，超越同儕。



■指標豪宅交投逐步回升。圖為沙田九肚山晉名峰，8月份成交4宗，增3倍。 資料圖片

近月指標豪宅二手成交及樓價走勢



領凱首日萬七人次參觀

香港文匯報訊（記者 周穎）將軍澳日出康城站領凱首日開放示範單位，適逢中秋假日，估計吸引1.7萬人次參觀，反應不俗，而市場估計首日收票逾200張，包括有一名投資者大手入票10張。但發展商暫未定推售時間，不排除日內再加推山景單位。此外，該盤將於本周末透過內地代理，安排內地客來港參觀示範單位。

趙國雄：股市波動利樓市

長實執行董事趙國雄昨日表示，不擔心最近股市波動，領凱銷情受影響，因與樓屬不同客路，因市民始終有居住需要，而股市是有閒錢的才入市，最近股市波動，更令原計劃投入股市的資金轉投樓市。反而最近過去兩個月買股票的市民，受股市市況影響令置業大計有機會擱置，不過相信該類人士佔整體市場比例不大。

長實地產投資董事黃思聰表示，自領凱公佈價單以來，市場反應不俗，收票理想，綜合代理收集資料顯示，有意購入單位的買家中有逾80%傾向購入山景單位，因山景與園景單位的售價相差約5%，故山景戶價格相對較吸引，故未來加推，有意主力推出山景戶。

傳投資者大手入票10張

他又表示：「本周末將有代理安排內地睇樓團到港睇樓，主要由於領凱價錢吸引，不少內地買家認為，以400萬至500萬元人民幣已經可以購入新樓盤的4房單位，是近期市場罕見，非常抵買，有見及此，未來2至3日會加推更多單位供買家可以選擇，至於開售時間，視乎市況。」傳聞代理已收逾200票，包括有投資者大手入票10張。

黃氏指出，領凱昨日首日開放示範單位予公眾參觀，市場反應理想，於昨午三時左右，商場內同一時間有逾一千人排隊睇樓，買家平均要等一個半小時才可入內，以此估計，全日約有1.7萬人次參觀，數字創集團今年新盤示範單位首日人次紀錄。

雲暉今派樓書 周末開價

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）南豐旗下跑馬地雲暉大廈B座銷售部署進入直路，該公司地產部副總經理黎學良表示，樓盤今日將派發樓書，並最快本周末開價，暫定周五以預約方式開放示範單位供公眾參觀。

首20名買家送戶外傢具

發展商日前介紹單位的露台設計，面積達107呎，特別邀請OVO Garden為露台重新包裝設計，並選用美籍設計師Kenneth Cobonpue一系列戶外傢俱設計，以法式小花園為主題，提供3款不同佈局的露台，每款設計涉資約8萬元。為吸引買家，發展商將向首20名買家送出上述戶外傢俱套餐，總值200萬元。

Kenneth Cobonpue並會為雲暉大廈度身訂造一系列戶外傢俱擺放於平台花園，包括名為Mermaid的2012年系列池畔沙灘椅，計劃涉資超過7位數字。黎氏續指，物業擁有200方呎的特大廚房，採用意大利Foster爐具系列，其他設備包括德國廚櫃Poggenpohl、新西蘭Fisher & Paykel雙門特大雪櫃等，每個廚房的設備市價超過100萬港元。

曉翠山莊 減百萬仍賺68%

香港文匯報訊 世紀21奇豐物業羅慧君表示，沙田曉翠山莊9座高層C室，面積1,422方呎，座向東南，附設全新裝修，業主原先叫價1,250萬元，減價100萬元或8%，以1,150萬元成交，呎價8,087元，屬市價成交。

買家為區內換樓客，作自住用途。原業主於07年以683萬元購入，獲利467萬元或68%。

內地客642萬買凱帆軒

香港文匯報訊 利嘉閣地產蔡銘軒表示，該行剛促成一名內地用家買入長沙灣凱帆軒2座中層A室，建築面積626方呎，兩房開則，望全海景觀，成交價642萬元，呎價10,256元。

據知，原業主於03年4月僅以223萬元買入，大幅獲利419萬元或1.87倍離場。

此外，另一名內地客亦斥資260萬元購入青衣翠怡花園自用。利嘉閣地產朱偉雄表示，該行促成翠怡花園9座低層D室成交，建築面積556方呎，兩房開則，呎價4,676元。原業主於98年11月以160萬元買入，獲利100萬元或62.5%。

沽譽·港灣 內地客賺25%

另一方面，世紀21置業陳振文表示，新蒲崗譽·港灣6座中層A室，面積1,337方呎，座向南面，望海景，業主原先叫價1,350萬元，因市況逆轉，減價至1,285萬元售出，呎價9,611元，較同類型單位低一成。原業主為內地客，於09年5月向發展商一手購入物業，當時作價1,029萬元，如今轉手獲利256萬元或24.9%。

和富中心27年升值11倍

利嘉閣地產王承指出，該行日前錄得北角和富中心12A座高層B室以850萬元成交，單位建築面積936方呎，呎價9,081元。

據了解，賣方是早於1984年3月份以69.6萬元購入，27年獲利780.4萬元或11.2倍。

MIDTOWN一周減50萬獲利

元朗丹桂村地皮上周以市價售出，未對市場造成驚喜，因此區內成交未見上升，而業主減價意慾持續。YOHO MIDTOWN 四房戶，業主於賣地前後共減價50萬元沽出獲利。

中原地產蕭頌熾表示，元朗YOHO MIDTOWN 2座低層D室，面積1,251平方呎，四房間隔，享正南開揚景，日前以800萬元易手，呎價6,395元。業主於一星期內由原先開價850萬元下調至800萬元，由九龍區換樓客購入。原業主於去年2月以587萬元一手購入，獲利213萬元或36.3%。

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME

樓價地價趨穩 有利安居置業

| | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|---|---|---|
| 文禮苑 4,867呎 南區地段 靚景靚則 1億5,000萬 2921 1788 | 德信花園 1,181呎 優價一族 品味獨特 1,130萬 2836 6640 | 富豪海灣 4,288呎 新景別墅 5,800萬 2921 1788 | 赤柱LOWRISE 1,670呎 沙灘為鄰 2,600萬 2921 1788 | 名門 2,048呎 全新會所 2,700萬 2836 6640 | 龍華花園 1,209呎 泳池車庫 1,420萬 2836 6640 | 禮頓山 1,207呎 樓王之王 3,250萬 2836 6640 | 滿輝大廈 1,290呎 內置樓梯連天台 2,200萬 2836 6640 |
| 峰景花園 3,833呎 罕有特色 環境優美 9,500萬 2519 3838 | 中半地段 約3,400呎 複式四房 香港公園全景 4,850萬 雙車位 2548 4999 | 寶園 2,600呎 交吉連車 4,000萬 2588 1818 | 富匯庭 5,219呎 豪華裝修 1億7,000萬 2522 1777 | 地利根德閣 3,052呎 四房連車 3,950萬 2921 8228 | 地利根德閣 3,001呎 割價求售 5,600萬 2922 3288 | 萬德閣 819呎 海景連車 780萬 2922 3288 | 栢景台 1,130呎 滄海難求 1,250萬 2578 3553 |
| 貝沙灣 1,497呎 業主求售 1,770萬 2989 9233 | 貝沙灣 1,601呎 海景三房 2,380萬 2989 9233 | 貝沙灣二期 2,345呎 巨廳海景 4,200萬 2828 3434 | 貝沙灣 1,693呎 三房連車 2,400萬 2812 1177 | 南區頭段 1,312呎 星級名廈 1,950萬 2921 1788 | 浪琴園 1,334呎 會所設施 1,600萬 2921 1788 | | |
| 又一村花園 956呎 靚景向東 塘景車位 1,168萬 2381 1889 | 寶賢居 1,088呎 樓前開揚 校園之選 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 全新未住 1,720萬 2328 9828 | 君頤峰 1,331呎 清幽山景 1,400萬 2926 4688 | 帝庭園 1,391呎 減價快走 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 和黃靚園 980萬 2926 5222 | 海逸豪園 1,384呎 單邊全海 1,420萬 2764 0933 | 半島豪庭 1,226呎 清幽池園 1,100萬 2926 5678 | 半島豪庭 1,366呎 開揚山景 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 方廳難求 768萬 2334 9678 |
| 康樂園 1,850呎 優價設計 1,230萬 2685 1080 | 蔚麗山莊 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 | 曼克頓山 881呎 東南海景 810萬 2920 3456 | 萬景峰 1,083呎 四房靚景 890萬 2920 3300 | 影岸紅 2,029呎 臨海相連 1,500萬 2923 6228 |
| 東堤灣畔 1,529呎 老臨天下 980萬 2923 6228 | 御凱 973呎 汀九橋海 970萬 2920 3300 | 美孚新邨 1,397呎 嶺南之巔 1,450萬 2331 8234 | 海柏名邸 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 | | |
| 蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337 | 御林皇府 5,629呎 獨立別墅 英倫大宅 6,000萬 2482 4993 | 翠逸雅園 2,170呎 靚屋低水 930萬 2482 9903 | St. Andrew's Place 4,848呎 星光匯聚 5,600萬 2471 0600 | 葡園 4,173呎 罕有放盤 3,900萬 2471 0228 | 首譽 2,230呎 歐陸風情 5,600萬 2471 0600 | 錦繡花園 1,100呎 錦繡則皇 780萬 2471 0228 | 邁爾豪園 2,693呎 花園洋房 1,500萬 2668 1808 |

*以上圖則資料只供參考用途，圖則不保證與以上圖則的實際情況相符，圖則亦不保證任何人士因使用或依賴以上圖則資料所引致之任何損失或費用上任何責任。發展商在沒有事先通知情況下將圖則上圖則資料作出修改或變更。

美聯物業 MIDLAND REALTY 729 粵語 2316 8866 招聘熱線: 2316 8866 www.midland.com.hk

美聯 729 粵語 www.729.tv 公平、公正、公開