



業界料末季一手成交回穩

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 受累環球經濟不景、資金成本上揚及政府加強施壓，樓市剛度過了慘淡的一季，登記量更創近8年以來的季度次低；但有業界人士相信，隨着歐債問題轉趨穩定，加上施政報告即將揭盅，無論政策是好是壞，樓市方向將會明朗起來，相信第4季二手住宅登記量可望因此止跌回穩，甚至輕微回升5%至10%，超越1.5萬宗水平。

上季量值同急跌4成

根據土地註冊處最新數據，今年第三季度截至9月29日，市場暫錄得13,972宗二手住宅買賣登記，成交總值606.46億元，預期全季登記量值最終可達1.43萬宗及620億元，兩項數字不僅較第2季的23,108宗及1,028.73億元，同時銳減40%外，登記量更創03年第4季樓市「轉牛」以來近32個季度次低，數值僅次於08年末季金融海嘯時期的10,875宗。

新盤將帶動換樓需求

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，估計發展商在末季將全力推盤，可望加速二手換樓流轉，相信第4季二手住宅登記量可望因此止跌回穩，甚至輕微回升5%至10%，至少超越1.5萬宗水平。

按樓價劃分，第3季8個價值分類的物業交投全數報跌，跌幅介乎36%至47%不等。由於金管局降低按揭貸成數，導致價值介乎1,000萬至2,000萬元的二手住宅登記急挫47%至457宗，成為上季登記量減幅最大的物業類別。價值介乎500萬至700萬元的物業買賣登記宗數，亦按季減少45%至600宗。

按地區分析，買賣交投最活躍的10個地區，登記量亦全線報跌，跌幅介乎26%至50%不等，其中北角/炮台山區二手住宅登記量銳減50%至430宗，跌幅最高。雖然市場交投放緩，但屯門區在去季仍錄得多達884宗買賣登記，成為第3季二手交投最多的地區。

按屋苑分析，十大活躍成交屋苑在去季合共錄得1,242宗買賣登記，按季大減33%，表現稍稍優於大市，其中沙田第一城登記量只下跌9%至222宗，為交投量最多的藍籌屋苑，嘉湖山莊及日出康城則分別以213宗及125宗登記。

施政報告前夕6屋苑零成交

領凱獲內地客追捧 目標提升至600伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 外圍經濟轉差，樓市亦受到波及，加上政府即將於10月12日公布《施政報告》，買賣氣氛持續觀望。過去兩日國慶假期交投冷淡，據代理行資料顯示，十大屋苑成交只得9至10宗，連續兩周交投陷入低谷，其中美聯十大屋苑中有6個屋苑零成交。至於一手方面，兩日錄得約70伙，絕大部分來自長實將軍澳領凱，內地客更多達兩成；而本周即將開盤的深灣9號，市傳單日錄得20伙預留。



■來自深圳的劉小姐，之前亦曾參觀其他新盤，認為領凱價錢合理，有意購入4房單位作長線投資。

香港文匯報記者顏倫樂 攝



■居住大埔的換樓客文先生，認為領凱樓價稍貴，加上市況轉差，需考慮的因素增加，打算斥500萬元購買3房戶。

香港文匯報記者顏倫樂 攝

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，港股上周五再度失守萬八點關口，銀行相繼加息、大型新盤開售消化市場購買力，再加上施政報告將於本月底公布，當中樓市政策如復建居屋等議題成為市場焦點，近日買賣雙方持續觀望，導致過去兩日雖為國慶假期，但睇樓未有增加，成交亦繼續徘徊低位，十個藍籌屋苑6個「零成交」，其餘亦僅錄得約9宗成交，按周增2宗。

周末十大屋苑僅9-10宗易手

中原住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，十大屋苑過去兩日共錄得約10宗成交，按周無升跌。近日市場上對樓市負面消息較多，環球金融市場持續動盪，令買家入市信心不足，加上施政報告將推出，對樓市保持審慎的態度，相信要待施政報告推出後，交投量才會回升。

根據美聯物業分行統計數字，九龍區受新盤吸客影響較大，4個指標屋苑，包括藍田麗港城、紅磡黃埔花園、將軍澳新都城及荔枝角美孚新邨，合共只錄得1宗成交。港島區3個指標屋苑，包括鰲魚涌太古城、康怡花園、鴨脷洲海怡半島則暫錄得約2宗成交，較上周末增加1宗。新界區方面，愉景新城、沙田第一城及嘉湖山莊合共錄得約6宗買賣。

領凱兩天售約68伙

一手方面，過去兩日錄得約70伙，但幾乎全部為長實將軍澳領凱錄得的成交，其



■長實執行董事趙國雄(左)表示，領凱銷售目標提高至600伙。右為黃思聰。

他新盤僅新世界名鑄、沙田碧濤花園及九龍城御·豪門，分別各沽出1伙。長實執行董事趙國雄表示，過去2日國慶假期，領凱錄得不少內地客買樓，成交中近2成為內地客，當中至少2組客各斥約1,700萬元連購2個4房戶，相信因內地限購令下，不少內地資金選擇來港買樓避險。

長實地產投資董事黃思聰表示，樓盤至今成交約500多伙，平均呎價逾6,000元，已超出原來的400伙目標，決定調高目標至600伙，相信很快會達標，600伙套現約38至39億元。樓盤本周初將有新坐向的單位會推出，並會加價2至5%，視乎同區新盤銷情，領凱的特色戶售價會上調。

深灣9號預留增至近40伙

其次，由嘉華、信和及南豐發展的香港仔深灣9號，市傳上周末已偷步展開預留，周六並突然開放交樓標準單位預約參觀，綜合市場資訊，周六錄得10伙，周日錄得20伙，連同之前錄得的預留，總數預

十大藍籌屋苑周末交投表現

屋苑	過去兩日(伙)	前周末(伙)	平均呎價(元)
太古城	2	1	9,800
康怡花園	0	0	7,800
海怡半島	0	0	7,500
麗港城	0	0	6,000
黃埔花園	0	0	7,860
新都城	1	0	5,700
美孚新邨	0	0	5,850
愉景新城	0	0	5,600
沙田第一城	1	0	5,870
嘉湖山莊	5	6	3,100
總數	9	7	

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

留已近40伙，主要為第6及8座的單位，呎價約由1.8萬至2.3萬元。然而，發展商最快今日才公布樓盤的首張價單，按時間推算，最快周四或周五才可開賣。

天璽內園景呎價2.3萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產鄭嘉榮表示，該行日前錄得九龍站天璽高層G室成交，兩房一套房間隔，建築面積894方呎，外望內園景觀，成交價2,082萬元，呎價約23,289元。

894呎單位售逾2千萬

據了解，賣方在09年斥資1,332萬元向發展商購入，持貨至今獲利750萬元，賺幅約56%。

鄭嘉榮續補充，天璽9月至今暫錄得2宗買賣個案，平均呎價約25,000元；現時，項目有共約90個買賣放盤，單位開價平均每方呎約29,000元。

內地客買宇晴軒收租

香港置業謝寶湘表示，一名內地收租客經該行介紹長沙灣宇晴軒一個759呎連約戶後，考慮約一周斥資653.7萬元購入。

謝寶湘表示，該成交之宇晴軒單位為6座極高層B室，建築面積759平方呎，兩房間隔，享向南開揚海景，以653.7萬元成交價計，平均呎價約8,613元，屬市價成交。謝寶湘指，單位市租約17,000元，租金回報約3厘。

原業主於07年12月以近448萬元購入，獲利約205.7萬元或46%。

換樓客735萬購碧堤半島

另一方面，美聯物業何煒斌稱，該行剛促成深井碧堤半島2座高層B室成交，屬3房間隔，享青馬大橋景緻。單位面積為1,208平方呎，以成交價735萬元計算，平均呎價約6,084元。買家為一名同區換樓客，作自住之用。

原業主於04年9月以477.8萬元購入，獲利約257.2萬元或53.8%。

海典灣兩房戶減價13萬

利嘉閣地產楊震霆表示，該行剛錄得馬鞍山海典灣5座高層D室成交，建築面積660呎，兩房開闊，望園景，原業主減價13萬元後以355萬元成交，呎價5,379元。原業主於09年11月以274.8萬元購入，獲利80.2萬元或29%離場。

映灣園業主減價4%套現

美聯物業周敬富稱，在經濟前景充滿不明朗因素下，連向來惜貨如金的區內業主亦急於減價放盤套現。該行剛促成東涌映灣園12座極高層D室成交，屬3房兩廳間隔，享開揚山景。單位建築面積為884平方呎。



■九龍站天璽外貌。

資料圖片

嘉湖持貨近5年賺倍

利嘉閣地產彭永佳表示，該行近日促成天水圍嘉湖山莊景湖居5座高層D室成交，外望開揚景觀，建築面積709方呎，成交價238萬元，呎價3,357元。

據悉，原業主於07年1月以110萬元購入，持貨近5年獲利128萬元離場，賺幅1.16倍。

彭永佳續指，嘉湖山莊9月份暫錄得約82宗買賣成交，平均成交呎價每方呎約3,218元；現時，屋苑共有約780個放盤待售。

此外，利嘉閣地產岑焯雋表示，該行日前得錄得藍澄灣6座高層C室，單位兩房開闊，外望酒店樓景，建築面積683方呎，以296萬元承接，呎價4,334元，略低於市價水平。據了解，賣方於09年12月以220萬元購入，持貨至今獲利76萬元，賺幅約35%。

團體撐采頤東地皮改休憩

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 黃大仙區議員申請將新蒲崗采頤花園東面一幅89,879呎土地，由現時的住宅(甲類)，改劃為休憩用地。近日接獲186份意見，當中逾98%支持，僅得3份反對。

支持申述包括新蒲崗居民聯會、仁愛大樓業主立案法團、萬義大廈業主立案法團、東九龍居民委員會主席何漢文等。

意見認為，用地貼近高架道路及巴士總站，不宜發展住宅，改劃可

以釋除居民對興建屏風樓的疑慮，亦可讓有關土地納入政府的基本工程計劃內，興建文康設施，讓采頤花園及彩虹邨的居民受惠。

據了解，地盤位於啟德發展區的北面，一街之隔為擬興建的啟德公屋群。議員擔心地盤將來若發展興建居屋或公屋等，會有屏風樓問題，而地下空間已擬作沙中線的鐵路隧道，亦不宜發展住宅。

美聯豪宅天下

樓價地價趨穩 有利安居置業

淺水灣別墅 4.35呎 附贈淺海四房雙套 2億2,800萬 2812 7828	愉富大廈 2.028呎 四正雙廳 還價即成 2,800萬 2923 8282	貝沙灣4期 1,497呎 三房高層 1,770萬 2989 9233	貝沙灣4期 1,724呎 正南海景 2,400萬 2989 9233
Mayfair 2.918呎 高層海旁四房雙套 9,500萬 2899 0010	用家精選 1,433呎 三房工人套 楼梯會所 1,850萬 2548 4999	貝沙灣二期 1,688呎 海天一色 2,450萬 2828 3434	貝沙灣一期 1,658呎 特式天台 4,380萬 2812 1177
君臨天下 1.457呎 煙花漫天 投資一流 2,900萬 2927 8833	海逸豪園 1.479呎 高層開揚 魚魚門 1,650萬 2926 5222	罕有複式 3,443呎 內置梯連天台 6,000萬 2812 7828	南區優質洋房 3,500呎 環境幽雅 1億4,300萬 2812 7828
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	畢架山峰 1,632呎 高層四房 1,680萬 2928 8788	嘉士柏山 1,326呎 半山靚景 1,650萬 2381 1889
蒙地卡羅 2.082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337	翠逸雅園 1.488呎 獨立別墅 英倫大宅 6,000萬 2482 4993	畢架山一號 1,527呎 東南四房 2,500萬 2381 1898	又一村居地 1,326呎 半山靚景 1,650萬 2381 2322
東堤灣畔 1.529呎 君臨天下 970萬 2923 6228	帝濱灣 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	君頤峰 1,309呎 高層連車 1,750萬 2328 9338	君頤峰 1,541呎 全新增住 1,720萬 2926 4477
御林 1.529呎 君臨天下 970萬 2923 3300	曼克頓山 2,816呎 複式大宅 2,000萬 2920 6345	海珀名邸 3,197呎 嶺南之巔 1,450萬 2331 8234	萬景峰 1,083呎 四房靚景 810萬 2920 3300
御林 1.529呎 君臨天下 970萬 2923 3300	葡萄		