

十大屋苑6個捧蛋

周末成交僅8宗 施政報告前二手續低迷

香港文匯報訊(記者 周穎)環球經濟前景不明,加上本週三特首將公佈《施政報告》,其中重推居屋等房策令市場存有戒心,導致上週末樓市交投續處低迷。據美聯物業分行統計數字顯示,上週末十大屋苑僅錄得8宗成交,當中6個屋苑成交吞蛋,按周下跌約11%,連續三個周末在10宗以下低位徘徊。同時有個別業主更大減1成套現。

據美聯物業分行統計數字顯示,上週末十大屋苑暫僅錄得8宗成交,按周9宗下跌約11%,連續三個周末在10宗以下低位徘徊。十個藍籌屋苑中6個屋苑成交吞蛋,僅有4個錄得成交,分別是港島區太古城、九龍區美孚新邨以及新界區沙田第一城及天水圍嘉湖山莊,其中嘉湖山莊以暫錄5宗,為十大屋苑中錄得最多成交之屋苑。

另外,中原地產十大屋苑上週六、日共錄得18宗成交,按周大幅回升80%。雖然成交急升,但只是由於前周基數低,整體成交宗數仍然偏低。

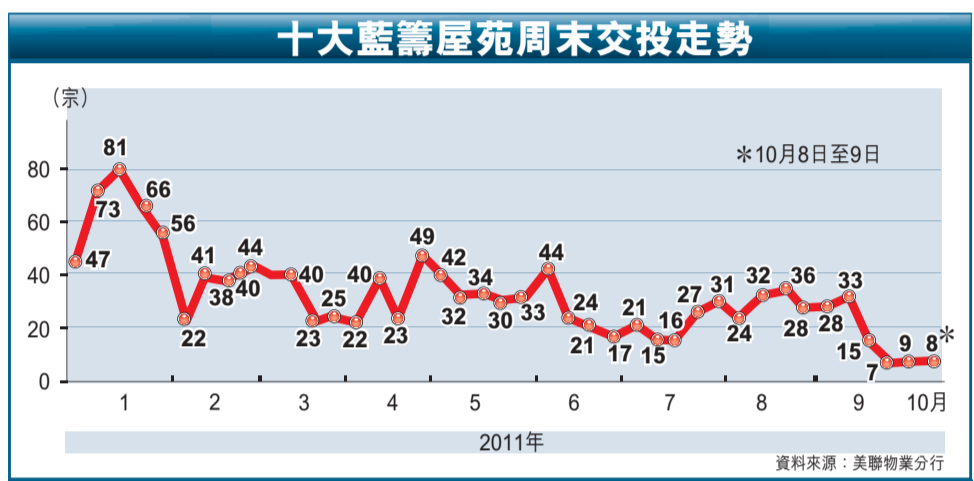
海翠花園大減12%套現

中原地產陳世豪表示,屯門海翠花園5座頂層連天台特色戶,面積734平方呎,坐向東南享全海景,以323萬元易手,呎價4,400元。業主於8月初時以370萬元放售單位,惜遇上近日的金融動盪,最終減價47萬元將單位易手,減幅為12.7%。據悉,原業主於96年6月以230萬元購入,現獲利93萬元,升值40%。

中原地產陳凱超表示,西灣河嘉亨灣2座中層B室,面積922平方呎,三房開隔,望未來郵輪碼頭景。原業主本月初叫價1,250萬元,後數度減價至1,190萬元沽,呎價約12,907元,減幅約5%,成交價稍低於市價。買家為投資客,預料月租3.6萬元,租金回報



《施政報告》周三揭盅,西九龍屋苑頻現減價個案。資料圖片



約3.6厘。原業主於2008年以830萬元購入,是次獲利360萬元,單位升值約43%。

君滙港減110萬低市價13%

利嘉閣地產馮樹勳表示,奧運站君滙港5座低層C室,三房開隔,建築面積701平方呎,業主早前開價700萬元放盤,及後受市場氣氛影響而逐步減價,最終大減110萬至590萬元成交,呎價8,417元,較同類單位市價低逾13%。據悉,賣方是在去年二月斥資490萬元

購入,現獲利100萬元,賺幅約20%。

中原地產蔡佩華表示,元朗御豪山莊7座高層C室,面積876平方呎,業主以低市價放盤,放盤4小時內,以263.8萬元成交,呎價3,011元,較市價低12%。買家為區內投資者。據悉,原業主於98年10月以224.1萬元購入,現獲利39.7萬元,升值17.7%。

珀麗灣兩房戶月內減31萬

珀麗灣一個兩房戶,業主於一個月內減價31.2萬元。中原地產梁曉陽表示,珀麗灣29座中層A室,面積622平方呎兩房戶,以316.8萬元易手,呎價5,093元,較市價低約5%。業主於上月以348萬元放售單位,一個月內減價31.2萬元,現獲利102.6萬元,升值47.9%。



深灣9號示範單位續吸引不少準買家到場參觀,示範單位外人氣旺盛。香港文匯報記者周穎攝

新盤假日售102伙彈45%

香港文匯報訊(記者 周穎)雖然二手市場交投持續下挫,不過由於香港仔黃竹坑深灣9號新盤開售及將軍澳康城站領凱即將加價,均成功吸引買家入市。過去兩日整體一手市場錄得102伙成交,按周上升45%。

港島區新盤始終有需求,深灣9號開售即時成為市場焦點,吸引市場注意。市場消息指出,過去兩日錄得32伙成交及預留,佔一手整體成交31%。據價單顯示,過去兩日可供發售單位有12個,不過項目開放示範單位,吸引不少買家到場參觀,市傳再有約20宗預留。

深灣9號三日累售89伙

事實上,樓盤於上週五開售,首晚已經沽清首批77伙,套現超過20餘億元,成績理想,連同過去兩售出的單位,樓盤三日累積售出89伙。發展商今日開售上週五晚加推的62個單位,該批單位平均呎價19,167元。

睇樓客陸小姐認為,近期股市表現,擔心拖累本港樓價下跌,反而即將公佈新一輪《施政報告》,不會影響入市決定,因為市民始終有置業需求。

領凱加價前再沽60伙

而事先張揚今日開始加價的領凱,成功加快買家入場步伐,過去兩日再售出60伙,成為一手市場成交之冠,佔整體成交58%。長實地產投資董事黃思聰昨日表示,近期股市波動,資金湧向藍籌新盤,旗下領凱備受用家及投資者追捧,累積售近700個單位。

帝峯頂層呎價3.47萬次高

另外,市場消息指出,大角咀帝峯,皇殿第2座79樓A室頂層連天台泳池,單位面積2,106平方呎,以7,328萬元成交,呎價3.47萬元,創屋苑呎價次高。

過去兩日一手盤銷情

樓盤名稱	銷情 (伙)
將軍澳 領凱	60
黃竹坑 深灣9號	32
黃大仙 現崇山	7
大角咀 帝峯·皇殿	1
跑馬地 雲暉大廈	1
大埔 承峰	1

總計: 102

二手摸貨量上季跌至新低

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,今年第三季以確認人身份轉讓的二手私人住宅「摸貨」(包括二手樓花買賣合約登記錄得92宗,總值7.3億元,較第二季的156宗及9.96億元,分別下跌41%及26.7%。摸售宗數連續四個季度下調,並跌破100宗以下,第三季數字破95年第三季有紀錄以來的按季歷史新低。

打過炒風奏效 連跌4季

黃良昇並指,數據反映政府有效打過炒風,樓市以用家及長線投資者為主導。2011年第三季二手私人住宅「摸貨」登記宗數,佔同期整體二手私人住宅買賣登記宗數0.7%,較第二季下降0.1個百分點。摸售比例連續兩個季度維持低水平,顯示市場炒賣氣氛持續低沉,樓市健康。

價值200萬元或以下的二手私人住宅「摸貨」買賣登記更跌至零宗;其次是價值500萬元以上的,按季下跌46.6%。價值200萬至300萬元及300萬至500萬元的摸售分別按季減少40.0%及29.3%。而今年第三季私人住宅摸售登記宗數為新盤「摸貨」,將軍澳日出康城2期B領峯是摸售宗數最多的屋苑。

限貸效應 上月工廈登記跌4成

香港文匯報訊 外圍金融動盪,環球經濟亦響起警號,投資物業買家入市心態轉弱,加上本地銀行透過各種方法減少向投資物業放貸,進一步拖慢物業買賣流轉,導致工廈物業交投連月下滑。

涉331宗近28個月最少

利嘉閣(工商舖)工商部區域董事朱亮恒指出,9月份全港僅錄得331宗工廈物業買賣登記(數字主要反映2至4星期前工廈買賣市場實際情況),較8月份的579宗急挫43%;鑑於貴重物業買賣成交比重顯著滑落,則導致同期大市成交總值下跌53%至不足18億元水平,數值亦屬近17個月最少。

新蒲崗區的登記量能保持平穩,甚至錄得增長,其餘8個地區登記量則見顯著下跌,按月跌幅介乎20%至75%之間。

黃竹坑僅4宗大減64%

其中荃灣區交投萎縮最為嚴重,缺乏一手樓面買賣支持,該區上月全月僅得39宗登記,按月銳減75%;此外,物業買賣向來疏落的黃竹坑區,買賣登記量亦按月銳減64%至4宗,跑輸大市。

朱亮恒指出,外圍金融不穩,銀行借貸明顯審慎,銀行不單透過降低借貸成數及收緊物業估值減低放貸外,近期更將投資物業按揭息率調升,由年初「P減2厘」調整至目前與P齊齊;鑑於借貸成本顯著增加,投資者暫時不願入市,加上業主不肯落價將就買家,導致買賣市場陷入高度膠着局。

太古城3房戶月租2.2萬

香港文匯報訊 香港置業李振光表示,該行剛促成港島鰂魚涌太古城天山閣高層C室的租務成交,為三房單位,建築面積788平方呎,望海

景,月租22,000元,平均呎租27.9元,略高於市價的25至26元。租客為內地專才。業主於97年3月以580萬元購入上址,最新租金回報率4.55厘。

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME

樓市無論晴天陰天 加入美聯一定冇明天

24小時熱線: 2316 8866

香港	<p>山頂獨立屋 3,500呎 真草花園 清幽方便 1億3,000萬 2812 7983</p>	<p>匯文樓 1,094呎 連1,900呎平台 可變性甚高 1,900萬 2838 6993</p>	<p>貝沙灣南岸 1,621呎 大房景優 2,300萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣 1,947呎 自住必選 3,200萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣二期 1,688呎 海天一色 2,450萬 2828 3434</p>	<p>擁抱自然 2,000呎 罕有露台 3,980萬 2812 7983</p>	<p>罕有放盤 1,750呎 無敵維港 7,100萬 2812 7983</p>	
	<p>南灣御苑 2,540呎 名師設計 4,826萬 2812 7983</p>	<p>陽明山莊 2,787呎 四房雙套 4,300萬 2812 7983</p>	<p>嘉雲臺 1,907呎 罕有高層 4,000萬 2838 6993</p>	<p>樂景園 3,134呎 巨大無比 7,300萬 2838 6993</p>	<p>禮禮山 1,618呎 高層景觀 4,200萬 2838 6993</p>	<p>跑馬地精品 800呎 連高層回報 750萬 2838 6993</p>		
	<p>峰景花園 3,833呎 璀璨維海 9,500萬 2519 3838</p>	<p>地利根德閣 3,052呎 四房雙套 3,950萬 2921 8228</p>	<p>地利根德閣 3,001呎 割讓書房 5,600萬 2922 6666</p>	<p>寶園 2,600呎 交通連車 4,000萬 2888 1818</p>	<p>威景台 795呎 合和名廈 840萬 2922 3131</p>	<p>寶馬山花園 740呎 六房會所 800萬 2922 3322</p>		
	<p>Mayfair 2,918呎 高層維海四房雙套 9,500萬 2899 0010</p>	<p>承德山莊 1,200呎 新地名廈 名師靚裝 1,500萬 2921 6868</p>	<p>雅景台 1,277呎 豪華維海 1,500萬 2922 3288</p>	<p>景愉居 1,539呎 天后新貴 1,400萬 2571 2999</p>	<p>殷輝花園 1,106呎 山景雅裝連車 1,368萬 2922 6622</p>	<p>夏苑苑 2,600呎 四房雙套罕有 3,250萬 2921 7100</p>	<p>信怡閣 1,108呎 三房位置方便 1,160萬 2526 8999</p>	<p>禮式住宅 3,400呎 維港四房露台 4,680萬 2525 8262</p>