

# 深灣9號連預留累售120伙



■嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示，深灣9號第二批單位於昨日開售。香港文匯報記者周穎 攝

香港文匯報訊 (記者 周穎) 雖然股市表現仍然反覆，但無阻發展商加推單位步伐，承接過去兩日去貨之勢，香港仔黃竹坑深灣9號市傳昨日預留連售出逾120伙，發展商考慮增加推售目標，樓價則有2%至3%上升空間；將軍澳康城站領凱則繼續推出29個3房單位以一口價單位應市，並事先張揚未來再有單位加價3.5%重推。

## 嘉華：內地買家佔3成

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示，深灣9號上周五加推的62個單位於昨日下午4時開售，估計大手買家不多，而內地買家比例將與首批單位相若，約近30%。另傳，項目預留連售出逾120伙。

## 1房複式戶售1388萬

價單顯示，當中52個單位訂價由1,388.8萬元至3,966.8

萬元，建築面積由745平方呎至1,938平方呎，平均呎價為19,080元，分佈物業第8座及第9座，單位類型包括首次推出的一房複式單位。

他又表示，首批77個單位基本沽出，由於受打風影響，剛過去的十一黃金周內地客比例不及早前查詢多，當中只有近30%內地客，未來將陸續有來自上海買家到港睇樓。另外，6座頂層A單位，有買家洽購中，單位維持叫價1.6億元。

## 領凱「一口價」推29伙

陳氏指出，由於項目已經推出6、8及9座逾151個單位，估計售罄可套現50億元，未來視乎買家反應，本周銷售目標朝向200個，未來銷售策略傾向惜售，及調升銷售目標；同時考慮將售樓盤售價調整至近南區水平，估計售價有2%至3%調升空間。



■長實思聰(左)表示，即供「一口價」476.5萬元推3房2廳連主人套房園景單位。

另外，長實地產投資董事黃思聰昨日於記者會時表示，領凱即日起推出第10座29個RB單位，單位位於18至51樓，面積約903平方呎，均屬3房園景單位，以一口價形式推售，即供價476.5萬，平均呎價5,277元。

他又表示，領凱於十一黃金周期間，共吸引900組內地客睇樓，令內地客買家比例上升至15%，項目現時累積售出700個單位，餘下400餘個可供發售。而繼早前推出加價單位外，本周亦會再將一批單位加價重推，加幅約3.5%。

# 二手樓價連跌4周達5%

## 上周52屋苑126宗易手 13個零成交

香港文匯報訊 (記者 卓建安) 特首曾蔭權公佈《施政報告》前夕，二手市場陷入膠着僵局，物業交投持續淡靜。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在上周(10月3日至9日)僅錄得126宗二手買賣個案，較前周(9月26日至10月2日)的127宗微跌不足1%；此外，期間二手樓價則下跌1.4%，四個星期累積跌幅約達5%。

據利嘉閣地產表示，按地區分析，港島、九龍及新界三區二手交投走勢各異，新界區二手表現較為差勁，上周該區21個指標屋苑僅錄得55宗買賣成交，較前周的65宗再挫15%，其中沙田第一城、銀禧花園及碧堤半島的成交量下跌44%至75%，影響較大。

九龍區方面，該區20個指標屋苑上周則有45宗買賣，成交量與前周看齊，除了美孚新邨成交大幅回升83%至11宗外，同區其他屋苑交投表現兩極，有升有跌，「乏善足陳」。

## 太古城康怡交投仍佳

至於港島區，上周全區20個指標屋苑共有26宗買賣，較前周的17宗增加53%，其中太古城的成交量由前周的7宗，大增至上周的12宗，表現最好；至於康怡花園、嘉亨灣及杏花邨的成交量，則同時由前周的1宗，增加2倍至上周的3宗，阻止了大市成交持續下瀉。

## 鯉景灣海怡匯景等乏問津

雖然二手大市交投走勢大致持平，但上周「零成交」屋苑數目，卻由前周的9個增加至上周的13個，包括鯉景灣、藍灣半島、海怡半島、傲雲峰、德福花園、匯景花園、帝柏海灣、宇晴軒、沙田中心、太湖花園、綠楊新邨、灝景灣及藍天海岸。

## 施政報告後料成交加快

利嘉閣地產董事陳大偉認為，《施政報告》將於明日公佈，無論政策是好是壞，買賣雙方進退將有明確方向，預期議價空間收窄下，成交節奏勢必加快。他相信未來一周成交量可望在目前低位回升20%至30%，最少超越150宗水平；至於樓價走勢，則需視乎有關房地產政策的內容而定。



■鴨脣洲海怡半島上周零成交。

資料圖片



■土瓜灣炮仗街41至45號約8成業權招標。

香港文匯報訊 九龍土瓜灣炮仗街坐擁港鐵未來「沙中綫」鐵路優勢，具發展潛力。九龍炮仗街41至45號物業現正透過美聯物業進行招標，物業由2幢5層高唐樓組成，地盤面積合共約3,773平方呎，現時共有12個住宅單位及3個商舖，現正招售約8成之業權，定於10月27日(星期四)中午12時正截標。

美聯物業東南九龍及將軍澳營業董事郭玉滿表示，是次招標的炮仗街41至45號物業於1955年落成，現為2幢共5層高唐樓，現共有12個住宅單位及3個商舖，地盤面積約3,773平方呎，現標出售其約80%之業權，項目鄰近區內著名中小學及國際學校，加上地點交通便捷，物業可重建為豪華精品式住宅，料其市場潛力相當不俗。

美聯測量師行董事林子彬指出，該地段之城市規劃用途為「住宅(甲類)」的規劃用途範圍內，最高地積比率不得超過9.0倍。

# 上月寫字樓成交額增8成

香港文匯報訊 (記者 涂若奔) 中原地產研究部聯席董事黃良昇披露，2011年9月份寫字樓買賣合約登記總值為35.07億元，較8月份顯著回升83.0%，宗數則錄得223宗，較8月份回升19.3%，但仍是2010年6月份以來的15個月次低紀錄。不過，9月份的寫字樓登記數字，主要反映8月間的市況。

## 逾5千萬元宗數增近9成

按金額分類統計，5,000萬元以上大額登記金額的升幅最為顯著，錄得20.97億元及17宗，較8月份分別上升2.35倍及88.9%。1000萬元至2000萬元類型則錄得4.64億元及33宗，較8月份上升31.0%及26.9%。500萬元至1000萬元類型錄得3.74億元及59宗，較8月份上升47.5%及68.6%。200萬元至500萬元類型錄得2.11億元及60宗，較8月份上升22.7%及9.1%。

但2,000萬元至5,000萬元類型及200萬元以下類型在9月份的登記金額及宗數均錄得下降。2,000萬元至5,000萬元類型錄得2.93億元及10宗，較8月份下降33.7%及28.6%。200萬元以下類型錄得0.68億元及44宗，較8月份下降2.1%及8.3%。



■金鐘力寶中心。  
資料圖片

# 豪宅上月登記大跌6成

香港文匯報訊 (記者 涂若奔) 中原地產研究部聯席董事黃良昇披露，2011年9月份價值1,200萬元以上的豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得251宗，總值77.08億元，較8月份分別急跌66.0%及52.3%。整體豪宅登記創09年9月以來的31個月新低紀錄，金額亦創09年4月以來的29個月新低紀錄。顯示8月間缺乏豪宅新盤推售，而且政府收緊豪宅按揭，買家放緩入市步伐，影響豪宅市況回落。

按季方面，2011年第3季價值1,200萬元以上的豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得1,471宗，總值395.78億元，較第二季分別下跌16.9%及24.3%。雖然第3季有大型豪宅新盤供應，但收緊按揭及股市波動等，二手豪宅交投放緩，以致整體豪宅市道回軟。

另一方面，今年第3季價值1,200萬元以上的一手豪宅買賣合約登記錄得890宗，總值225.96億元。一手宗數較第二季上升10.8%，創2010年第三季以來的四個季度新高，而金額則較第二季下調3.9%。

## 二手涉581宗 10季最少

第3季價值1,200萬元以上的二手豪宅買賣合約登記錄得581宗，總值169.82億元，較第二季減少39.9%及41.0%。二手宗數創09年第1季以來的10個季度新低；金額亦創09年第4季以來的7個季度新低，反映今年第3季一手新盤成為焦點，加上政府新措施拖累，二手豪宅買賣明顯下挫。

另一方面，今年第3季價值1,200萬元以上的一手豪宅買賣合約登記錄得890宗，總值225.96億元。一手宗數較第二季上升10.8%，創2010年第三季以來的四個季度新高，而金額則較第二季下調3.9%。

# 溫州客傳用貨 美聯稱未聞

香港文匯報訊 (記者 周穎) 昨有報道指，溫州客以低於市價10%發售旗下11個位於長沙灣西九四小龍單位，但有區內代理指出，實際上未見有上述單位發售。但近期市況波動，確實令內地業主膽怯決定套現離場。

美聯物業張曉盈表示，碧海藍天為6座高層H室單位，面積約為784平方呎，望海景，由於該廣州客業主決定沽貨，並以筍價發售物業，最終以約580萬元成交，呎價約為7,398元，屬吸引價成交。買家為區內換樓客，據悉，原業主於10年5月以約500萬元購入，是次轉售獲利約80萬元，物業升值約16%。

## 地產熱線

### 黃邦俊呎價5萬買君臨頂層

香港文匯報訊 (記者 周穎) 恒隆地產旗下九龍站君臨天下1座頂層79樓B室複式戶，面積為2,922方呎，日前以1.461億元售出，呎價5萬元，創九龍區分層單位呎價新高。根據田土廳的成交紀錄顯示，買家為信利國際執行董事黃邦俊。

### 輝煌豪園劈價220萬套現

香港文匯報訊 中原地產簡英誠表示，該行新近促成西半山輝煌豪園高層C室成交，面積1,066平方呎，三房間隔，有士多房，望煙花海景，原業主叫價1,600萬元，在無人問津後，減價220萬元至1,380萬元易手，減幅達14%，平均呎價12,946元。買家為中長線投資客。原業主則於2004年以866.6萬元入市，持貨約7年獲利513.4萬元或59%。

此外，中原地產林龍南表示，北角形品高層E室，面積720平方呎，擁兩房間隔，享全山景。原業主叫價820萬元，後見股市反覆波動，憂慮市況轉差，遂減價至760萬元獲買家承接，止賺離場，平均呎價約10,556元，減幅約7%。原業主於2009年6月以605.3萬元入市，持貨2年多獲利154.7萬元或26%。

### 金朝陽統一水星街項目業權

香港文匯報訊 金朝陽集團(0878)昨宣布，於今年10月3日成功統一收購位於北角水星街13至15號整個地盤之所有業權，成為集團年內第三個成功收購之項目，進一步拓展土地儲備。

該地盤面積約2,574平方呎，現時設有2戶地舖及6戶住宅單位。該地盤若重建作商業或酒店項目，可建地積比率最高可達15倍，樓面面積可達38,600平方呎。

### 帝峯兩房戶年餘升值33%

香港文匯報訊 利嘉閣地產馮樹勳透露，大角咀帝峯·皇殿6座中層F室兩房單位，剛於日前以1,050萬元易手，單位建築面積為736方呎，呎價約14,266元。

據了解，賣方是在2010年7月份以788萬元購入，獲利262萬元或33%。

### 貝沙灣1期大戶售3128萬

香港文匯報訊 美聯物業姜玉清表示，該行剛促進薄扶林貝沙灣1期8座高層B室單位成交，面積約為1,947方呎，望全海景，成交價約3,128萬元，平均呎價約為16,066元。買家為外區客，作長線投資或自住之用。

原業主於04年4月份以約1,400萬元購入，獲利約1,728萬元，升值123%。

### 旺角中心意向呎價逾8千

香港文匯報訊 中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事陳玉雲表示，該行以獨家代理形式分拆出售的旺角中心19樓，全層分有18個單位，單位面積由359至2,639平方呎不等，部分單位附連租約，業主意向每平方呎售價8,000元起。

### 全層拆售18伙 已沽6伙

他續稱，旺角中心放盤向來深受醫務行業歡迎，大部分樓層已被打造成為醫務樓層，出租率長期高企。上述放盤樓層現租客均為醫務所，呎租由20至30元不等，個別單位回報高達3.5厘。