

房策明朗 用家入市増

美孚兩房戶售415萬 內地客千四萬買港景峯



領凱原價加推53伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、劉璇）長實旗下將軍澳領凱至昨日累積逾700伙，並再推535個單位，全部以9月底公布的價錢原價加推，由於價單早已公布，故今日起已可認購。據悉，加推單位屬第10座的9D室，分布8至69樓，面積約971呎，3房連套房間隔，最低呎價約由5,580元起，入場費約541.8萬元。

最低入場費542萬

長實地產投資董事黃思聰表示，領凱的LD及LC單位已全數售罄，樓盤現累計售出逾700伙，佔推出單位的9成，今年銷售目標將由原先的700伙，調高至800伙，餘下約300伙會保留壓後推，並計劃調升售價。昨日加推的單位，仍可採用即供A付款方法，計算樓價折扣6%後，入場費降至593.3萬元，入場叫價約5,245元。

政府日前公布施政報告，當中涉及復建居屋。黃思聰表示，現時居屋的落成時間、地點與售價均已明確公布，入息要求3萬元內，相信不符合購買居屋資格的買家會盡快入市，又指新居屋首批推出的單位僅2,500個，不會影響私人樓宇的供應和推售。

資料顯示，領凱由3座大廈組成，單位數目共1,168個，單位面積約由800呎至約1,300呎，最大面積單位約2,200呎，全為3或4房戶。

香港文匯報訊（記者 周穎）施政報告發表後，樓市走向漸見明朗化，早前市場觀望氣氛即時改善，有不少買家加快入市，美孚新邨更出現即晚決定入市個案，亦有一名內地投資者待消息公布後撲鑊入市，也有內地客以高市價3%買入元朗錦綉花園1,050呎戶連加大花園。市場成交增加，業內預料本周末各區睇樓量將有所回升。

用家有兄施政報告發表的最新房策主要協助上車客置業，對市區大型屋苑影響不大，即晚決定入市。中原地產美孚四區分區營業經理邱少明表示，美孚新邨5期蘭秀道18號低層B室，單位面積758平方呎，屬兩房間隔，享內園景致，以415萬元成交，呎價5,475元。單位作自住用途。據悉，原業主於1991年2月以96.8萬元購入，持貨近21年，是次大幅獲利318.2萬元離場，單位升值3.3倍。

內地投資者待施政報告消息公布確定後才購入市。世紀21中華龍灣分行經理劉錫英表示，港景峯3座高層B室，面積1,081方呎，享有鯉魚門海景，交價1,435萬元，呎價13,274元。原業主於02年以548萬元一手購入，轉手獲利887萬元，單位9年升值1.62倍。同類型單位現時租金約月租3.5萬元，租金回報率約3厘。

換樓客430萬購港灣豪庭

換樓客趁樓市抽升前入市。世紀21中華港灣豪庭分行經理陳華明表示，港灣

豪庭5極高層F室，面積617方呎，成交價430萬元，呎價6,969元。據悉，原業主於08年7月以269.3萬元購入，轉手獲利160.7萬元，單位年升值59.6%。

美聯物業將軍澳蔚藍灣畔分行高級營業經理林振聲表示，將軍澳新都城二期8座高層A室，2房間隔，面積約617平方呎，望山景，以326萬元成交，呎價約5,284元，屬市場合理價格。買家為區內上車客。據悉，原業主於2000年10月以約212萬元購入，是次獲利約114萬元，物業升值近54%。

采葉庭累減20萬售出

中原地產元朗教育路分行A組高級分行經理梁朗麒表示，元朗采葉庭10座中層D至交成，面積606平方呎，攤兩房兩廁，享球場景觀，業主原開價275萬元，及後有見單位一直無人問津，決定減價10萬元，直至有買家洽購，再減價至255萬元易手，累積減幅7.3%或20萬元，較市價低約3%。買家為上車客。據悉，原業主於2007年11月以153萬元購入，持貨近4

晉名峰業主劈價150萬斬纜

香港文匯報訊 二手豪宅市場續現減價潮，其中沙田火炭晉名峰剛錄得大幅劈價蝕售斬纔例子。

連租戶約售700萬

中原豪宅STATELYHOME御龍山第二分行市務經理李文虎表示，市場新近錄得晉名峰D座高層C室獲買家承接，享翠綠山景，面積1,128平方呎，三房套房間隔，

單位連一個車位及租約以700萬元成交，折合平均呎價為6,206元。

持貨近7年蝕67萬

據了解，業主原先開價850萬元，由於市況轉淡，單位一直未獲承接，只好多番減價，直至買賣雙方再經一輪議價還價後，單位終減價150萬元沽出，減幅高達

17.6% ◦

據悉，買家為長線投資者，作收租用途，單位依原有租約，月租25,000元，回報率約4.3厘。原業主是於2004年12月以767萬元購入上址連車位，持貨約近7年蝕讓67萬元離場。

此外，利嘉閣地產皇牌苑黃埔海逸分行經理潘立信表示，該行新近錄得紅磡海逸豪園3期8座低層A室轉手，單位三房間隔，外望海景，建築面積979方呎，成交價1,008萬元，呎價10,296元。賣方在06年5月斥資612萬元購入，獲利396萬元或近65%。



■荔枝角美孚新邨。

年，現獲利102萬元，單位升值約66.7%。

錦綉花園高市價3%易手

美聯物業元朗錦綉分行營業經理鄺銘洛指，元朗錦綉花園單位於1段3街11號，單位面積1,050平方呎，望花園景，以758萬元成交，呎價為7,219元，較市價高約3%。買家為一名內地客，購入作自住之用。據悉，原業主於96年8月以363萬元購入，今次賺約395萬元，物業大幅升值。

[illegible]