

# 文匯報

WEN WEI PO  
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物  
獲特許可在全國各地發行  
2011年10月  
30 星期日  
天氣乾燥 間有陽光  
氣溫：22-27°C 濕度：55-80%  
港字第22526 今日出紙4疊7張半 售6元

# 回暖 東九樓市

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠施政報告拓展東九龍成為新商業區，過去兩周東九的一二手住宅價量回暖，成交呎價見新高。以平均呎價1.29萬元開盤的天晉昨日首推50伙，售出約23伙，佔推盤量的46%，銷情一般；但最高呎價見2萬元，創出將軍澳新高紀錄；另一開售中新盤領凱過去兩周售出逾150伙。區內二手樓交投回升，麗港城成交量按月急彈90%，匯景花園及淘大花園的成交價則回升3%至12%不等。

## 「新中環」效應 天晉首日去貨一半 二手價量齊升

東九龍新核心商業區。設計圖片

新鴻基地產於將軍澳市中心的天晉首推50伙昨午揀樓，市場消息稱，首日售出約23伙，其中1,600方呎大單位已沽清，買家以區內換樓客為主。最貴的3座48樓A室泳池屋，連兩個車位，建築面積2,560方呎，亦以5,120萬元售出，呎價2萬元，創出將軍澳新高呎價紀錄，買家為持有香港身份證而長居內地的人士，計劃作自用。該50伙單位呎價介乎11,236元至2萬元，單位入場費1,398萬元。

### 逸瓏再售16伙 最貴呎價3萬

至於將軍澳康城站的領凱昨日再售逾10伙，過去兩周則售出約150伙。長實地產投資董事黃思聰表示，近日市場聚焦東九龍，區內睇樓量及成交量驟升，而大單位的需求亦大增，昨日再以原價加推領凱最後12伙，位於第9座的3房連主人套房及儲物房套房，該批單位屬最大面積的3房戶。

其他區域新盤銷情則保持平穩。信置營業部總經理田兆源表示，九龍塘逸瓏昨日再售出16伙，第1座地下A連花園特色戶以呎價3萬元售出，再創九龍塘區內分層呎價新高。該單位面積1,900方呎，花園119方呎，平台1,098方呎，售價5,700萬元。逸瓏至今已累售66伙。

### 麗港城交投升近倍 淘大漲價3%

東九龍二手樓方面，利嘉閣陳維進表示，不少外區客於施政報告後紛紛湧入區內睇樓，令麗港城交投大幅反彈，月初至施政報告前只有5宗成交，施政報告後至今成交增至16宗，令本月交投量達21宗，按月大升90%。毗鄰的匯景花園因本月以3房戶成交為主，呎價按月大升逾12%。

一名外區買家近日看好東九龍的發展優勢，看過單位後於3小時內即決定入市。該單位為麗港城17座中低層B室，單位建築面積為639方呎，以395萬元承接。另一名港島東用家睇樓一次後，便出價587萬元購入麗港城4期21座中層D室自用。

美聯物業何家豪表示，九龍灣淘大花園的交投量與上月相若，但上車客睇樓量倍升，成交呎價亦回升3%；每月呎租更由上月的18元大升8.3%，至本月的19.5元。

淘大花園一個462呎單位，剛獲上車客斥資253萬元買入，該單位為A座中層2室單位，面積約462方呎。

世紀21陳振文指出，新蒲崗譽，灣灣7座中層F室，面積663方呎，剛以月租15,800元租出，呎租23.8元。

### 東九三屋苑10月成交變化

屋苑	成交量(按月變幅)	成交呎價(按月變幅)
麗港城	21宗(+91%)	5,738元(-4.7%)
匯景花園	6宗(-40%)	6,439元(+12.2%)
淘大花園	16宗(相若)	5,680元(+3.2%)

資料來源：美聯、利嘉閣 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

# 商廈易手 兩周6.5億



觀塘寧晉中心

### 東九住宅上周買賣個案

樓盤	建築面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
匯景花園8座低層H室	783	489	6,245
淘大花園A座中層2室	462	253	5,476
傲雲峰1座中層B室	687	500	7,278
麗港城21座低層D室	863	587	6,802
龍蟠苑F座中低層16號室	480	230	4,792

資料來源：中原、美聯、利嘉閣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港府於10月中施政報告內公布「起動九龍東」，把九龍東開拓成為另一個核心商業區，迅即為區內物業投資氣氛升溫，出現「大小通吃」的局面。短短兩周已有逾6.5億元資金流入九龍灣及觀塘商廈，有用家斥約1.48億元購入觀塘寧晉中心逾2.3萬平方呎作自用，亦有住宅投資者轉戰追捧東九龍區內商廈細單位。

美聯商業董事黃漢成表示，自施政報告公布會推動東九全線發展後，該區商廈市場瞬間升溫，過去兩周九龍灣及觀塘商廈市場共錄得18宗成交，總值逾6.5億元，當中以觀塘區內的新甲廈最受歡迎。

買家以用家居多，兩宗大手個案同為用家入主，包括觀塘寧晉中心23樓全層及22樓A及H單位，面積逾2.3萬平方呎，由一資訊科技公司以約1.48億元購入。

### 雅視光學擬遷入總部

敬業街55號皇皇廣場32樓全層連同9個車位，由雅視光學作價9,527萬元購入，並擬將總部遷入該物業。

中原（工商舖）寫字樓部區域營業董事何淑貞亦指出，施政報告對九龍東帶來正面幫助，有住宅投資者近日以543萬元購入觀塘敬業街55號皇皇廣場高層G室，面積約840平方呎，呎價約6,470元。更有買家不惜以換貨形式購入該廈

中層C室，成交價約590萬元，單位面積約972平方呎，呎價約6,070元，原業主於上月向發展商一手購入此單位，短短一個月間賬面獲利約35萬元。近期最矚目的是，香港銀行同業結算有限公司以逾3億元購入兆豐中心逾5萬平方呎樓面。

美聯工商舖行政總裁黃子華表示，現時東九呎價徘徊在6,000餘元的水平，只是核心區的三分之一價錢；至於租金方面，東九區平均呎租約18.5元，只是核心區的40%，可見東九商廈租金水平偏低，亦是企業踴躍遷入的誘因。

黃子華預期，東九商廈後市會持續向好，未來兩年售價可望再升約50%，租金在未來兩年亦望升約60%。

### 東九商廈半月成交個案

物業名稱	單位	面積(方呎)	成交價(元)	平均呎價(元)
觀塘寧晉中心	23樓全層及22樓A及H室	逾2.3萬	1.48億	6,435
觀塘皇皇廣場	32樓全層連9個車位	約1.27萬	9,527萬	7,500
觀塘皇皇廣場	中高層G室	840	543萬	6,470
觀塘皇皇廣場	中層C室	972	590萬	6,070
九龍灣南豐商業中心	中層16室	1,187	480萬	4,043

注：施政報告公布後至今半個月。資料來源：中原、美聯 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

## 天晉賣價 準買家嫌貴



香港文匯報訊（記者 涂若奔）由新鴻基地產推出的新盤天晉昨日開售，吸引大批買家捧場。但有不少準買家認為價格偏貴，因今後數月本港樓價仍有下跌空間。

投資客李小姐（見圖）表示，她本想買一套二房單位，作出租和投資用途，但來到後才知道並無二房單位，頗為失望。她稱，已在將軍澳看過不少樓盤，也在其他

地區比較過，以目前市況而言，12,000元的呎價明顯偏貴，8,000元左右較合理。她又預料，本港未來樓價仍有下跌空間。

另一買家陳先生則是換樓客。他稱，原本就住在將軍澳，希望買一個新單位作自住用途。

不過，他亦認為天晉的樓價太貴，因此只是來「看一下而已」，不會購買。他指出本港樓價下跌趨勢明顯，即使新地品牌計，呎價6,000至7,000元較合理。

## 雷鼎鳴料樓價再跌

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港科技大學經濟學系主任雷鼎鳴預期，第四季本港樓價仍會有下調空間，負資產宗數將會繼續增加，由於新盤供應不多，樓價調整亦不出現急劇變化，毋須過分憂慮。

本港第三季負資產按揭宗數增至1,653宗，按季急升33倍。匯豐亞太區業務策略及經濟顧問梁兆基昨表示，樓價下跌一定會出現負資產個

案，目前負資產宗數仍屬少數，不用過分擔心。他指出，近年不少市民置業都未有用足七成按揭上限。

梁兆基又表示，歐美經濟問題難於短期內扭轉，影響本港出口及轉口貿易，預期明年出口貿易可能只有個位數增長。他指出，內地港口日趨成熟，淡化本港的轉口港角色，未來本港或要靠內需帶動經濟增長，惟刺激作用不大。

## 版面導讀

**要聞** 大潮洪峰夾擊 曼谷避過首劫  
泰國水災進入關鍵時刻，兩個大潮昨晚及今早接連湧入首都曼谷，考驗當局防汛措施。當局研究是否需要延長明日結束的特別假期。詳刊A2

**要聞** 全球人口70億 糧食貧窮夾擊  
全球人口明日將衝破70億。分析認為，各國面對問題迥異：中國年輕人口不足；日、俄及西歐人口老化；非洲出生率率高，饑荒嚴重，恐釀人道災難。詳刊A3

**中國** 新身份證法通過 國人換證按指紋  
全國人大通過對居民身份證法的修改，明確內地一代居民身份證自2013年起停用，中國公民申請領取、換領、補領居民身份證，應登記指紋信息。詳刊A6

**國際** 勞資反枱 澳航全停飛  
澳洲航空與勞方未能就薪酬待遇達成共識，宣布停飛所有國際及國內線航班，逾600航班取消，約7萬乘客受影響，估計每日損失將達2,000萬澳元。詳刊A10

**港聞** 梁振英梁太 齊斥捏造報道  
對有報道指梁振英涉「婚外情」和「虐妻」，梁振英出席授勳儀式後，與太太一道主動向傳媒澄清事件，強調報道沒有根據捏造，梁太太形容報道可笑、荒謬。詳刊A15

六合彩MARKSIX  
10月29日(第11/127期) 搜珠結果  
5 12 15 17 18 39 47  
頭獎：無人中  
二獎：\$1,654,220 (1注中)  
三獎：\$114,570 (38.5注中)  
多寶：\$12,962,672  
下次搜珠日期：11月1日