

倚巒劈3200萬易手 23號屋售1.98億呎價5.88萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓市風高浪急，連超級豪宅亦需減價才獲承接。山頂倚巒9月中成交的21號屋減價2,200萬元易手後，不足1個月內，倚巒23號屋亦以1.98億元沽出，呎價58,876元，雖創出倚巒的呎價次高，但據區內代理指，大屋原本叫價達2.3億元，意味業主減價3,200萬元才售出物業，減幅13.9%。

買家料屬內地人士

土地註冊處顯示，山頂倚巒23號屋於10月10日沽出，成交價1.98億元，新買家以個人名字登記，由於名字Hu Lan ping以拼音書寫，估計有內地資金背景。資料顯

示，大屋屬倚巒的3,000呎「細屋」戶型，與9月成交的21號屋屬同一類型，大屋建築面積約3,363呎，呎價高達58,876元，為倚巒的呎價歷史次高，並打入全港10大最貴洋房的第六高。

大馬商人轉售賺3300萬

原業主Innovest Holding Limited於08年6月樓市高位其間，以1.65億元向發展商一手買入，公司董事包括Hii Yuiam，為馬來西亞籍人士。消息指，其於當地為有名商人，涉足建材生意。單位持有至今約3年多，業主賬面賺3,300萬元，單位升值2成。由於物業在08年金融海

嘯前購入，之後經濟突然下滑，物業亦經歷一番「風霜」，原業主曾向發展商要求延期付款等。

倚巒呎價月內反彈5%

據了解，倚巒在不足1個月內連沽兩伙，並全屬減價離場個案。資料顯示，9月21日倚巒21號以1.88億元售出，面積約3,363平方呎，呎價55,902元。原業主早前叫價2.1億元放售，故成交價已減價約2,200萬元易手，減幅約10.5%。上述成交的23號屋，則較21號屋成交呎價反彈5.3%。

業內人士分析，近月經濟動盪，一些持貨能力較弱的



■山頂施勳道8號倚巒23號屋(紅框)呎價成為屋苑內第二高。

資料圖片

業主自然希望趁高位速沽離場。有山頂區代理更稱，山頂一批以往「企硬」的豪宅業主，最近態度漸見軟化，個別業主已在「面價」上減價5%，再加上議價等，其折讓幅度可達5至10%之間，然而，由於部分豪宅業主之前過分心雄，即使減價後仍未到市價，買賣雙方仍然拉鋸。

灣仔街市變樓王壹環呎價1.8萬

本月內開售 較區內新盤價高逾1成

香港文匯報訊(記者 周穎) 被政府列為三級歷史建築的灣仔舊街市，其上蓋樓盤——壹環，已決定在本月內登場，發展商昨宣布壹環的呎價為1.8萬至2萬元，將為區內新盤樓王。

華人置業副主席劉鳴煒昨日於記者會時表示，集團與市建局合作發展的灣仔壹環，項目呎價介乎1.8萬至2萬元，標準分層單位入场費約750萬元，單位訂價屬於區內市價，最快本月內開售，示範單位亦會於本月開放，預計明年第四季落成。

標準戶入场費750萬

區內代理指出，目前同區二手不少樓齡較新的項目呎價逾1萬元以上水平，壹環毗鄰同系物業尚翹峰，及對面由南豐與市建局共同發展的Queen's Cube，曾於去年開售，成交呎價高見1.6萬元水平，壹環目前意向價高該項目逾10%，故訂價屬於合理。

美聯物業鄧國良表示，同區萃峰低層D室單位，面積約為908平方呎，為兩房間格，以約1268萬元易手，呎價約為13,965元，屬市場合理價。買家為同區換樓客，購入作自住之用。據悉，原業主於去年10月份以約1225.9萬元購入，轉售獲利約42.1萬元。



舊街市屬三級歷史建築

資料顯示，壹環位於灣仔道一號，前身為灣仔舊街市，建於1937年，由當時工務局設計，屬典型德國包浩斯風格的建築，特色為橫向長窗、簷篷及流線型外形，屬三級歷史建築，現只保留前半部分的外牆等。現物業樓高35層，合共提供237個單位，標準單位面積由約415至1,200平方呎，當中開放式單位面積約為415平方呎及面積介乎約1,176至1,200平方呎的3房單位，各佔約30%；1房單位面積分別為約537及約614平方呎，佔約40%；及5伙為連平台花園特色戶，面積介乎約369至1,189平方呎；6伙頂層特色戶，面積介乎約1,239至1,989平方呎。

劉鳴煒：樓市一年內不太悲觀

對於樓市走勢，劉鳴煒直言「唔易睇」，雖然受到環球金融不穩定因素及歐債危機等負面消息影響，樓市難免受到一定影響，不過相信市場對新盤仍有需求，相信短期半年至一年內，走勢不太悲觀。

而立法規管一手樓銷售，他認為是好事，可增加市場透明度，是買家高興的事。至於負資產問題，他指出，近年該問題罕見，由於基數較低，升幅才出現攀升，現時數字仍處低水平，對整體樓市影響不大，相信無礙公司推售新盤。



■華置副主席劉鳴煒展示灣仔舊街市重建樓盤模型，樓盤取名為「壹環」，示範單位設於灣仔夏慤中心。

香港文匯報記者周穎 攝

樓盤名稱	單位面積 (平方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
QUEEN'S CUBE18樓A室*	582	967萬	16,622
QUEEN'S CUBE16樓A室*	582	954萬	16,390
QUEEN'S CUBE11樓A室*	582	932萬	16,010
QUEEN'S CUBE9樓A室*	582	927萬	15,923
尚翹峰1座36樓A室	742	850萬	11,456
尚翹峰2座36樓F室	608	745萬	12,253
萃峰低層D室	908	1,268萬	13,965
萃峰56樓B室	1551	3,062萬	19,740
嘉薈軒19樓3室	585	940萬	16,068
嘉薈軒31樓15室	449	700萬	15,590
YORK PLACE13樓C室	576	750萬	13,021
YORK PLACE21樓B室	706	1,098萬	15,552

*今年1-4月成交

資料來源：中原地產、美聯物業

製表：香港文匯報記者 周穎

11月份新盤最新部署

樓盤名稱	最新部署
大埔 天賦海灣	已經開放示範單位，短期內派樓書，意向價1.5萬至2萬元。
大圍 盛世	最快本周末開放示範單位。
北角 曉峰·御峰	短期內開放示範單位。
灣仔 壹環	本月內開售，意向價1.8萬至2萬元。
將軍澳 天晉	加推50個標準分層單位。
香港仔 深灣9號	加推最後56伙標準單位。
將軍澳 領凱	繼續加推單位，部分單位將會加價3.5%。
銅鑼灣 瑞華	已派售樓書，月內開售，意向價2萬元。
九龍塘 逸瓏	繼續銷售中。

製表：香港文匯報記者 周穎

郭炳江料天晉本月售七成



■新地副主席兼董事總經理郭炳江 香港文匯報記者莫雪芝 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 一手盤空群而出爭客，銷情轉熱。長實於將軍澳康城站的領凱已售出1,000伙，套現近60億元；新地於將軍澳市中心的天晉昨日推售15伙6座B室逾1,100呎的單位，市傳售出約10伙，80%為本港客，新地昨亦公布推出天晉首批50伙分層標準戶，建築面積1,080呎至1,433呎，屬4房戶，平均呎價8750元，最快於本周六揀樓。

推標準戶呎價8750元

新鴻基地產副主席郭炳江表示，旗下新盤天晉銷售較慢相信是由於特色單位較多，令售價較高，他未有回應會否減價，但指出，天晉跟其它發展商的新盤如領凱、深灣9號、逸瓏的銷售理想，毋須過度看淡樓市。他預料，天晉於本月內可售出70%單位。

郭炳江指出，歐債危機下本港樓市仍然穩健，旗下新盤買家大多數是香港市民，反映置業意願仍存在。至於上季負資產住宅按揭宗數上升超過30倍，他相信是有上落亦是正常，他不擔心負資產個案會大幅增加至98或03年時候的高水平。

提供二按助買家上會

因應不少準買家擔心銀行估價不足，「上不到會」的訴求，新地代理執行董事雷霆昨表示，會為天晉買家推出多個付款辦法予買家，包括即供享有5%折扣、建築期付款可於入伙前支付20%樓價，並提供按揭優惠最高可達20%二按，首2年利息為H+0.78%。

啟德大廈建天橋遭鄰校反對

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 坪石大型收購項目啟德大廈，繼早前接獲748個意見後，近日再接獲98個意見。新意見有69份反對，佔大比數70.4%，支持意見27份。反對聲音來自附近居民、聖若瑟英文小學、天主教聖若瑟教堂等。

聖若瑟英文小學及天主教聖若瑟教堂均毗鄰啟德大廈，強烈反對重建方案計劃興建接駁天橋，由酒店一樓連接至天主教聖若瑟教堂門口現存的天橋，因天橋鄰近巴士站，本身已對學生及教堂的訪客造成滋擾，再接駁天橋只會令問題惡化。又指附近的舊機場位置將會會有很多高密度建築物落成，啟德大廈重建應提供更多綠化空間，而非綠化酒店。

若統計過去至今所接獲的846意見，啟德大廈仍以支持聲音佔多，而最新收到的支持申述涉及多個區內團體，包括牛池灣商戶聯合會、牛池灣街市怡商委員會、坪石邨居民聯合會、彩虹邨服務聯會、全港公共街市販商大聯盟、個別區議員等。啟德大廈聯售協調委員會主席鍾肇崗亦有申述支持。

資料顯示，收購商王新興早前向城規會申請將啟德大廈重建為2幢202.9至219.4米高建築物，包括住宅及酒店，住用樓面約46.12萬呎；非住用約9.22萬呎，外形酷似「凱旋門」。

領凱累售千伙套現60億



■長實黃思聰(左)及南豐麥一擎齊賀領凱售出1,000伙的銷售目標。
香港文匯報記者 梁悅琴 攝

或 系內即將推售的「盛世」都會受到市場歡迎。

天賦海灣首日5000人參觀

此外，信和置業營業部總經理田兆源指出，大埔白石角天賦海灣於奧海城示範單位昨開放，參觀人數逾5,000人，20%為內地客，香港客源方面，50%為區內客、30%為九龍客、20%為港島客、以海景大單位受歡迎。

至於由永義國際發展的何文泰勝利道一號，將於本周六下午2時推售20伙，平均呎價約11,000元，累積接獲500個查詢，特色戶以洽購形式發售，意向價每呎2萬元起，已接獲約30個查詢。永義執行董事官可欣表示，餘下約52伙售罄可套現5億元。該樓盤樓高23層，共60伙標準單位加3伙特色戶。

至於由永義國際發展的何文泰勝利道一號，將於本周六下午2時推售20伙，平均呎價約11,000元，累積接獲500個查詢，特色戶以洽購形式發售，意向價每呎2萬元起，已接獲約30個查詢。永義執行董事官可欣表示，餘下約52伙售罄可套現5億元。該樓盤樓高23層，共60伙標準單位加3伙特色戶。

經濟數據反映，匯豐銀行10月份現樓按揭市佔率以21.54% (1,633宗)稱冠；中國銀行(香港)佔第2位，市佔率輕微擴大至16.71% (1,267宗)；恒生銀行雖然保持第三位置，惟市佔率上升逾兩個百分點至16.23% (1,231宗)，並創出一年新高；渣打銀行亦維持第4位，佔7.85% (595宗)。

宏章工廈83%業權叫價1.88億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府新一份施政報告提出「起動九龍東」，銳意打造成新商業核心區，區內物業即時水漲船高，觀塘宏章工業大廈業主決定集合83%業權放售觀塘區內物業，意向價1.88億元，未來重建的可建樓面約7.79萬呎。

可補地價重建商廈

觀塘偉業街168號宏章工業大廈，地盤面積約6,494呎，按地積比率12倍，經補地價後可重建為近8萬呎商廈，如得城規會批准更可建酒店。現放售之

樓面佔全大廈76,029平方呎中之63,191呎，意向價為1.88億元，連地盤之平均呎價約2,900元。

第一太平戴維斯工業及拓展部資深董事蕭兆新稱，現擬出售之物業乃分散業權之大廈，現已集合83%出售，符合強拍首項條件之一。上述地盤鄰近物業亦擬進行活化，其中偉業街133號及偉業街164號先後亦已獲城規批准改裝成兩座不同規模之酒店，而正在興建中之酒店亦有創業街38號及鴻圖道84號等，區內之商業氣氛亦將日漸濃厚。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 9月份銀行再次調整按息，10月份公布之施政報告更推出新政策增加供應，樓市交投持續呆滯，按揭市場表現仍見疲弱，惟受到外圍及股票市場不明朗因素影響，個別業主減價求售令交投有所回升。根據經絡按揭轉介研究部最新資料顯示，10月份銀行現樓按揭跌回升，按月回升3.1%至7,583宗，但仍持續兩個月低於1萬宗水平。

P按主導 汇豐中銀居前

基於多個新盤陸續登場，帶動睇樓量