

# 尚御劈價20%重推逾10伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)經濟前景不明朗,為求去貨,發展商狠劈價。繼新地日前大劈價逾20%推售將軍澳天晉92伙中低層單位後,由美國退休基金持有的九龍塘尚御,昨日突然大劈價20%重推10伙,呎價介乎1.1萬至1.4萬元。市場消息指出,尚御昨日重推第1、2、3座約10多伙,部分為撻訂單位,面積由1,294至2,107呎,售價介乎1,800萬至3,600萬元,比去年推售時的售價低約20%。

位於九龍塘廣播道81號的尚御,原發展商為長實,2008年9月長實把整個項目售予美國退休基金,此項目由3幢9層高的低密度建築組成,共提供103個單位;其中約40%單位為3房(套房)大宅,建築面積約1,300呎;其餘單位為4房(雙套房)大宅,建築面積約1,700至2,100呎。項目提供大約20戶特色單位,主要為頂層連天台及低層連私人花園或平台單位。此項目最高成交呎價為天台戶,呎價高見2.3萬元。

亦有不少查詢頂層天台屋。至於九龍塘逸瓏昨日售出3伙,其中第5座2樓A+B室相連戶以6,400萬元售出,另一名本地客以4,000萬元買入第2座1樓A室。

永泰地產指,旗下酒店式住宅項目理華目前已有3個港客洽購約1,000呎特色戶,意向呎價3.5萬元。永泰會為理華業主提供轉介系內Lanson Place的6個月長期住客房務。而新地則計劃於短期內推出新蒲崗譽,港灣4房雙套房標準單位,意向呎價1.6萬元,特色單位標準呎價約3萬元。

## 天賦海灣天池屋意向價2.6萬

另一方面,多個發展商包括長實、信置、永泰、信德近日也在密密部署,推出新盤。信和置業營業部總經理田兆源表示,大埔白石角天賦海灣首推4房海景及園景戶,至於天池屋售價參考系內九龍塘逸瓏,意向呎價2.6萬至2.8萬元。現時查詢客戶中約70%對2,000呎的4房海景單位感興趣。

## 昇御天際屋意向呎價4萬

信德物業銷售總監梁焯輝稱,紅磡漆咸道昇御門預計短期內獲批預售樓花同意書,項目至今已接逾1,000個查詢,當中約10%至20%為內地客。該項目的特色戶命名為「昇御天際花園屋」,位於兩幢住宅大樓頂層,樓高3層,建築面積約4,325呎。市場消息指意向呎價約4萬元。

# 高價公屋成交9個月最少

香港文匯報訊 中原地產研究部指出,10月份錄得23宗逾100萬元的二手公屋買賣登記,是今年1月份之後,近9個月以來錄得最少高價公屋的一個月。10月份登記金額最高的是黃大仙下邨龍澤樓20樓的單位,成交價275.5萬元,創歷年新高,打破7月青衣長安邨安潤樓的255萬元紀錄。

第二位是將軍澳景林邨景楠樓13樓的單位,成交價200萬元;柴灣峰華邨曉峰樓27樓的單位,以190萬元成交排第三。同時,在本月的23宗百萬元公屋登記中,並沒有錄得短期轉讓個案,即沒有業主在一年之內將單位轉售,反映屋市以用家為主,加上額外印花稅生效後,住宅短線炒賣活動明顯大減。

整個10月份,二手公屋買賣合約登記錄得35宗,總值4,405.9萬元;較9月的31宗及4,083.3萬元,分別上升12.9%及7.9%。公屋交投連跌3個月後回升,反映二手公屋市道回復平穩活躍。

當月買賣登記宗數最多的公屋屋邨為黃大仙鳳德邨,錄得4宗登記,總值684.9萬元。其次是大埔太和邨及上水天平邨,各有3宗,分別總值261.3萬元及231.5萬元。

# 盛世山景戶入場費千萬



長實地產投資董事郭子威介紹大圍盛世的單位分布。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實於大圍的盛世將於下周開放示範單位,首推第3、5座南翼向獅子山景戶。長實地產投資董事郭子威表示,本週末將開放名城1期複式戶及「名士薈」會所予備購盛世單位人士參觀,盛世第3、5座月內推售,售價參考名城及盛著二手,現時呎價約9,000至1.1萬元,入場費約1,000萬元。

明年有一定加薪幅度,加上通脹因素,料明年樓價有5%至10%升幅。

## 海譽下周推4中層戶

另外,長實高級營業經理袁添鴻指出,屯門青山公路海譽下周將推4伙於19至23樓A室單位,以面積約1,514呎計,入場費約1,100萬元,呎價約7,265元,比25樓鳳凰樓層有8%至10%折讓,現時已有一對北京夫婦洽購25樓鳳凰樓層的A及B室,此外發展商亦提供長達270天特長成交期付款(照訂價加1.5%)。

# 曉峯累售39伙套4億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)九龍建業旗下北角曉峯昨公布20樓的參考價,每呎約1.55萬元,並將提供1年長成交期付款方式,首期20%,若提早180天付清樓價可獲回贈2%,提早至45天付清樓價回贈更達4%,發展商計劃本週末開放現樓示範單位供參觀。樓盤合共74伙,至今累售約39伙,套現約4億元,料全數售罄可套現約10億元。

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示,擬月底推售的31至35樓行政樓層「曉峯·御峯」,12伙意向呎價維持約2萬元,將送出多項優惠,首5名買家可獲贈總值150萬元的國際音響品牌Bose的家庭娛樂系統、全屋傢俬套裝、首年4%租金回報保證。若將租金回報保證連同長成交期付款優惠,樓價折扣最高8%。

# 舖市交投創31月新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市近月接連受到歐債危機擴大、美國經濟衰退、金管局加強限貸政策等衝擊,店舖買賣成交量由7月份起便開始持續回落,10月份登記數字更再減逾30%,僅錄168宗,並創近31個月新低。不過,租金卻因旅遊業蓬勃的帶動,未有跟隨交投回落,反而首9個月錄得上升,有代理行更預計價格及租金全年升幅將超過20%。

## 上月168宗登記月跌31%

根據土地註冊處最新資料,10月份全港僅錄168宗店舖物業買賣登記,較9月份下跌31%,單月登記量更創下近31個月新低;同期大市成交總值約18.18億元,亦較9月份的25.21億元下跌28%,數字屬近30個月新低。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,舖市交投繼續下跌,原因在於細碼及貴重物業買賣萎縮,價值低於200萬元的物業登記宗數跌幅最嚴重,投資小戶因經濟動盪暫停買賣,導致此類物業的登記量由9月份的79宗,大幅減少47%至10月份的42宗。價值1,000萬至2,000萬元之間的貴重舖位買賣,亦按月大減40%至上月的29宗,減幅居次。

## 舖價租金全年料升逾20%

周滿傑補充,店舖物業有市有價,持貨業主終歸不願削價而就,令買賣兩開局面依舊,相信11月份店舖買賣登記宗數料會在150至200宗之間徘徊。雖然交投大跌,但租金並未因此跟隨回落,根據萊坊最新研究報告顯示,今年首9個月,優質舖位價格及租金分別上升13.6%及16.5%,預計舖位價格及租金全年升幅將超過20%。

## 尹伯權1.58億購太子道西舖

不過,交投下滑的同時,亦有實力投資者無懼市況買舖,據悉,資深投資者尹伯權就剛斥資1.58億元買入旺角太子道西邊樓舖。中原(工商舖)商舖部區域營業董事陳國坤表示,成交的旺角太子道西150至152號地下B舖,面積約3,000呎,呎價約5.26萬元。原業主去年6月以8,480萬元購入,持貨至今半年,轉手帳面獲利約7,320萬元,物業升值86%。

此外,中原(工商舖)陳玉雲表示,米蘭站或有關人士購入尖沙咀南洋中心1期4樓半層,涉及樓面約8,916呎,成交價約7,500萬元,折合呎價約8,412元,將會自用。美聯鄒永堅表示,石排灣道40號金山電腦大廈95%業權推出招標,涉及樓面約63,116.5呎,截標日期為12月20日,可重建為住宅或酒店。



港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

## 港島東區 - 柏景臺



柏景臺屬港島區高級住宅之一,位處北角英皇道1號,物業由兩幢大廈所組成,共提供496個單位,大多數單位均為三房一廳,以實用見稱。相連單位更可讓住客自由打通,設計更見彈性。景觀方面,能俯瞰維多利亞公園及維多利亞港的優美景致,住客可盡享細緻當中的璀璨美景。

柏景臺座落於港鐵天后站及巴士總站上蓋,多條來往各區之巴士路線均途經於此,故此交通十分便利。步行往返銅鑼灣亦只需五分鐘,購物及娛樂消閒熱點可謂觸手即至。柏景臺位處名校網區,四周雲集優秀學府,當中更是毗鄰香港中央圖書館、維多利亞公園、游泳池及網球場,可說運動、消閒設施齊全。而鄰近社區更是食肆林立,當中不乏知名的食店以供選擇,可謂生活所需一應俱全。

屋苑更配備完善的會所設施,有游泳池、羽毛球場、籃球場及舞蹈室等以供住客享用。項目自住皆宜,實屬優質之選。



山頂南區				東半山·跑馬地				中半山												
<b>淺灣頭段</b> 1,745呎 海景大露台 三房連車位 3,700萬 2511 2611	<b>深水灣道</b> 3,504呎+1,363呎 地段高尚 氣派不凡 1億5千萬 2810 6608	<b>紅山洋房</b> 2,588呎+平台花園 特高樓底 無敵海景 (獨) 6,600萬(家) 2801 7618	<b>保祿大廈</b> 1,465呎 露台巨廳 罕有最後 2,580萬 2893 8399	<b>上林</b> 1,032呎 全新傢俬 示範單位 (獨) 1,680萬(位) 2892 0233	<b>大坑道</b> 1,180呎 靚裝修 開揚連車 1,450萬 2838 8023	<b>御花園</b> 1,350呎 名師設計 開揚景觀 (獨) 2,580萬(家) 2520 2118	<b>帝景閣</b> (複) 2,280呎(式) 室內樓梯上 空中花園 5,800萬 2869 9003	<b>皇朝閣</b> 919呎 專貴豪宅 屋邨價錢 1,100萬 2537 6228	<b>臨海別墅</b> 4,053呎 五房三套 花園車房 7,100萬 2812 1080	<b>淺灣名廈</b> 1,295呎 高層雙套房 山海相輝 (連車) 1,800萬(獨家) 2525 3889	<b>淺灣頭段</b> 1,259呎 維港美海 雙套房吉 1,800萬 2580 8885	<b>淺灣複式</b> 3,099呎 成交起動 靚貨不留 9,200萬 2803 1738	<b>禮頓山</b> 1,911呎 新地樓皇 至尊四房 (獨) 5,150萬(家) 2576 6386	<b>曉廬</b> 3,816呎 環迴景觀 交吉雙車 1億2千萬 2576 6386	<b>樂景台</b> 1,300呎 無擋景致 私隱度高 1,730萬 2808 0841	<b>藍塘道樂園</b> 1,580呎 地段便利 實用連車 2,200萬 2808 0841	<b>地利根德閣</b> 3,001呎 維港靚景 翻新增值 5,400萬 2858 1083	<b>慧景台</b> 862呎 三房實用 翠綠新裝 (車) 1,050萬(位) 2522 8032	<b>愛都大廈</b> 3,347呎 業主割價 超級靚盤 5,630萬 2834 3298	<b>蔚皇居</b> 1,373呎 優質超靚 尊貴連車 2,500萬 2511 3003
<b>深水灣豪屋</b> 總面積約3,300呎 車房雙車 尊貴地段 8,800萬 2893 0313	<b>山頂豪屋</b> 4,455呎 尊貴地段 璀璨海景 (雙車) 2,700萬(獨家) 2525 3889	<b>山頂獨立屋</b> 3,500呎 海景大花園 泳池 靚天台 (雙車) 1億3千8百萬 2580 8885	<b>歐陸大屋</b> 5,200呎+1,900呎 獨特大種 變化在即 1.6億 2803 1738	<b>名門</b> 1,168呎 嚴重超賣 快電查詢 1,500萬 2573 0810	<b>跑馬地小品</b> 651呎 頂高美景 自用投資 \$7500/呎 2573 0810	<b>比華利山</b> 1,750呎 高層球室 南向車吉 2,600萬 2573 2218	<b>優雅閣</b> 2,438呎 靚裝修 車吉超靚 3,300萬 2573 2218	<b>麥當奴道</b> 2,100呎 三房靚裝 低密開揚 3,500萬 2511 3033	<b>會景閣</b> 1,315呎 全海靚則 頂高罕有 2,200萬 2511 3039	<b>嘉慧園</b> 3,700呎 罕有高層 獨家代理 1億 2520 2118	<b>好景大廈</b> 1,700呎 方正實用 露台裝修 1,900萬 2869 9003									
北半山			西半山			西南區														
<b>賽西湖</b> 1,640呎+天台 樓皇之皇 3,538萬 2811 8838	<b>海天峰</b> 1,439呎 如詩如畫 2,200萬 2811 8838	<b>雲景台</b> 1,198呎 煙海連車 1,628萬 2811 8838	<b>寶翠園</b> 1,597呎 高層全海景 2,200萬 2869 8863	<b>聯邦花園</b> 1,350呎露台 正南山景 1,500萬 28698863	<b>嘉兆台</b> 1,269呎 中環維港 1,600萬 2869 8863	<b>Bel-Air貝沙灣六期</b> 908呎 超靚入場 超級抵貨 1,230萬 2554 4832	<b>BAGUIO VILLA 碧瑤灣</b> 1,020呎 清幽綠線 九成實用 筍價 (連) 930萬(車) 2550 0966	<b>LARVOTTO南灣</b> 1,468呎 物超所值 \$33,000(租) 2551 8998												
<b>恒景園</b> 1,970呎 四房全海 2,768萬 2566 0662	<b>雲峰大廈</b> 1,650呎 海景連車 1,838萬 2512 2213	<b>豪廷峰</b> 1,133呎 極高全海 4,460萬 2887 3080	<b>港濤軒</b> 1,634呎+平台+天台 空中樓閣 4,460萬 2578 3208	<b>南灣</b> 1,338呎 海景名牌新樓 超靚 1,630萬 2858 1023	<b>承德山莊</b> 1,200呎 四房連車 1,350萬(車) 2858 1023	<b>寶翠園</b> 1,565呎 四房全海 2,180萬 2522 0830	<b>輝煌豪園</b> 1,175呎 梯旁新廈 會所 1,380萬 2858 2008	<b>貝沙灣二期</b> 1,693呎 超靚最抵 把握機會 2,150萬	<b>貝沙灣一期</b> 3,184呎 相連大宅 只此一間 5,900萬	<b>貝沙灣四期</b> 913呎 客廳+2房都全海 1,100萬	<b>貝沙灣六期</b> 1,053呎 高層山海 尊貴住宅 1,480萬									
<b>高德閣</b> 1,221呎 屋村價錢 998萬 2571 1303	<b>形品</b> 961呎 空中會所 1,280萬 2566 0113	<b>海景台</b> 1,037呎 高層海景 1,138萬 2571 0066	<b>豐林閣</b> 1,596呎 雅裝雙車 1,598萬 2887 7055	<b>富景花園</b> 1,256呎 開揚海景 1,650萬(車位) 2219 6333	<b>縉城峰</b> 1,036呎 雅裝少海 1,330萬 2810 0433	<b>雅苑</b> 1,762呎 三房露台 2,200萬(車) 2818 6886	<b>嘉富台</b> 1,082呎 酒店式服務住宅 1,150萬 2526 0323	<b>碧瑤灣</b> 2,332呎 超實用93% 四房市場需求大 (連) 2,380萬(車) 2554 4832	<b>碧瑤灣</b> 1,590呎 向南海景 則靚實用 用家精選 (連) 1,590萬(車) 2550 0966	<b>南灣LARVOTTO TOWER 10</b> 591呎 入場首選 745萬	<b>南灣LARVOTTO TOWER 6</b> 990呎 三房則王 \$29,000(租)									

招聘熱線: 梁小姐: 9481 1022 E-013232 譚先生: 9494 3349 E-008948