



10大屋苑

周末半數零成交



■鴨洲洲海怡半島周末零成交。

香港文匯報訊(記者 周穎)一手新盤凍結二手市場，中原地產十大屋苑在周六、周日共錄得11宗成交，較前周末大幅減少42.1%，成交量持續於低水平橫行；美聯十大屋苑暫錄得7宗成交，較前周末大跌近6成，返回9月中環球小股災時期的低水平。當中，港島區傳統藍籌屋苑成為重災區，太古城、康怡花園、海怡半島更加吞蛋，錄得零成交。

11宗易手 交投跌四成

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，中原地產十大屋苑上周六、日共錄得11宗成交，較前周末大幅減少42.1%，成交量持續於低水平橫行，五大屋苑包括太古城、康怡花園、海怡半島、麗港城及映灣園均錄得零成交。市場上多個一手新盤均錄得理想銷情，分薄二手客源及市場購買力。另一方面，銀行採取謹慎態度審批按揭，加上現時入市二手單位所需要的首期資金較多，以致二手交投量於低位橫行，市況持續淡靜。

美聯：東九龍交投轉淡

九龍區方面，美孚新邨上周六、日錄得3宗成交，較前周同期下跌25%；新界區方面，嘉湖山莊上周六、日錄得4宗成交，較前周末少1宗。市場多個一手新盤熱賣，分薄二手客源，以致交投量處於偏低水平。

根據美聯物業分行統計數字顯示，十大屋苑暫錄得7宗成交，較前周末大跌近6成。九龍區，區內主要二手屋苑，包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨，交投轉為淡靜，暫時只有新都城錄得1宗成交；港島區3個指標屋苑，包括太古城、康怡花園、海怡半島暫未有錄得成交。至於新界區，藍籌屋苑愉景新城、沙田第一城及嘉湖山莊，合共僅錄得約6宗買賣成交，主要集中在沙田第一城及嘉湖山莊。

減價效應天晉兩日售逾80伙

天賦海灣加推 較首批價升5%

香港文匯報訊(記者 周穎)過去兩日一手盤市場焦點仍然集中將軍澳，當中將軍澳天晉及領凱支撐大市，前者減價後，吸引力大增，兩日售逾80伙，佔整體銷情逾65%，發展商表示會加推；後者加價在即，亦售30伙，其餘一手盤銷情持續淡靜。而最快本周開售的大埔白石角天賦海灣再加推50個單位，平均呎價11,298元(即供再有5%折扣)，較首批價單上升逾5%。



■新地代理執行董事雷霆(左)表示，天晉銷情理想。香港文匯報記者周穎 攝

新地代理執行董事雷霆昨表示，天晉於數天前推出之標準分層四房則單位已接近沽清，餘下約160伙單位將於未來兩日開售，有信心銷情會理想，之後再公佈銷情及決定是否加推。而早前推出特色單位，呎價逾1萬元，一直陸續錄得成交，銷情理想，證明訂價合理，吸引不同買家。

天晉加推呎價逾萬元

新地代理助理總經理陳漢麟補充，客源分佈方面，內地客佔約20%，港島東及九龍東買家佔約50%，餘下為香港其他地區買家。昨晚再加推第6座8個單位，分佈於39樓至47樓，平均呎價10,830元。

領凱再售30伙 換樓客增

長實地產投資董事黃思聰表示，領凱迄今已售逾1,000伙，本周未預料售逾30伙，當中以區內換樓人士為主，而比例亦有上升趨勢。

一手盤過去兩天銷情

樓盤名稱	銷情(伙)
將軍澳 天晉	80
將軍澳 領凱	30
尖沙咀 名鑄	1
新蒲崗 譽·港灣	2
西環 寶雅山	2
黃竹坑 深灣9號	7
總計：	122

事實上，過去兩日一手盤市場焦點集中將軍澳，以天晉及領凱支撐大市，分別佔整體銷情逾65%及24%，其餘一手盤銷情持續淡靜(見附表)。

天賦海灣泳池戶呎價2.28萬

天賦海灣昨日加推50個標準單位，信置營業部總經理田兆源指出，平均呎價11,298元(即供折扣5%)，屬原價加推，首次推出第11、7及20座，包括側海景4房及園景3房單位，及加推一個6座10樓A室，頂層泳池天台特色戶，單位面積3,027平方呎，訂價6,901.6萬元，呎價22,800元，為已推單位呎價新高，整個項目的同類特色單位只有8個。

他指出，連同過去兩日加推，項目累積推出121個單位，若單位售罄可套現近24億元，首批單位最快本周三可以開售。現時有逾10組客查詢頂層泳池天台特色戶，及逾10組客有意購入雙連單位，每伙涉及金額逾5,000萬元。而示範單位自開放以來，累積睇樓人次2.5萬，當中70%為本地客，內地買家約佔20%，其餘10%為外籍客。



■天賦海灣示範單位過去三天吸引2.5萬人次參觀。香港文匯報記者周穎 攝



■兩名內地買家對天賦海灣頂層泳池屋甚有興趣。香港文匯報記者周穎 攝



■信置執行董事黃永光

天賦海灣最新加推部分單位價單

單位	實用面積(平方呎)	實用呎價(元)	建築面積(平方呎)	建築呎價(元)	訂價(元)
*第6座10樓A室	2,411	28,625	3,027	22,800	6,901.6萬
#第5座9樓A室	1,719	17,415	2,192	13,657	2,993.7萬
第11座3樓B室	1,392	12,405	1,790	9,647	1,726.8萬
第17座1樓A室	1,016	17,747	1,331	13,547	1,803.1萬
第20座2樓B室	956	11,824	1,242	9,101	1,130.4萬
第20座5樓A室	993	12,010	1,285	9,281	1,192.6萬

製表：香港文匯報記者 周穎

*頂層天台泳池屋 #側海景，其餘為內園景

南洋財團7.3億掃皇九兩層

香港文匯報訊(記者 周穎)中環甲級商廈有價有市，皇后大道中九號12及13樓全層獲東南亞投資財團購入，兩層樓面總面積約27,440平方呎，涉及金額約7.35億元，物業以連同租約形式出售，買家為首次在港購買甲廈。

涉2.7萬呎 呎價2.7萬

美聯商業助理營業董事周永亨表示，中環皇后大道中九號12樓及13樓全層，每層樓面面積約13,720平方呎，其中12樓成交金額約3.7億元，呎價約2.7萬；另13樓則以3.65億元易手，呎價為2.66萬元，兩層樓面總面積約27,440平方呎，涉及金額約7.35億元，物業以連同租約形式出售，買家為首次在港購買甲廈的東南亞投資財團。

12樓全層6年升值1.4倍

據悉，持有12樓全層的業主於05年僅以平均呎價約1.11萬元購入，當時涉資約1.52億元，按是次易手價計算，獲利約2.18億元，6年間單位升值1.4倍。該業主現時仍持有該廈19及20樓全層。土地註冊處資料顯示，原業主為Finesonic Investment Limited。

另外，持有13樓全層的業主則於07年以平均呎價約1.64萬元購入，購入價為2.26億元，獲利約1.4億元，3年半物業升值64%。土地註冊處資料顯示，原業主為Bonkie Limited，公司董事為邱志堅。

周永亨指出，皇后大道中九號20樓於年初曾以全港最高呎價約2.75萬元成交，是次造價雖然未能突破該水平，但以較低層的位置及現時市場氣氛而論，造價理想。

九龍灣南豐中心呎價新高

中原(工商舖)寫字樓部助理營業董事周古柱表示，九龍灣南豐商業中心低層11室，面積約929平方呎，以呎價約4,628元成交，創物業新高，涉及成交價約430萬元。買家為用家，有意購入寫字樓作業務發展。據



■中環皇后大道中9號。

資料圖片

悉，原業主於1995年初以呎價3,200元購入，今次轉售獲利約132.7萬元，物業升值約45%。

中原(工商舖)工商部助理營業董事黃偉略表示，新都會廣場2座低層07至08室，建築面積約3,108平方呎，早前原業主見環球市場負面消息不絕，對後市缺乏信心，遂以1,800萬元沽出，呎價約5,800元。後來市況好轉，遂售後租回，租期兩年，月租5.9萬元，不提供免租期。由於可省卻搬遷費用及額外開支，加上租約於明年3月物業完成交易後才生效，變相有數個月免租。按成交價計，新買家享3.9厘回報。

貝沙灣海景大戶售4600萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產胡煥燁透露，該行日前錄得薄扶林貝沙灣4期5座高層B室成交，建築面積2,438平方呎，四房四套開則，加上英式特大廚房，望全海景，連車位作價4,600萬元易手，折合呎價18,868元。

業主在07年6月斥資約2,818.1萬元購入，獲利約1,781.9萬元或63%離場。

此外，中原地產林少禮表示，新近促成貝沙灣6期7座高層B室成交，面積939平方呎，兩房套房間隔，望池園海景，造價1,338萬元，折合呎價約14,249元，屬市

瑞士花園頂層2650萬易手

另一方面，利嘉閣地產吳紹豪透露，該行新近錄得大坑瑞士花園頂層連天台單位成交，三房套房開則，外望海景，有內置樓梯直達天台，建築面積1,600平方呎，成交價約2,650萬，折合呎價16,563元。

據悉，業主在06年4月斥資1,220萬元購入，獲利1,430萬元，賺幅接近1.2倍。

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME

資金追回報 買樓最保值

<p>陽明複式 5,528呎 全港港景 雙車位 1億5,000萬 2525 2363</p> <p>禮頓山 1,618呎 極高全馬 高息連車 4,100萬 2923 5223</p> <p>地利根德閣 3,001呎 割價求售 5,400萬 2922 6666</p>	<p>貝沙灣4期 1,724呎 正南全海 2,400萬 2989 9233</p> <p>貝沙灣4期 2,432呎 四房連車 4,300萬 2989 9233</p> <p>貝沙灣二期 1,690呎 海天一色 2,350萬 2828 3434</p> <p>貝沙灣4期 2,463呎 極高南海 4,500萬 2812 1177</p> <p>山頂別墅 3,200呎 全海豪裝 1億6,000萬 2525 2363</p> <p>山頂獨立屋 3,500呎+2,300呎 特高樓底 1億4,000萬 2525 2363</p>	<p>深灣大宅 4,300呎 全海實用 9,300萬 2525 2363</p> <p>陽明山莊 2,708呎 煙花港景 4,500萬 2525 2363</p> <p>司徒拔道 953呎 投資首選 1,000萬 2923 5223</p> <p>蔚雲閣 1,103呎 投資首選 1,650萬 2923 5688</p> <p>嘉善台 1,857呎 青山面海 4,100萬 2923 8282</p> <p>天際屋 共4,000呎 歐陸平房 3,300萬 2838 5077</p>	<p>威豪閣 1,987呎 獨家代理 3,600萬 2588 1818</p> <p>龍景樓 2,400呎 罕有高層 4,500萬 2522 1777</p> <p>Mayfair 2,918呎 高層維海 9,500萬 2899 0010</p> <p>峰景花園 3,833呎 璀璨維海 9,800萬 2519 3838</p> <p>海天峰 1,439呎 高層煙海 2,600萬 2922 3131</p> <p>金龍大廈 962呎 實用連車 980萬 2922 3322</p>	<p>金龍大廈 641呎 高層山景 750萬 2922 3288</p> <p>康德大廈 1,150呎 罕有連車 1,100萬 2571 2999</p> <p>聚賢居 1,058呎 會所露台 2,000萬 3516 2626</p> <p>CONDUIT 18 1,251呎 3房露台 1,950萬 2828 3434</p> <p>福澤花園 885呎 3房巨廳 950萬 2537 6162</p> <p>些利閣 501呎 1房園景 520萬 2921 7188</p>
<p>又一村花園 956呎 靚裝向東 雙車位 1,168萬 2381 1889</p> <p>君頌峰 1,331呎 清幽山景 1,400萬 2926 4688</p> <p>凱旋門 1,101呎 正中座 新地品牌 2,450萬 2927 8833</p>	<p>帝景峰 1,632呎 高層四房 1,680萬 2928 8788</p> <p>畢架山一號 1,326呎 東南四房 2,500萬 2381 1889</p> <p>畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2328 9338</p> <p>君頌峰 1,331呎 百萬豪裝 1,300萬 2926 7171</p> <p>君臨天下 1,457呎 正南全海 3,000萬 2926 3222</p> <p>海逸豪園 1,148呎 和黃龍園 980萬 2926 5222</p>	<p>畢架山一號 1,326呎 東南四房 2,500萬 2381 1889</p> <p>君頌峰 1,331呎 百萬豪裝 1,300萬 2926 7171</p> <p>天璽 1,168呎 實得全海 1,380萬 2926 3323</p> <p>浪濤灣 728呎 永久海景 3,000萬 2928 6288</p> <p>海桃灣 618呎 內園開揚 730萬 2928 3188</p> <p>帝峰皇殿 698呎 對流通爽 1,000萬 2928 4128</p>	<p>半山壹號 2,069呎 超值抵住 2,300萬 2926 7288</p> <p>嘉多利山 1,500呎 豪華連花園 1,900萬 2714 4882</p> <p>黃埔花園 888呎 方廳廳求 768萬 2334 9678</p>	
<p>康樂園 1,529呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080</p> <p>寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030</p> <p>影岸紅 1,529呎 君臨天下 980萬 2923 6888</p>	<p>蔚龍山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030</p> <p>壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,080萬 2693 9338</p> <p>鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 1,980萬 2662 3626</p> <p>曼克頓山 790呎 特式單位 720萬 2370 3456</p> <p>歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,100萬 2482 9903</p>	<p>駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588</p> <p>蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337</p> <p>帝灣灣 2,082呎 複式大宅 2,000萬 2920 6633</p> <p>御凱 973呎 汀九橋海 900萬 2920 3300</p> <p>錦繡花園 1,050呎 加大花園 780萬 2471 0228</p>	<p>嘉仙山 3,426呎 巨屋有匙 4,480萬 2693 9338</p> <p>帝灣灣 2,082呎 複式大宅 2,000萬 2920 6633</p> <p>御林皇府 4,230呎 英式豪裝 4,300萬 2471 0228</p>	<p>滿濤山 1,460呎 嘉星品牌 850萬 2656 6366</p> <p>水藍天 2,312呎 獨立大屋 2,500萬 2923 6228</p> <p>加州豪園 2,044呎 特大幕 980萬 2482 4993</p> <p>加州花園 2,021呎 搶貨要快 818萬 2920 4488</p>

美聯物業 729 專線 www.729.tv

招聘熱線: 2316 8866

www.midland.com.hk

公平、公正、公開