



■馬灣珀麗灣。香港文匯報資料中心趙焜崑 攝

香港文匯報訊 馬灣珀麗灣續現大幅價逼逾2成套現個案。

中原地產黃婉霞表示，珀麗灣1座高層C室，面積1,085平方呎，擁海景及露台之優質戶，室內擁靚裝，日前以628萬元易手，折合呎價5,788元。業主於多月前以800萬元放售，見市況不穩，本月已減至700萬元，因急於將單位易手，以便遷往外區方便子女就學，最終減至628萬元，共減172萬元，減幅21.5%將單位易手。

黃婉霞表示，早前珀麗灣管理處建議將來往荃灣之渡輪轉為接駁專車，引起業主們強烈不滿，亦因而窒礙了珀麗灣成交，本月迄今僅錄得4宗成交，較上月同期急跌6成。在居民反對下，最終管理處承諾延長渡輪服務一年。

### 碧瑤灣4房戶減200萬

此外，中原地產蕭家權表示，該行新近促成薄扶林碧瑤灣29座高層戶成交，該單位為一梯一伙戶，面積2,332平方呎，屬四房間隔，望全海景。原業主見市況不穩，由最初開價2,800萬元減價7%至2,600萬元，終獲買家承接，平均呎價約11,149元。買家購入自住。原業主則於1985年以142萬元購入物業，大幅獲利2,458萬元，單位升值17.3倍。

美聯物業陳梓彬表示，剛成交的粉嶺牽晴間為8座中層B室單位，面積約為978呎，望東南山景，剛以約410萬元成交，呎價約為4,192元。買家為區內換樓客，見原業主叫價由440萬元，並減價約30萬元，購入作換樓之用。原業主於08年2月份以約295萬元購入，獲利約115萬元或39%。

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME	
資金追回報 買樓最保值	
淺水灣別墅 4,351呎 俯瞰淺灘創意無限 2億2,800萬 2812 7828	德信豪庭 2,500呎 四房牽車馬場美景 2,580萬 2923 8188
會景閣 1,772呎 煙花維港罕有三房 3,800萬 2522 1777	The Mayfair 2,918呎 高層維海 9,500萬 2899 0010
千德道 1,350呎 實用三房 1,450萬 2921 6868	海景台 1,277呎 烟花海車 1,330萬 2922 3131

又一村花園 956呎 靚裝向東 塊景單位 1,168萬 2381 1889	君頤峰 1,331呎 清幽山景 1,400萬 2926 4688
凱旋門 1,101呎 正中維港新地品牌 2,450萬 2927 8833	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 魔魚門海 1,650萬 2926 5222

康樂園 1,850呎 優價設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030
影岸紅 1,529呎 君臨天下 980萬 2923 6888	葡萄園 4,173呎 新地傑作 舒適用料 4,000萬 2482 9903

# 加息打擊 新盤成交減6成

十大屋苑周末交投8宗 港島區捧蛋

香港文匯報訊 (記者 周穎) 受銀行再調高按息

打擊，買家入市信心受挫，一手新盤銷售急跌，二手市場零星成交。中原地產周六、周日十大屋苑共錄得11宗成交，較上周期同期的15宗減少26.7%；而美聯上周十大屋苑僅錄得8宗成交，按周減少33.3%，港島區銷情更加吞蛋。而一手樓市方面，未有大盤登場，整體只錄得78伙成交，按周大跌59%，當中仍然以將軍澳天晉錄得35伙

成交稱冠，灣仔壹環銷情平淡，開售兩

日只錄得12伙成交。

### 一手新盤過去兩天銷情

樓盤名稱	銷情(伙)
將軍澳 天晉	35
將軍澳 領凱	5
大埔 天賦海灣	7
灣仔 壹環	12
北角 曉峰	3
跑馬地 紀雲峰	10
大坑 理華	3
九龍塘 逸瓏	2
新蒲崗 馨港灣	1
<b>總計：</b>	<b>78</b>

用家為主。沽出單位各類型均有，反映市場有需求。同系九龍塘逸瓏亦錄得兩伙成交。

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，周六、周日十大屋苑共錄得11宗成交，較上周期同期的15宗減少26.7%，成交量持續於低水平橫行。十大屋苑中有太古城、海怡半島、麗港城及沙田第一城4個屋苑均錄得零成交。陳氏指，外圍負面消息多，加上本港再有銀行調高按揭息率，打擊買家入市信心，以致二手市場成交零落。

### 新盤搶客 二手樓市低迷

據美聯物業分行統計數字顯示，上周十大屋苑錄得8宗成交，按周減少33.3%，在對上一個周末反彈逾70%之後，受到港、九、新界三區新盤的強大攻勢，分薄購買力的影響下，再次回落低於10宗水平。

按各區指標屋苑成交量分佈統計，港島區由於壹環、理華、紀雲峰、深灣9號等多個一手新盤搶客，令3個指標屋苑，包括太古城、康怡花園、海怡半島截至周日下午暫無錄得成交個案，三大港島區指標屋苑交白卷。而九龍區將軍澳天晉依然吸引該區主要購買力，令區內主要指標屋苑，包括麗港城、黃浦花園、新都城及美孚新邨，錄得約3宗成交，按周下跌約25%；至於新界區，由於大型新盤盛世開售在即，搶佔大批睇樓人流入，該區藍籌屋苑愉景新城、沙田第一城及嘉湖山莊，本周末僅錄得約5宗買賣成交，與上周末相同，5宗成交個案均來自於嘉湖山莊。



■信和營業部總經理田兆源昨表示，過去兩日天賦海灣錄得逾2,000人睇樓，以用家為主。



■長實地產投資董事郭子威(左)及長實業營業經理曹皎明表示，盛世一連兩日優先開放售樓處參觀，反應踴躍。

香港文匯報記者周穎 攝

## 天晉累售500伙套50億

香港文匯報訊 (記者 周穎) 過去兩日將軍澳天晉錄得35伙成交稱冠一手市場成交。新地代理執行董事雷霆昨表示，旗下天晉16至29樓的900餘呎單位已近全數沽清；而800餘呎的三房單位更全數沽清，項目累積售出500伙，呎價介乎8,000元至1.3萬元，套現近50億元。本周內將加推兩房單位，並於未來數天發放價單。

### 天鑽泳池屋獲10買家洽購

另外，他又表示，項目的特色單位亦一直有買家洽購，有望再創同區呎價新高。新地代理助理總經理陳漢麟指出，項目天鑽泳池屋特色戶獲逾10個有興趣買家洽談中，當中包括內地買家；而第6座的天鑽泳池屋更有數個買家開價接近意向價，其意向呎價為2.2萬元，相信於短期內會成交。



■新地代理執行董事雷霆(左)及助理總經理陳漢麟表示，天晉3房單位近日沽清，未來加推2房單位。

香港文匯報記者周穎 攝

據悉，第3座48樓的天鑽泳池屋，建築面積2,560平方呎(另連平台和天台)，早前由內地客購入，呎價2萬元，成交價5,120萬元(連雙車位)。

### 上半年指標屋苑成交跌2成

香港文匯報訊 據最新土地註冊處資料顯示，11月至17日暫錄得2,104宗二手註冊，較上月同期下跌近1成。香港置業高級執行董事伍創業表示，當中較受買家追捧的全港30大指標屋苑跌幅更為明顯，暫錄得324宗，較上月同期的405宗下跌2成，料本月全月將錄約550宗註冊，屆時除按月下跌約1成半之外，更連續下跌兩個月及創03年6月後近8年半新低，可見30大指標屋苑交投跑輸大市。

### 麗港城交投逆市升

踏入11月份，因部分購買力轉至新盤市場，二手交投繼續偏淡，而該批交投將於12月註冊登記，故估計12月份二手註冊仍然偏淡，料全港30大指標屋苑二手註冊有機會隨大市同步偏淡，更有機會繼續回落至不足500宗之低位水平。

香港置業資料研究部指出，值得注意的是，若11月份全港30大指標屋苑二手註冊僅約550宗，屆時將相比去年11月的2,373宗按年下跌近8成之外(即77%)，更創97年有紀錄以來同期第二低位，與02年11月的539宗相約，可見本年11月30大指標屋苑二手註冊表現較為遜色。

雖然本月至今30大指標屋苑二手註冊按月下跌2成，惟個別屋苑亦錄得按月升幅，如麗港城，本月暫錄得18宗註冊，相比上月同期的4宗上升3倍半；其次為海逸豪園，本月暫錄10宗，相比上月同期的4宗上升1.5倍；而維景灣畔亦有逾5成按月升幅，暫錄11宗註冊。

至於平均呎價方面，30大指標屋苑最新平均呎價繼續橫行發展，最新平均呎價為5,900元，連續8個月平均呎價徘徊於5,800元至6,050元水平。

### 地產熱綫

#### 上林千呎戶1600萬易手

香港文匯報訊 中原張偉光表示，該行促成大坑上林1座高層C室成交，單位面積1,032平方呎，擁三房兩廳，望山景，新近以1,600萬元連車位沽出，折合平均呎價約15,504元。買家作自住用途。原業主則因發展商向其徵收用地關係，於2010年9月獲免費贈予上址連車位作為合約條款。

#### 投資移民1250萬買海逸

香港文匯報訊 中原地產沛賢表示，該行日前促成紅磡海逸豪園15座低層E室成交，面積1,067平方呎，屬三房兩廳，望海景及園景，以1,250萬元沽出，平均呎價11,715元。買家為一名末代投資移民客，作自住及投資用途。

原業主於2004年9月以約630萬元購入，持貨7年多獲利620萬元或98.4%離場。

#### 陸佰中心5伙半年賺15%

香港文匯報訊 受惠九龍東效應蔓延，令西九龍工商場氣氛轉趨活躍，成交加快。長沙灣陸佰中心業主最近趁市旺減持單位，持貨短短半年獲利近113萬元或15%離場。

中原(工商舖)工商部助理營業董事張威光表示，長沙灣陸佰中心低層C、D及E共5個單位，面積共約2,524平方呎，最近以約863萬元交吉易手，平均呎價約3,420元。買家為外區用家，作寫字樓用途。原業主於今年3月斥資約1,240萬元購入上述5個單位，當時購入價分別約250萬元，持貨至今僅半年轉手獲利約113萬元，物業升值15%。