新盤周日銷情放緩

過去兩日一手銷情

樓盤名稱	伙數
將軍澳 天晉	206
大圍 盛世	170
灣仔 壹環	6
大埔白石角 天賦海灣	2
大坑 瑆華	1
何文田 勝利道1號	1
黃竹坑 深灣9號	1
總數：387	

香港文匯報訊（記者 趙建強、顏倫樂）樓市充斥負面消息下，新盤銷情亦僅曇花一現。長實及港鐵合作發展的大圍名城3期盛世，上周六開賣首日售出約150伙，次日卻「後勁乏力」，僅售出約20伙；新地將軍澳天晉情況亦差不多，周六售出206伙後，周日交投已見回軟。

兩日售390伙集中周末

整體市場一手過去兩日雖然售出的接近390伙單位，但絕大部分為周六售出，二手成交亦低迷，反映市場承接力逐步減弱。

長實盛世先後公布7張價單，累計推出單位281伙，其中周六可售240伙，開售前更有報道號稱項目收票已達600票，但最終項目兩日僅售出170伙單位，佔可售單位比例約60%，反應一般，相信與近期多個新盤相繼推售，亦有發展商推盤不久後旋即劈價，令買家入市更為審慎，加上有銀行調高按息，市場觀望氣氛濃厚，而除天晉將已推出的206伙單位全數沽清外，其他新盤亦僅有零星成交。

盛世下月路演吸內地客

項目周六售出約150伙單位，公司指首日銷情中接近3成為內地客購入，其中代理行於周六組織逾2,000名內地客來港參觀，成為購買主力之一。長實地產投資董事郭子威昨表示，公司12月1日起至11日，會於深圳舉行路演，希望吸引更多內地客來港買樓，但他指，相信最終內地買家比例不會超過香港買家。

郭子威透露，目前物業買家中，大手買家並不多，但亦有不少家庭客購入兩伙相鄰單位，而除內地買家外，其餘買家以沙田及大圍客為主，佔約6成，其中則主要為九龍塘客。公司決定於月底取消沙田、大圍及九龍塘客的2%折扣優惠。

美聯：下半年二手成交慘過海嘯

十大屋苑六捧蛋 兩天6宗易手

香港文匯報訊（記者 趙建強）過去兩日代理行公布的十大屋苑二手成交，數字繼續低位徘徊，其中美聯僅錄得6宗成交，創07年有紀錄以來次低，僅高於2010年農曆年假期的周末成交。中原地產亦僅錄得13宗成交，雖較前周回升2宗，仍屬偏低水平。美聯預期，今年下半年整體二手成交僅2.5萬至2.6萬宗，創03年沙士後新低，慘過「海嘯」。

■二手屋苑交投持續萎縮。 資料圖片

今年下半年，多項負面因素相繼衝擊樓市，收緊按揭成數及銀行調高按揭息率等，使交投顯著回落，美聯物業首席分析師劉嘉輝指，下半年迄今（7月1日至11月24日），二手住宅註冊量僅錄得21,078宗，較去年下半年同期53,672宗大跌約6成。

迄今2.1萬宗同比跌6成

他預期在現時二手住宅市場淡靜下，餘下一個月二手註冊個案亦難以大幅改善，預期最終下半年成交僅得2.5萬至2.6萬宗，更較08年下半年金融海嘯的3萬宗更差，創03年上半年沙士後新低。

額外印花稅削售樓意慾

若以跌幅論，美聯估計今年下半年二手成交將按年跌約6成，幅度較海嘯期間跌約5成更急，跌幅僅次於98年上半年亞洲金融風暴的68.6%，為紀錄第二大。劉嘉輝認為，除經濟因素外，政府去年推出額外印花稅，亦使業主減低出售物業意慾，在業主持貨力強、叫價硬淨下，亦使二手買賣交投步伐減慢，而去年二手市場表現突出，亦與今年出現較大落差。

珀麗灣太古城第一城跌六七成

今年下半年代理行公布周末十大屋苑成交，均於低位徘徊，如昨日美聯公布十大屋苑中，即有高達6個屋苑「零成交」。美聯統計整體二手成交時顯示，下半年截至11月24日，全港二手登記超過一百宗的屋苑僅得13個，較去年同期的91個，大幅下跌約8成半。

13個「過百」屋苑中，嘉湖山莊及沙田第一城錄逾300宗成交，其餘11個則全部低於200宗。而這些屋苑註冊量亦較去年同比顯著減少，如珀麗灣跌約71%，美孚新邨、映灣園及新都城則跌逾6成半，黃埔花園、沙田第一城、嘉湖山莊、麗港城、新港城、太古城及荃灣中心跌幅由61%至65%左右，只有淘大花園及愉景灣跌幅小過六成，分別為57.8%及51.7%。

天晉累售700伙套60億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地將軍澳天晉早前推出的206個兩房單位，於上周六全數沽清，新地代理執行董事雷霆表示，樓盤目前累計售出約700伙，套現約60億元。他又指，由於市場反應對樓盤的兩房單位有較大興趣，故上周六再加推104伙兩房單位，價格並輕微調升3%，平均呎價約7,300元，最快本周二發售。

天鑽泳池屋呎價2.1萬

此外，新地代理助理總經理陳漢麟表示，第6座48樓A室「天鑽泳池屋」，面積2,560方呎、另連702方呎平台、私家泳池和661方呎天台，落實以呎價21,000元成交，造價約5,376萬元，再度打破同區最高呎價。之前呎價最高紀錄亦來自該盤，為第3座48樓天鑽泳池屋，面積2,560方呎，由內地客購入，呎價2萬元，成交價5,120萬元。

昨晚加推兩房戶70伙

陳漢麟表示，下一間天鑽泳池屋會加價，呎價至少2.2萬元。另該盤網頁顯示，樓盤昨晚8時，加推70個兩房單位，分布於2座6至46樓的D及E室，建築面積由693至697呎（實用面積約536至539呎），訂價478.22萬至540.37萬元。建築面積計算，加推單位呎價由6,861至7,798元，平均呎價約7,291元。這批兩房單位最快本周三晚上8時發售。

此外，天晉昨晚亦同時加推1個平台特色戶，位於2座5樓C室，面積約891方呎（實用面積699方呎），訂價980.1萬元，建築面積計每呎1.1萬元。

■將軍澳站天晉。 資料圖片

今月樓宇登記料5700宗

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市氣氛低迷不振，雖然發展商急推新盤，但有代理行預料，11月整體樓宇買賣將持續低位徘徊，實際反映10月份樓市狀況的11月份樓宇買賣登記數字只有約5,700宗，僅較10月份的5,675宗輕微增加不足1%。

一二手交投各走極端

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，根據土地註冊處數據顯示，11月首24天全港共錄得4,632宗樓宇買賣登記，較10月同期4,537宗增加2%；由於新盤中不乏豪宅項目，如深灣9號等，帶動大額成交增加，同期大市成交總值升58%至341.23億元。

按物業類別分析，一、二手住宅及非住宅物業交投各走極端，其中二手住宅及非住宅物業交投報跌，反觀一手住宅交投則報升，主要因發展商急推盤，帶動一手交投上升，本月首24天全港每日錄得44.7宗一手住宅買賣登記，按月增加13%；每日物業成交總值上升1.78倍至8.53億元，成為大市成交的主要動力來源。

二手方面，受累施政報告出台前夕買家放緩入市影響，本月首24天全港每日只有166.9宗二手住宅買賣登記，數量較10月同期每日的212.4宗減少21%，跌幅最大。非住宅市場方面，銀行限貸、減少支持投資物業買賣，令本月首24天每日非住宅買賣登記只得45.7宗，較上月同期下跌10%，跌破50宗水平。

海怡半島低市價5%易手

香港文匯報訊 利嘉閣地產梁國輝指出，鴨脷洲海怡半島1座中層E室剛易主，單位建築面積640方呎，向東南望開揚園景，成交價為428萬元，呎價約6,688元，低市價近5%。

據了解，賣方在09年7月斥資310萬元購入，迄今轉讓獲利118萬元或38%。

梁國輝續表示，海怡半島本月至今暫錄得7宗買賣個案，平均成交呎價約7,500元。屋苑現時有約650個買賣放盤。

翠濤閣月餘減28萬售出

荃灣翠濤閣錄得三房套房戶，於一個多月內共減價28萬元沽出。

中原地產黃家全表示，翠濤閣2座低層D室，面積784平方呎，三房套房間隔，以322萬元易手，呎價4,107元。業主於今年6月已開始將單位放售，當時叫價375萬元，期間經歷了環球金融動盪，10月份將叫價調整至350萬元，幾經議價，共減28萬元，以322萬元將單位易手。原業主於82年12月以57萬元一手購入，獲利265萬元或4.65倍。

太古城千呎戶呎價萬元

利嘉閣地產龔彥峰表示，該行新近促成港島太古城銀栢閣高層B室成交，外望維港灣海景及鰂魚涌公園，建築面積1,137方呎，成交價1,138萬元，呎價折合10,009元，屬筍價。

據悉，賣方在08年6月以1,038萬元購入，持貨3年餘獲利100萬元或10%。

龔彥峰補充，太古城11月至今暫錄得約20宗二手買賣，整體平均成交呎價報9,600元。現時，太古城有約420個買賣放盤，平均開價約每方呎9,800元。

■鴨脷洲海怡半島。 資料圖片

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

資金追回報 買樓最保值

香港

山頂別墅 4,307呎 +花園2,900呎 時尚設計 私家泳池 2億6,800萬 2812 7983	禮頓山 1,618呎 極高全馬 高息連車 4,100萬 2923 5688	貝沙灣南岸 2,346呎 四正大宅 4,600萬 2989 9233	貝沙灣六期 1,053呎 對流大廳 1,600萬 2989 9233	貝沙灣一期 1,942呎 海天一色 2,800萬 2828 3434	貝沙灣六期 1,560呎 投資首選 2,250萬 2812 1177
		山頂巨園 3,500呎 + 花園 獨立大宅 1億2,800萬 2812 7983	淺水灣道平房 929呎 開揚景觀 1,290萬 2812 7983	英式豪門 3,500呎 高層全海 9,500萬 2812 7983	陽明山莊 2,105呎 三房雙套 3,000萬 2812 7983
		蔚雲閣 1,103呎 新地名廈 1,650萬 2923 5688	嘉崙台 1,857呎 背山面海 4,100萬 2923 8282	天際屋 共 4,000呎 歐陸平房 3,300萬 2838 5077	司徒拔道 953呎 品味裝修 980萬 2923 5223
The Mayfair 2,918呎 高層維海 四房雙套 9,500萬 2899 0010	福苑 1,532呎 3房露台 海景連車 2,360萬 2921 7188	峰景花園 3,833呎 璀璨維海 9,800萬 2519 3838	帝景閣 2,280呎+929呎 天台複式 5,800萬 2921 8228	帝景園 1,970呎 議價空間 3,580萬 2922 6666	愛都大廈 3,347呎 名氣見稱 5,100萬 2588 1818
		雲景台 1,198呎 實用車位 1,590萬 2922 3311	華園 1,100呎 天后廟道 875萬 2578 3553	維多利大廈 1,800呎 煙海有匙 2,150萬 2922 3288	峰景大廈 2,058呎 巨廳大房 2,298萬 2571 2999
		福澤花園 885呎 3房實用 950萬 2525 6780	芝蘭台 1,492呎 歐陸靚修 2,100萬 3516 2626	帝后華庭 468呎 鄰近港鐵 468萬 2828 3434	怡基閣 993呎 園景連約 880萬 2537 6162

九龍

又一村花園 956呎 靚裝向東 塘景車位 1,168萬 2381 1889	君頤峰 1,331呎 清幽山景 1,400萬 2926 4688	帝景峰 1,632呎 高層四房 1,680萬 2928 8788	畢架山峰 1,527呎 東南四房 2,500萬 2381 1889	畢架山一號 1,326呎 半山靚地 1,650萬 2381 1889	又一村屋地 10,383呎 顯赫地段 1億6,000萬 2928 8788
		加多利山 3,000呎 隱世寶藏 3,680萬 2926 7388	半山壹號 2,069呎 超值抵住 2,300萬 2926 7288	畢架山 1,350呎 百萬豪裝 1,300萬 2926 7171	畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2328 9338
		君頤峰 1,309呎 東南開揚 1,580萬 2926 4477	半山一號 1,541呎 全新未住 1,720萬 2328 9828	半山一號 1,636呎 超豪會所 1,680萬 2926 4688	嘉多利山 1,500呎 豪裝連花園 1,900萬 2714 4882
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 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222	君臨天下 1,457呎 正南全海 3,000萬 2926 3222	漾日居 1,168呎 實用率高 1,380萬 2926 3323	天璽 1,260呎 西南池海 3,000萬 2928 6288	浪澄灣 728呎 永久海景 730萬 2928 8338
		海桃灣 618呎 內園開揚 590萬 2928 3188	帝峰皇殿 698呎 對流通爽 1,000萬 2928 4128	海逸豪園 1,148呎 和黃靚園 980萬 2926 5222	海逸豪園 1,384呎 單邊全海 1,420萬 2764 0933
		半島豪庭 1,226呎 清幽池園 1,100萬 2926 5678	半島豪庭 1,366呎 開揚巨廳 1,250萬 2926 5522	黃埔花園 1,033呎 東南全海 900萬 2764 0933	黃埔花園 888呎 方廳難求 768萬 2334 9678

新界

康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	蔚麗山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨園有匙 4,480萬 2693 9338
		滌濤山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626	淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366
		蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337	帝濤灣 2,816呎 複式大宅 2,000萬 2920 6633	水藍天 2,312呎 獨立大屋 2,500萬 2923 6228	東堤灣畔 1,529呎 罕有複式 980萬 2923 6228
影岸紅 1,529呎 君臨天下 980萬 2923 6888	葡萄園 4,173呎 新地傑作 倚巒用料 4,000萬 2482 9903	曼克頓山 790呎 特式單位 720萬 2370 3456	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	御凱 973呎 汀九橋海 900萬 2920 3300	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222
		加州豪園 2,044呎 特色天幕 980萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 818萬 2920 4488	歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,100萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 750萬 2471 0228
		錦繡花園 1,100呎 錦繡則皇 780萬 2471 0600	御林皇府 4,230呎 英式豪裝 4,300萬 2471 0228	葡萄園 2,876呎 單邊山景 1,760萬 2471 0600	皇府山 1,957呎 空中花園 1,050萬 2668 1808

美聯物業 MIDLAND REALTY Founded in 1975 香港聯交所上市公司(1200)成員 招聘熱線: 2316 8866 收集的個人資料只作招聘用途。 www.midland.com.hk 美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982