

盛世累售400伙 內地客佔3成



長實地產投資董事郭子威(左)表示，於聖誕節期間盛世售樓處會安排歌舞表演及美食來吸引準買家及參觀者。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)經過兩星期的銷售，長實及港鐵合作的大圍站盛世已累售逾400伙，套現約34億元，長實地產投資董事郭子威昨表示，盛世已售出的單位中，內地客增至佔30%，今周續在深洲及廣州進行推介，料吸引千五至二千人於週末起聖誕假期來港參觀。

銷售目標提升至500伙

市場消息指出，盛世昨日再售出3伙。郭子威指出，長實調高盛世的銷售目標提升至500伙，日內會再加推金山景的「金黃」及「金碧」大宅，實行有求就推，以趕及本週末聖誕節期間推售。

深穗推介 聖誕冀吸千五人

他指出，今日會再透過美聯中國於深圳進行推介，本周亦會再於廣州天河會議展覽中心進行推介，料吸1,500至2,000人次，於本週末及聖誕期間來港參觀示範單位及揀樓。

郭子威指出，上週於廣州進行多場推介會，再度令內地客的入市比例由前周的25%升至本週末的30%，其中48%來自廣州、30%來自深圳、22%來自北京及上海等一線城市。用家及投資者比例分別為84%及16%。此外，70%買家選用即供付款方式、17%採用「置2按」即20%二按首2年免息免供，13%則選用建築分期付款。

至於本地客源方面，約53%來自新界區、九龍區佔28%、港島區佔19%，選購原因包括「一口價」。此外，買家亦鍾情物業坐擁約6,600公頃的綠化空間，及僅需31分鐘直抵羅湖及落馬洲邊境，對經常穿梭內地及香港兩地的內地人士具吸引。

信和五樓盤聖誕送禮券

信和置業營業部總經理田兆源表示，旗下天賦海灣、逸瓏、承峰、御龍山及銀湖，天峰推出聖誕開心送大禮，由即日起至明年1月2日期間，上述樓盤買家可獲贈信和酒店集團價值3,888元禮券，有關樓盤於聖誕節期間開放示範單位。

渣甸山豪宅劈近億沽

谷柏道19號售4.68億 業主持貨年餘仍賺3成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價愈挫愈低，火頭已燒至豪宅市場，近月連續錄得多宗超級豪宅減價個案。最新一宗來自渣甸山谷柏道19號，土地註冊處顯示以4.68億元易手，相比10月推售的意向價5.6億元，減幅達到9,200萬元，減幅16.43%，若以減價金額計算，僅次於本月由李寧減價1.3億元售出的香島道33號，屬今年減價金額次高。

土地註冊處資料顯示，渣甸山谷柏道19號別墅，上月18日以4.68億元易手，原業主為一位「中港商人」，去年7月以3.5億元購入，獲利約1.18億元，物業升值約33.71%。新買家以欣邁投資有限公司登記，為海外公司，由法人團體景輝投資有限公司持有。

兩月前5.6億放售

物業於10月時曾委託第一太平戴維斯以獨家代理公開要約形式出售，當時意向價5.6億元，意味只是短短兩個月時間，物業的價值已大幅減少9,200萬元，減幅16.43%。

何東家族後人曾持有

資料顯示，谷柏道19號曾為本港名門望族何東家族或有關士持有，現建有1座兩層高獨立別墅，樓齡已55年，提供6間睡房、兩層古式陽台、天台花園連泳池、警衛室、車房，並設有多間工人房，地盤面積約16,360呎，地積比率0.6倍，最高可建樓面面積為9,816呎，以此計算則呎價為4.77萬元。

谷柏道罕有放盤，地段對上一宗成交，亦為谷柏道19號，去年7月以3.5億元沽出，每呎樓地價約35,656元。地段內的名人，包括現居於谷柏道25號的何鴻燊夫人藍瓊



渣甸山谷柏道19號別墅。

縷或有關人士。區內新近的成交追溯至5月份，華置主席劉鑾雄或有關人士斥資約4.6088億元購入高士美道5號。

李寧減1.3億沽豪宅最矚目

事實上，最近兩個月，超級豪宅接連傳出減價成交，可見樓市跌勢有逐漸擴大的趨勢，並且豪宅更成為重災區，「天價神話」不再。其中最大宗減價個案為「體操王子」李寧持有的南區香島道33號，近日傳出以3.5億元易手，

以面積6,078呎計算，呎價約5.76萬元，物業年中曾以4.8億元放售，之後因市況不佳，累積減價1.3億元才沽出，減幅高達27%。

不過，由於李寧06年的購入價僅1.5億元，即使減價後賬面依然賺1倍。從上述兩宗大碼交易可以發現，不少富豪名人睇淡後市，寧願「止賺離場」，可以說樓市從本月起已踏入分水嶺，樓市的「劈價潮」正式蔓延至豪宅市場，並有愈演愈烈之勢。

新界村屋成交32個月最少

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)10月期間樓市調整放緩，市民的買樓意慾大減，拖累二手村屋市場持續淡靜。

上月175宗連跌6個月

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年11月份新界鄉村屋宇二手買賣合約登記只錄175宗，總值3.93億元，按月分別下跌0.6%及上升4.2%。二手村屋成交連跌半年，累積跌幅達59.8%。11月的登記宗數是創2009年3月後的32個月新低。

若以金額分類，今年11月份價值100萬元或以下的新界二手村屋買賣跌幅最多，錄得18宗，按月下跌21.7%。價值150萬元至200萬元的村屋買賣錄49宗，按月下跌14.0%。相反，價值100萬至150萬元及200萬元以上的村屋成交錄得升幅，分別錄得28宗及80宗，按月上升16.7%及11.1%。

在新界區5個傳統村屋林立區份(包括大埔、元朗、西貢、屯門及沙田)，今年11月份共錄147宗，按月上升3.5%。其中元朗區錄得59宗村屋買賣登記居首，西貢區錄得36宗居次，而大埔區錄得28宗，排名第3位。

地產熱線

地建會今回應一手樓規管

香港文匯報訊 就政府規管一手住宅物業銷售建議法例，地產建設商會今日會發表聲明，並召開記者招待會作出回應。

城市花園千呎戶減92萬

香港文匯報訊 中原地產龍南表示，該行新近促成北角城市花園9座中層D室成交，單位面積1,080平方呎，擁三房兩廁，原業主10月叫價1,000萬元，後見單位乏人問津，原業主又希望能於過年前盡快沽貨，遂大幅劈價92萬元至908萬元放售，終獲買家承接，折合平均呎價8,407元。

呎價8407元低市價6%

該單位現市售價約為970萬元，是次造價比市價低約6%。買家為用家，購入上址自住。原業主則於2004年10月以476萬元購入物業，獲利432萬元，單位升值約91%。



北角城市花園。資料圖片

投資者2558萬購南豐中心

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)投資者看俏東九龍發展，斥資約2,558萬元購入南豐商業中心3個高層連租約的單位作長線投資，預料短期內待租期屆滿後，該單位的租金可望與市價齊齊，估計會有60%的增長。

中原(工商舖)工商部助理營業董事謝惠文表示，剛獲投資者連租約購入九龍灣南豐商業中心高層01、19及20室，總建築面積為5,815呎，成交價約2,558萬元，呎價約4,400元，現時該單位每月租金約58,000元，平均呎租不足10元，租期至明年3月，買家為投資者，看俏東九龍投資潛力，作長線收租用途，該單位租約期滿後，預料租金可調升至每呎約16元，預料屆時租金回報可上調至4厘。

金朝陽全購堡壘街兩舊樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金朝陽集團(0878)昨公布，分別於今年11月30日成功統一收購位於北角堡壘街66號及建華街57號兩個地盤之所有業權，進一步拓展土地儲備。兩地盤面積合共約3,240平方呎，該地盤若重建住宅項目，按9倍的地積比率計算，兩個地盤合併發展後，樓面面積最高可達29,200平方呎。

今年內第五個收購項目

該項目為金朝陽今年內第五個成功收購的項目，現時堡壘街66號為一座6層高住宅，而建華街57號則屬一座7層高的住宅(包括2層地庫)。金朝陽表示，現正就重建地盤的發展作積極、深入規劃與研究，同時不排除保留項目作自行發展。

金朝陽繼年內成功收購北角麥連街14至20號、大坑書館街18至21號、北角水星街13至15號及西半山摩羅廟街14至16號之所有業權後，於11月再



北角堡壘街66號為一座6層高住宅舊樓。

度成功統一北角堡壘街66號及建華街57號項目之所有業權，成為該集團今年第五個透過合併及收購的項目。

理華累售47伙佔5成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)永泰地產於銅鑼灣的理華，開售短短一個月，售出共47伙，佔可出售單位約7成，佔整個項目約50%，套現近5.4億元，已達今年售樓目標。

永泰明年頭炮推加冕臺

永泰地產於明年頭炮，將推售港島半山的加冕臺項目，項目住宅樓層約為25層，計劃提供約70個1房及2房單位。

永泰地產營業及市務總監陳秀賢表示，理華銷售報捷，當中售出最高呎價之單位為31樓B室，呎價為25,600港元，最高成交總價為2,086萬元，



永泰地產營業及市務總監陳秀賢表示，銅鑼灣理華最高呎價為25,600元。

為31樓A室單位。買家主要來自香港，約佔80%，而內地及外籍人士的買家比例則達20%，而保留的高層優質單位或考慮於現樓階段出售。

佐敦舖連閣樓減千七萬售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)利嘉閣(工商舖)地產聯席董事郭永康表示，一名舖位資深投資者在現時地產市場淡靜時再出手入貨，購入佐敦白加士街57至59號地下連一樓，原業主叫價8,500萬元，但在該物業交吉後，最終減1,700萬元以6,800萬元成交，若以舊租金計算，新買家

可享2.8厘回報。消息指，該名資深投資者為朱瑞祥，地舖連閣樓面積約3,000呎，折合呎價約22,667元。

郭永康續稱，原業主於95年以3,500萬元購入該舖位，持貨至今已約16年獲利約3,300萬元或94.29%。

上周11屋苑零成交



港島小西灣藍灣半島上周零成交。

香港文匯報記者 張偉民 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)聖誕臨近，樓市氣氛愈見沉悶，買家無心入市外，業主亦無售樓意慾，二手買賣交投更趨疏落。利嘉閣地產董事陳大偉指出，綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在上周僅錄得130宗二手買賣個案，按周減少5%外，又連續7星期低於150宗水平，當中有11個屋苑「捧蛋」，他預期，未來一周50指標屋苑的綜合成交量將大有機會跌至120宗以下水平。

50屋苑139宗易手跌5%

上周有多達11個屋苑「捧蛋」，當中包括南豐新村、鯉景灣、藍灣半島、將軍澳廣場、金獅花園、沙田中心、銀禧花園、太湖花園、綠楊新邨、盈翠半島及灝景灣。

港島區新盤向買家曇花一現，令大市購買力顯著回落，區內9個指標屋苑上周僅出現19宗二手買賣個案，成交量按周銳減32%，其中康怡花園及海怡半島的表現最為差勁，兩者按周同時下跌60%，落後大市。

新界區方面，21個指標屋苑上周共錄得66宗二手買賣，與上周的66宗看齊。縱然龍頭屋苑沙田第一城及嘉湖山莊及映灣園同時上升，但正面效應卻被多個「吞蛋」二線屋苑所蠶食，令該區二手成交量只能維持平穩。

在東南九龍屋苑成交量全面報升，加上6個前周捧蛋屋苑同時錄得成交量的支持下，帶動九龍區20個指標屋苑在上周共錄45宗買賣，按周微增5%，增幅雖少，惟表現已算是三區之冠。