

# 去年私宅轉手 99%有錢賺勝97

香港文匯報訊(記者 蔡競文)雖然政府多番向樓市施壓,交投萎縮,樓價去年走勢偏軟,但利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,綜觀去年全年,年初二手樓價急速飆升,帶挈二手業主幾乎個個「樓照賣、錢照賺」,而且,整體獲利的成功率以至售樓利潤更逆市攀升,創出新高。其中,東涌映灣園每宗獲利個案的平均賺幅達50.4%,成為最好賺的屋苑。

綜合土地註冊處資料所得,2011年本港共錄41,430宗二手私宅轉手獲利買賣登記,數量雖較2010年的71,488宗銳減42%;不過,登記宗數佔同期整體二手住宅買賣登記的比例亦高達98.9%,按年上升3.6個百分點外,數字更超出97年頂峰的95.4%達3.5個百分點,刷新紀錄;至於平均獲利幅度,則按年飆升14.5個百分點至44.2%,連續兩年創出新高。

## 中價樓獲利比率最高

中產實力抬頭,使換樓轉手加快,價值200元至500萬元的中價物業轉售獲利的比率最高,2011年市場共錄24,589宗獲利私宅買賣登記,佔同期整體成交比率達99.2%。至於價值1000萬元或以上的豪宅,則以賺幅為優勝之處,大部分豪宅造價已遠遠拋離97年頂峰,不少持貨多年的豪宅業主於去年沽樓都能獲利,以致此類物業的平均轉手賺幅高

達45.2%。

## 映灣園膺最好賺屋苑

以每宗獲利個案平均賺幅計算,東涌映灣園平均賺50.4%,成最好賺屋苑。愉景灣則以48.6%居次,將軍澳新都城則平均賺47.4%排第三。而以屋苑計算,嘉湖山莊、沙田第一城及美孚新邨,分別以899宗、778宗及484宗獲利登記,成為2011年擁有最多沽樓業主賺錢個案的三個屋苑。

周滿傑相信,樓市自去年中開始轉角向下,在歐債危機加深引發全球股災,加上銀行大幅調升按息以及樓按揭貸款成數降低影響,二手住宅成交難度大增,樓價跌幅更呈擴大趨勢,預期賣樓救股的投資者及業主,更需接受較大折讓甚至忍痛蝕本才可成功售出單位,相信會拖累2012年二手私宅轉手獲利的成功率及獲利幅度,勢將各自回落3至5個百分點,有機會低見93%及37%水平。



## 去年二手私宅獲利登記最多屋苑

地區	屋苑名稱	獲利登記宗數	整體二手買賣登記宗數	獲利成功率(%)	每宗獲利個案平均賺幅(%)
天水圍	嘉湖山莊	899	900	99.9%	44.5%
沙田	沙田第一城	778	781	99.6%	40.8%
美孚	美孚新邨	484	486	99.6%	46.9%
愉景灣	愉景灣	478	482	99.2%	48.6%
將軍澳	日出康城	467	567	82.4%	8.4%
東涌	映灣園	466	468	99.6%	50.4%
元朗	YOHO TOWN	452	454	99.6%	30.0%
馬灣	珀麗灣	446	447	99.8%	45.9%
天水圍	栢慧豪園	415	416	99.8%	39.6%
將軍澳	新都城	407	411	99.0%	47.4%

註:物業登記以期內已知買入價的二手私宅買賣登記個案計算  
資料提供:利嘉閣地產研究部

# 長實推現金優惠谷貨尾

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為加快去貨速度,一向少有於新春期間提供優惠的長實首度為旗下三大貨尾盤包括將軍澳領凱或送足純金、洪水橋尚城及青山灣海譽其中19伙提供相當於樓價1.3%至1.6%現金優惠,總值約245萬元,優惠期至1月31日,其中將軍澳領凱會於2月1日起每賣10伙加價2%。該3盤現時合共有100伙待售。

## 領凱8伙回贈八萬八

長實地產投資董事黃思聰昨表示,將軍澳領凱現時尚有64伙,由即日起至1月31日會向買3房戶買家送出88,000元回贈,目前領凱的平均呎價5,900元,尚有單位面積900及960呎,訂價由540萬至600萬元,今次優惠相當於樓價1.6%,名額8個。他指出,以往長實甚少於新春期間提供優惠,皆因去貨好快,今年因部分新盤仍有少量貨尾,為爭取市場焦點,加上年初有不少企業向員工加工入工出雙糧,令市民置業負擔能力提高,因而有興趣入市,加上要加快去貨速度,因此長實今年為旗下樓盤率先提供新春限額優惠。領凱去年已售出逾1,100伙,套現65億元。

長實營業經理封海倫指出,青山灣的海譽現時已售出90%單位,只尚餘6伙,新春期間只推出其中3伙,全部位於高層的鳳凰樓層,包括2伙1,514呎及1伙1,376呎,包括4房及5房戶,平均呎價約8,800元,其中23樓A室昨日已出價單,面積1,514呎,售價1,251.4萬元,呎價8,266元,於1月31日前買入此3伙,均可獲18.8萬元大利是,相當於樓價1.3%。她稱,由於海譽於今年第一季取得入伙紙,因此會保留最後3伙於入伙時才推售。

長實營業部代表黃志強表示,元朗洪水橋尚城還有最後30伙,包括15伙4房戶及15間洋房,其中15伙4房戶的平均呎價5,500元,15間洋房平均呎價8,000元,於1月31日前買入4房戶,可獲92,800元十足純金,名額5個,至於買入洋房戶,可獲23.88萬元十足純金,名額3個,優惠相當於樓價1.3%。他指出,尚城最後30伙,市價約3.5億元。該盤至今已售出約700伙。

## 御金夥恒生推按揭存款優惠

另外,信和發展的油麻地御金、國泰夥恒生提供按揭Mortgage-Link的高息存款優惠,買家選用恒生做此樓盤按揭,可於恒生再存入等同按揭金額的新資金存款,可享高達與按揭息率一樣(即逾2厘)高息存款息率優惠,並可享開戶金額低至50萬元及首年月費豁免優惠。

# 利嘉閣料P按今年主流



利嘉閣按揭代理聯席董事黃詠欣預期,今年新取用按揭宗數將回落至8.5萬宗。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府持續調控樓市下,銀行對樓宇按揭業務又愛又恨,利嘉閣按揭代理聯席董事黃詠欣預期,基於金管局對銀行按揭息率及借貸成數持續收緊,加上市場資金緊絀,現時H按的實際按息已高於P按按息,預料今年新造P按的比例會重再成主流,料回復80%以上,轉按會減慢,二手交投持續減慢,今年新取用按揭貸款宗數將回落至8.5萬宗及新取用按揭貸

款額將達1,965億元,按年分別下跌12%及14%。

## 游資緊絀 料按息戰不再

黃詠欣指出,近期恒生已再造H按,按息維持H+2.5%合理水平,中銀亦積極提供H按及P按,以保持市佔率,反而匯豐及中小型銀行對樓宇按揭業務變審慎,由於一手盤交投比二手旺,因此,第一季樓按會以一手盤抵押銀行提供按揭為主,然而,基於本地流動資金將繼續從緊,估計銀行不會如去年般以採取割喉手段,壓低按息搶佔按揭市場份額。

# 飛達中心標售86%業權

香港文匯報訊(記者 周穎)東九龍發展潛力無限,吸引業主放售物業。土瓜灣飛達中心以公開招標形式出售約86.28%業權。萊坊投資部董事馮嶽宗表示,近日萊坊已進一步集合飛達中心之業權,共約86.28%,並獲業主委託獨家進行公開招標,於2012年2月29日截標。物業位處木廠街、宋皇臺道及九龍城道之交界位置,現為一幢樓高5層(不包括地庫)主要用作工業用途之工商業大廈,連16個私家車車位及5個貨車車位,樓齡約32年。地盤面積約5.9萬平方呎,地段現被劃為綜合發展區,可建住宅及非住宅樓面面積共約52.3萬平方呎。

馮嶽宗指出,飛達中心地盤,不但可重建成為商住豪宅,亦可發展為酒店或商業寫字樓,預計將成為大發展商爭奪的目標。

**中原地產**  
CENTALINE PROPERTY

**豪門 STATELY HOME**

HONG KONG  
**Leaders' Choice**  
香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

**北角半山 - 賽西湖大廈**  
老牌豪宅 抗跌力強

北角半山為港島低密度豪宅地段之一,環境清幽,建築物依山而建,大部份物業能享有永久無擋的煙花海景,故此吸引不少城中富豪巨星聚居於此。

賽西湖大廈位於北角半山寶馬山道的最高點,屋苑總面積達840,000平方呎,大部份面積為綠化區域,背山而建,因此環境清靜,空氣清新。物業由15座大廈組成,共925個單位。每層以兩梯兩伙或兩梯三伙設計,單位的建築面積分為1,260平方呎、1,490平方呎及1,640平方呎三種,間隔非常實用。屋苑大部份單位享有全海景及山景,十分開揚。屋苑設施亦十分齊備,包括50米室外標準游泳池、私人公園、網球場及緩跑徑等,屬港島豪宅地段中少數大型屋苑式豪宅,故此深受買家及投資者歡迎。

深圳

www.statelyhome.com.hk

山頂南區				東半山·跑馬地			中半山				
<p><b>深水灣別墅</b> 5,080呎 臨海而建 泳池 私家電梯 (罕)獨家約看(有) <b>2810 6608</b></p>	<p><b>臨海洋房</b> 3,339呎+花園 寧靜生活 完美裝潢 必看 (獨)9,800萬(家) <b>2801 7618</b></p>	<p><b>淺灣名廈</b> (高)1,820呎(層) 完美全海 實用靚則 (連)3,200萬(車) <b>2812 1080</b></p>	<p><b>禮頓山</b> 2,238呎 四房雙套 中高交吉 6,270萬 <b>2576 6386</b></p>	<p><b>比雅道</b> 2,200呎 單邊實用 超罕放售 3,380萬 <b>2573 0810</b></p>	<p><b>帝后台</b> 1,415呎 頂高開揚 靚裝車吉 <b>2573 2218</b></p>	<p><b>愛都大廈</b> 3,347呎 四房露台 市場超筍 5,100萬 <b>2858 1083</b></p>	<p><b>曉峰閣</b> 1,385呎 高層山景 罕有雙車 2,450萬 <b>2522 8032</b></p>	<p><b>嘉富麗苑</b> 1,925呎 收票在即 極高樓層 3,680萬 <b>2834 3298</b></p>			
<p><b>淺灣特色</b> 1,846呎 尊貴地段 車位交吉 2,800萬 <b>2893 0313</b></p>	<p><b>山頂豪屋</b> 3,500呎+1,323呎花園 無敵海景 超筍主盤 (以招標形式出售) <b>2580 8885</b></p>	<p><b>淺灣大宅</b> 2,288呎 全濶美景 特大露台 4,300萬 <b>2803 1738</b></p>	<p><b>山頂大屋</b> 3,200呎 南區海景 雙車花園 1億2千8百萬 <b>2511 2611</b></p>	<p><b>HOUSE</b> 3,500呎 靚裝花園 高尚地段 9,900萬 <b>2892 0233</b></p>	<p><b>名門</b> 1,170呎 六星會所 靚裝靚景 1,450萬 <b>2892 0233</b></p>	<p><b>禮頓山</b> 1,911呎 新地樓皇 獨家代理 5,150萬 <b>2890 8844</b></p>	<p><b>雲地利台</b> 1,560呎 靚裝車吉 獨家代理 2,330萬 <b>2890 8844</b></p>	<p><b>富匯豪庭</b> 2,522呎 四房海景 室內泳池 5,950萬 <b>2511 3003</b></p>	<p><b>地利根德閣</b> 3,052呎 高層山景 靚裝車位 4,000萬 <b>2511 3033</b></p>	<p><b>MAY TOWER I</b> 2,850呎 高層維港 名師設計 6,000萬 <b>2511 3039</b></p>	<p><b>御花園</b> 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (獨)2,580萬(家) <b>2520 2118</b></p>
<p><b>新鴻基新海濱樓王</b> 1,486呎 2房 連車位 豪華會所 (有)2,800萬(匙) <b>2525 3889</b></p>	<p><b>南區洋房「大割價」</b> 總面積4,174呎 四房露台 花園 車庫 海景 5,800萬 <b>2580 8885</b></p>	<p><b>淺灣中心</b> 2,540呎 四房雙套 方便寧靜 沙灘海景 3,900萬 <b>2803 1738</b></p>	<p><b>淺灣罕有House</b> 3,619呎+1,300呎 四房車庫 沙灘海景 1億2千萬 <b>2511 2611</b></p>	<p><b>禮頓山</b> 1,206呎 景觀靚筍 專家推介 2,620萬 <b>2808 0841</b></p>	<p><b>龍華花園</b> 1,209呎 一代名廈 極高呎價 1,168萬 <b>2808 0841</b></p>	<p><b>比華利山</b> 1,389呎 球海相輝 罕有車吉 1,650萬 <b>2838 8023</b></p>	<p><b>雲暉大廈</b> 1,597呎 實用馬車 泳池連車 2,780萬 <b>2838 8023</b></p>	<p><b>麥當奴大廈</b> 2,519呎 四房雙套 特大露台 4,100萬 <b>2869 9003</b></p>	<p><b>堅尼地道</b> 1,483呎 靚景地段 又寬又大 1,590萬 <b>2537 6228</b></p>	<p><b>會景閣</b> 1,272呎 名牌豪宅 呎價低水 1,600萬 <b>2858 1083</b></p>	<p><b>嘉富麗苑</b> 2,115呎 精選推介 不能不看 2,450萬 <b>2522 8032</b></p>
北半山				西半山			西南區				
<p><b>天寶大廈</b> 1,280呎 高層全海 1,600萬 <b>2566 0662</b></p>	<p><b>豪庭峰</b> 765呎 東南開揚 778萬 <b>2566 0662</b></p>	<p><b>賽西湖</b> 1,640呎 前段園海 2,630萬 <b>2566 0662</b></p>	<p><b>輝煌豪苑</b> 1,066呎 四房設計 內置會所 1,298萬 <b>2803 2283</b></p>	<p><b>應彪大廈</b> 969呎 極高海景裝修 三房工人房 1,230萬/租35,000 <b>2803 2283</b></p>	<p><b>聯邦花園</b> 1,350呎 山景全市首選 連車 1,450萬 <b>2803 2283</b></p>	<p><b>Bel-Air貝沙灣四期</b> 2,463呎 正南四房 樓王之選 <b>4,300萬</b> <b>2554 4832</b></p>	<p><b>BAGUIO VILLA 碧瑤灣</b> 1,520呎 還價即可 上車三房筍推介 (連)1,400萬(車) <b>2550 0966</b></p>	<p><b>LARVOTTO南灣</b> 1,331呎 物超所值 <b>\$28,000 (租)</b> <b>2551 8998</b></p>			
<p><b>海天峰</b> 1,439呎 如詩如畫 2,180萬 <b>2512 2213</b></p>	<p><b>富豪閣</b> 1,042呎 雙車實用 928萬 <b>2887 3080</b></p>	<p><b>賽西湖</b> 1,260呎 園景海景 1,690萬 <b>2578 3208</b></p>	<p><b>雲景台</b> 1,198呎 煙海實用 1,488萬 <b>2571 1303</b></p>	<p><b>雍景台</b> 1,376呎 三房套房山景 樓皇之王 1,680萬 <b>2546 1111</b></p>	<p><b>樂怡閣</b> 1,892呎+393呎 開揚景致 全城首選 2,200萬 <b>2551 9933</b></p>	<p><b>正大花園</b> 759呎 全幢翻新 二房露台 760萬 <b>2522 8098</b></p>	<p><b>南灣</b> 1,312呎 筍盤二房大廳 全新樓 1,600萬租32,000 <b>2559 3323</b></p>	<p><b>貝沙灣二期</b> 1,693呎 超筍最抵 最後機會 2,150萬 <b>2554 4832</b></p>	<p><b>貝沙灣一期</b> 3,184呎 相連大宅 只此一閣 5,800萬 <b>2550 0966</b></p>	<p><b>貝沙灣四期</b> 913呎 客廳+2房都全海景 1,200萬 <b>2551 8998</b></p>	<p><b>貝沙灣六期</b> 1,601呎 池海保值 品味裝修 2,380萬</p>
<p><b>海景台</b> 1,037呎 海景抵住 960萬 <b>2566 0113</b></p>	<p><b>富澤花園</b> 781呎 靚則實用 645萬 <b>2571 0066</b></p>	<p><b>寶馬山花園</b> 1,045呎 豪華會所 1,050萬 <b>2887 7055</b></p>	<p><b>雲峰大廈</b> 1,650呎 海景連車 1,798萬 <b>2811 8838</b></p>	<p><b>羅富閣徑</b> 1,600呎 位置獨立 可週轉求 1,300萬(車位) <b>2803 0423</b></p>	<p><b>貝沙灣</b> 無敵海景 落地窗 2,080萬 <b>2559 5388</b></p>	<p><b>慧明苑</b> 1,433呎 會所連車 超級巨廳 1,790萬 <b>2537 6777</b></p>	<p><b>帝華台</b> 933呎 三房靜地段 近梯旁 790萬 <b>2522 3103</b></p>	<p><b>碧瑤灣</b> 1,020呎 山海雙景 罕有超筍精選 (連)1,030萬(車) <b>2554 4832</b></p>	<p><b>碧瑤灣</b> 1,135呎 筍價必有成交 @7753 還價即可 (連)880萬(車) <b>2550 0966</b></p>	<p><b>南灣LARVOTTO TOWER 10</b> 591呎 入場首選 700萬</p>	<p><b>南灣LARVOTTO TOWER 5</b> 990呎 三房則王 <b>\$27,000 (租)</b></p>

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

中原按揭轉介服務: www.centamortgage.com

中原地產代理有限公司 C-000227