

新盤旺銷237伙 奧柏佔8成

二手市場成交向好 十大屋苑回升兩成

香港文匯報訊 (記者 周穎) 過去兩日整體一手市場由於受大角咀奧柏·御峯開售熱賣刺激，整體錄得237宗成交，按周大升逾5倍。當中奧柏·御峯成為銷售之冠，成交連預留有逾200宗，佔整體市場84%；其次灣仔壹環亦有14宗成交，其餘貨尾盤仍然只錄得零星成交。二手市場方面，上周末中原十大屋苑錄得成交37宗，成交量按周回升約19.4%。

信 和營業部總經理田兆源昨日表示，旗下大角咀奧柏·御峯昨日原價加推8個地下連花園單位，平均呎價10,795元，呎價介乎10,242至12,519元，售價介乎355.3萬至482.3萬元。連同該批單位，項目累積推出456伙，包括全部標準戶及地下連花園單位，售罄將可套現逾20億元。現餘下6個頂層特色單位，昨日接獲10組查詢，累積查詢逾30個。

太古城第一城成交回升

二手市場方面，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，上周末中原十大屋苑錄得成交37宗，成交量按周上升約19.4%，交投量回升，十大屋苑當中太古城、海怡半島、沙田第一城及美孚新邨等屋苑本周交投量亦見上升。主要由於現時按揭息口低，供樓比租樓划算，故市民對置業興趣

甚高，市場上有好消息便會刺激用家入市；由於本周九龍區一手新盤熱賣，帶動二手交投氣氛，增強買家入市信心，同時預料部分一手向隅客亦會陸續流向二手市場，帶動二手成交。

個案方面，亞洲地產區域營業董事姚雲龍表示，市場剛再錄得北角和富道39號和富中心第10座高層B室單位成交，建築面積1,537呎，3房2廳設計，實用率達87%，附靚裝修，客廳及睡房均享全海景，獲一名區內用家以1,850萬元購入，高市價7%，創下近期新高，呎價達12,037元。

不過，樓市成交旺盛，帶動價格向上，惟部分「97盤」仍然未能「逃出生天」，新近錄得大圍金獅花園及馬鞍山新港城易手虧損個案。

中原地產黃裔材表示，分行日前錄得大圍金獅花園金安閣低層02室成交，面積



■信和營業部總經理田兆源(左)表示，旗下大角咀奧柏·御峯加推8個地下連花園單位。

452呎，擁兩房間隔，連租約成交價為169萬元，呎價3,739元。買家為長線投資者，有感未來沙中線會令樓盤升值，沒睇樓便拍板購入單位作投資收租之用。單位依原有所約，月租6,400元，買家享4.5厘回報，而單位目前市值月租可達7,500元。原業主1997年7月以185萬元購入單位，是次虧讓16萬元離場。

新港城兩房轉手虧56萬

此外，利嘉閣地產楊震霆表示，馬鞍山新港城4座高層C單位，建築面積543呎，兩房開闊，外望山景，作價333萬元，呎價折合6,133元。賣方早於1997年6月以389.1萬元購入物業，持貨至今多番易手，賬面虧蝕56.1萬元離場。



■英皇集團執行董事張炳強指出，綜合內外因素，仍然看好数本港地產市場。

香港文匯報記者周穎 攝

張炳強：CY上台樓市審慎看好

香港文匯報訊 (記者 周穎) 對於候任特首上場對樓市影響，英皇集團執行董事張炳強昨日於記者會指出，對候任政府充滿期待，梁振英在地產界執業多年，深明香港地產特色及運作模式，任何人當特首均希望香港繁榮穩定，期望他可帶領政府公務員團體為香港做更多功夫，樓市審慎看好。

張炳強續指，相信新一屆政府會做更多事情，回應中下階層對房屋的訴求。由於公私營住宅為不同市場，相信政府不會推倒樓市，因是私營住宅市場是香港重要經濟支柱，希望可貫徹始終，穩定供應各類型土地。該公司本周五將就淺水灣項目入標，計劃以獨資形式發展。

回應中下層房屋訴求

對於物業市場，張炳強認為，目前樓價已經重返97年高位，綜合目前內外圍市況，本港物業整體市場價值仍然有向上動力，當中最看好舖位市場及工廈物業前景，主要由於舖位每個都獨一無二，銅鑼灣、尖沙咀等地供應有限，「覲舖」可遇不可求，租金持續上升，因此長遠看好舖位的升值潛力，相信今至明年內香港舖位價格將會超越紐約，成為全球最貴的地方。該公司今年計劃斥資30億元投資舖位市場，至今已投入4億元入貨，除個別自用外，其餘主要作長線收租用途。

最近北區包括上水、元朗及屯門一帶舖位價格升幅更加有先發後至的趨勢，因此該公司最近亦於屯門市廣場開舖，看好區內市場。而工廈物業受政府推出活化及發展東九龍為商業中心，令九龍及啟德一帶投資潛力均好。

慶70周年送70月管理費

他又認為，住宅部分要視乎各區供應量，當中港島南區及山頂一帶供應有限，價格堅挺，新界區由於供應相對較多，價格會持平，而市區住宅樓仍然有上升空間。

趁一手新盤銷售成績理想，英皇旗下港島三個項目，包括維壹、渣華道98號及港島·東18合共尚餘28個單位推出當中18個，涉及總值4億元。維壹餘下5個高層及特色戶單位，扣除優惠，呎價約1.6萬至1.7萬元水平；其餘兩個項目共13伙，呎價約1.18萬元，而特色戶每呎叫價均逾2萬元水平。為配合集團創立70周年紀念，買家可獲70個月物業管理費、70萬元鐘錶珠寶禮券；維壹及渣華道98號買家可獲價值70萬元單位，優惠總值相當於樓價8%。

利嘉閣：二手登記料減26%

香港文匯報訊 樓市經過2月暢旺後，上月稍見減弱，根據土地註冊處數據所得，4月首19天全港錄得4,743宗二手住宅買賣登記（數字主要反映3月上、中旬的樓市狀況），較3月同期的5,571宗減少15%。當中，全港指標屋苑只有愉景灣及珀麗灣錄得逆市升幅。

樓價急升 業主封盤

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，由3月中旬開始，由於樓價急升及業主封盤個案增加，加上特首選舉步入最後階段，市場觀望氣氛轉濃，二手登記量自此便一直下滑，推測4月登記量最多僅7,300宗及344億元，較3月下跌26%及17%。香港置業高級執行董事伍創業亦表示，二手交投早前大幅回升，消耗部分購買力及盤源，令近期交投再度回落。

按樓價劃分，細價二手住宅交投回落速度較快，價值100萬至200萬元的二手住宅交投顯著滑落，4月首19天全港錄769宗買賣登記，較上月同期的995宗銳減23%，以跌幅計排名居首；缺盤情況逐漸向上車屋苑蔓延，亦令價值200萬至300萬元、以及300萬至500萬元兩類住宅買賣登記同時下跌17%，錄得1,471宗及1,404宗。

港置：指標屋苑註冊跌4成

另外，香港置業資料研究部指出，較受買家追捧的全港30大指標屋苑同樣錄得跌幅，4月暫錄780宗二手註冊，較3月同期的1,185宗下跌34%，表現跑輸大市。

若以屋苑劃分上述之30大指標屋苑，暫錄得最多註冊為天水圍嘉湖山莊，共錄75宗；其次為美孚新邨，暫錄47宗註冊。若按月比較，只有大嶼山愉景灣及馬灣珀麗灣錄得逆市升幅，前者本月暫錄42宗註冊，較上月同期的37宗升14%；後者暫錄32宗註冊，較上月同期的25宗升28%。

地產熱線

兩年內轉售個案回升

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部分析，本港兩年內購入單位再轉售的二手住宅個案在今年首季錄得2,398宗，較去年第四季1,646宗上升46%，若與去年同期7,530宗相比則大跌約68%。期間，天水圍嘉湖山莊內已知個案最多，錄得57宗。

觀乎整體二手住宅註冊量按季上升約51%，按年則跌約4成，兩年內購入單位再轉售的個案無論按季抑或按年均較大市遜色。美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，首季樓市回暖，二手住宅交投顯著回升，惟持貨年期相對較短的業主未有趁市旺而大舉沽售單位，足見樓市以用家及長線投資者為主導。

受額外印花稅影響下，自2010年第三季後，兩年內購入單位再轉售的個案已按季持續回落，去年第四季更僅約1,646宗，較該措施推出前的2010年第三季逾8,100多宗大減。即使今年首季宗數回升至近2,400宗，但仍遠低於招前水平，若以2009年及2010年計算，該兩年平均每季錄得6,336宗，首季宗數仍少約62%。

御景臺年半升值13%

另一方面，西半山御景臺及屯門豐景園新近錄得兩年內轉手個案。中原豪宅STATELYHOME簡英謨表示，西半山御景臺中層B室，面積680呎，擁兩房間隔，以740萬元成交，折合呎價10,882元。買家兒子上址鄰近西半山扶手電梯，遂入市自住。原業主2010年10月以652萬元購入物業，持貨約1年半賬面獲利88萬元或13%。

屯門豐景園錄得外區上車客「即睇即買」成交個案，原業主持貨1年多賬面獲利52萬元，祥益地產分行主管盧俊威表示，單位為4座高層2室，建築面積489呎，以成交價計算，平均呎價3,824元，屬市場價成交。

藍澄灣業主易手賺178萬

香港文匯報訊 美聯物業梁岳宏表示，一名外區上車客以326萬元承接青衣藍澄灣6座中層B室，單位面積683呎，兩房間隔，折合平均呎價4,773元。買家為外區上車客，拍板入市作自住之用。原業主2003年6月以147.3萬元一手購入上述物業，物業升值121%。

貝沙灣呎價逾萬七



香港文匯報訊 利嘉閣地產胡煥燦透露，該行日前錄得薄扶林貝沙灣4期5座中層A室成交，建築面積2,346呎，四房雙套房開闊，外望海景，連雙车位成交價4,100萬元，每呎售價折合17,477元。原業主2006年8月斥資2,260萬元購得物業，賬面獲利1,840萬元或81%。

雅濤居海景戶近5年升42%

香港文匯報訊 中原地產柳發利表示，分行錄得雅濤居1座高層B室成交，面積1,060呎，擁三房連套房間隔，享海景，成交價為615萬元，呎價5,802元。買家為同區換樓客，而賣家2007年11月以433萬元購入單位，持貨近5年獲利182萬元或42%離場。

康田苑兩房268萬

香港文匯報訊 中原地產廖忠堅表示，鄰近港鐵藍田站的居屋康田苑日前錄得成交，單位為B座高層4號室，面積466呎，兩房間隔，現於自由市場獲買家以268萬元成交，呎價5,751元。新買家為一名同區租客。據了解，原業主1988年於自由市場以45.3萬元購入單位，持貨24年賬面獲利222.7萬元離場，單位升值4.9倍。

香港		樓市暢旺盤源緊 積極入市莫再等					
淺水灣名廈	蔚雲閣	貝沙灣南灣	貝沙灣NO.8	貝沙灣二期	貝沙灣	罕有別墅	淺灣頭段
2,800呎 全新裝修 完美海景 8,800萬 2812 7983	1,103呎 新地名優，投資首選 1,700萬 2838 5077	2,346呎 貝沙大宅 4,300萬 2989 9233	1,560呎 名師設計 2,200萬 2989 9233	1,688呎 海天一色 3,650萬 2828 3434	1,688呎 三房大宅 2,500萬 2812 1177	7,029呎 海景泳池 2億5,500萬 2812 7983	3,099呎 複式豪宅 9,000萬 2812 7983
寶園	恒柏園	完美屋苑	崇德大廈	司徒拔道	藍塘道	嘉苑	
2,600呎 高層靚裝 獨家雙車 4,980萬 2522 1777	2,179呎 原則四房 超高實用 1,950萬 2828 3434	1,860呎 實用率高 3,000萬 2812 7983	1,210呎 花園海景 6,800萬 2812 7983	1,340呎 新裝三房 1,648萬 2838 5077	953呎 品味裝修 980萬 2923 5223	1,340呎 翠綠山景 1,850萬 2923 5688	
君臨天下	峰景大廈	地利根德閣	馬己仙峽道	威豪閣	賽西湖大廈	珊瑚閣	
1,385呎 極高靚海 連車皇庭 4,000萬 2714 4882	2,079呎 自宅泳池 2,100萬 2922 3288	2,020呎 投資必選 3,100萬 2899 0010	1,200呎 名師設計 6,500萬 2519 3838	2,600呎 威豪閣 (獨2,750萬/家) 2921 8228	1,450呎 靚景裝修 1,650萬 2381 1889	1,260呎 綠樹環抱 1,750萬 2922 6666	1,382呎 高層全海 1,638萬 2922 3311
海逸豪園	海逸豪園	半島豪庭	又一村	根德閣	半山一號	君峰	
1,089呎 海景 1,080萬 2926 5111	1,071呎 東南海 1,180萬 2926 5111	1,291呎 維港邊花 1,500萬 2334 9678	1,000呎 東南天台 1,138萬 2928 8788	1,459呎 清靜閣裝 1,800萬 2926 7288	4,070呎 空中大宅 5,000萬 2328 9338	1,688呎 星級會所 1,850萬 2926 7171	
海逸豪園	海逸豪園	半島豪庭	君臨天下	一號銀海	半山一號	君峯	
1,089呎 海景 1,080萬 2926 5111	1,079呎 海景靚裝 1,180萬 2926 5122	1,225呎 高層連花 1,638萬 2764 0933	1,497呎 正東靚裝 1,500萬 2926 3822	1,457呎 維港邊 2,900萬 2926 8338	4,070呎 空中大宅 5,000萬 2328 9338	1,005呎 開闊三房 1,250萬 2175 6313	
萬架山峰	萬架山峰	半島豪庭	半島豪庭	半島豪庭	半島豪庭	海名軒	
1,133呎 六星會所 1,530萬 2397 2328	1,119呎 最後筍盤 1,200萬 2714 4882	1,270呎 平盡全城 1,050萬 2764 0933					