

「97賺錢貨」次季增17%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價升穿97高峰，並持續高位徘徊，有人大嘆上車難，但亦有一班「97樓蟹」額手稱慶，因為所持物業得以高位易手，收復多年來失地外，更有部分業主因此大賺特賺。據代理行統計，今年次季全港共有219宗「97賺錢貨」，數量相比今年首季的187宗增加17%；涉及金額約10.66億元，較今年首季增加12%。

嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，上半年二手樓價持續攀升，更突破九七歷史頂峰，一班手持97「蟹貨」的私宅業主趁勢賣樓，數量不斷上升，成為高樓價下的得益者。該行資料顯示，今年次季共有219宗「97賺錢貨」買賣登記(即97年樓市高峰期登記購入，並一直持有至今年次季登記轉售獲利的私人住宅)。

中上價物業「鬆綁」增幅最大

按樓價分類，中上價物業「鬆綁」並獲利個案增幅最大，價格介乎700萬至1,000萬元的轉手獲利登記次季共有24宗，登記量按季激增85倍。上榜的十大賺錢個案大部分均位處豪宅地段，賺幅介乎37%至122%不等，當中獲利最多是跑馬地碧蕙園B座低層A室，原業主97年以1,800萬元購入物業後，次季以4,000萬元易手，帳面獲利2,200萬元，賺幅高達122%。



圖為位於跑馬地的低密度住宅。資料圖片

港島區供應少 續成「火車頭」

若以數量計算，「鬆綁」獲利個案則以價格介乎200萬至500萬元之上車盤為主，次季個案共有124宗之多，佔上季同類個案比例達57%。港島區因為供應少，近年一直是樓市升幅的「火車頭」，鬆綁兼賺錢的個案亦最多，上季共有116宗登記，按季升約23%，九

龍區則有56宗，按季增幅2%；新界區上季亦有47宗，數量較前季增加24%。周滿傑指出，二手樓價成功超越九七頂峰後，未見掉頭回落的情況，九七業主賣樓「鬆綁」獲利的機會愈來愈高，加上最近內地連環減息，資金流暢會在短期內明顯加快，有望帶動樓宇買賣回升，相信第三季「97賺錢貨」買賣登記數字將順勢增加15%至約250宗水平。

峻瀝3周售近1500伙套現70億



長實地產董事郭子威表示，峻瀝套現直逼70億元。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）低息環境下，新盤銷情暢旺，將軍澳峻瀝於短短3周已售出近1,500伙，套現直逼70億元。

長實地產董事郭子威昨表示，將軍澳峻瀝自6月底推

售以來已售出近1,500伙，套現直逼70億元。發展商剛於周日抽起4伙3房戶，提價8%至11%重推價單，分別是第1座11樓A室、第5座43樓A室、第6座37樓A室及第7座9樓B室，建築面積915至968方呎，即供售價由493.4萬元至552.1萬元，今日推售。

深灣9號再錄1成交1預留

由嘉華、信置及南豐合作發展的香港仔深灣9號昨再錄得1宗成交以及1伙獲預留，兩個單位均位於第2座，共涉資約6,450萬元，平均呎價近2萬元。嘉華國際董事（營業及市場策劃）陳玉成表示，深灣9號最新兩位買家均為商人，現分別均住在山頂及南區，購入及預留單

位作長線投資用。

溫朗前日加推3伙即售2伙

由信和等發展的大埔溫朗，天賦海灣，前日加推3伙，分佈於第12、15及16座單位，面積由822至1,715方呎，定價736至1,525.6萬元，呎價由8,462至8,954元。雖然前日打8號風球，但該盤於前日亦售出2伙，分別是1,362方呎及1,715方呎單位，呎價分別為8,500及8,900元。此外，新世界於沙田溱岸8號昨售出1伙。

二手豪宅亦旺場。消息指，赤柱 STANLEY COURT 的23號屋剛以約5,600萬元售出，該屋面積約2,700方呎，呎價2.07萬元。

無懼暴風 二手買家入市加快

香港文匯報訊（記者 周穎）近期市場優質盤源買少見少，加上新任政府早前明言不會打壓樓市，令買家入市步伐加快，更有買家日前無懼颱風暴雨入市。

中原地產黎浩棠表示，黃埔花園2期16座高層A室，面積469方呎，屬兩房間隔，以425萬元沽出，呎價9,062元，造價創同類型單位新高。新買家為用家。據了解，原業主於2004年11月以170萬元購入，持貨不足8年，是次沽出單位帳面獲利255萬元離場，單位大幅升值1.5倍。

城市花園低層望海戶升值86%

港置林文奇表示，北角城市花園2期7座低層F室，單位面積為723方呎，屬2房改3房間隔，望維港海景，以約632萬元成交價，呎價約8,741元。據悉，原業主於2009年3月以約340萬元購入，是次交易帳面獲利約292萬元，物業大幅升值近86%。

中原地產余仲平表示，荃灣荃德花園D座高層A室，面積439方呎，兩房間隔，成交價208萬元，呎價4,738元，低市價約3%。買家為用家，即場還價洽購，最後業主答應減價12萬元沽出。據悉，原業主於2010年11月在額外印花稅措施生效前入市，當時成交價173.8萬

新居屋刺激細價樓「零議價」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新政府上場，推出白表人士免補地價買居屋的政策。消息即時令市場上積聚的購買力釋放，細價樓近日交投暴升，業主心態亦轉強硬，有業主收窄議幅，甚至「零議價」，有代理相信，政策明朗化後，用家入市步伐將明顯加快。

美聯周志強表示，粉嶺區就有不少業主零議幅甚至反價，但用家繼續入市。如粉嶺碧湖花園7座中層C室日前成交，面積518方呎，業主不容議價下以約258萬元沽售物業，造價貼近97年水平，平均呎價約4,981元。買家為一名同區上車客。業主09年5月以約120萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約138萬元，物業升值約115%。

荃灣區放盤量減約2成

中價物業同樣受追捧，美聯史偉森表示，最近交投好轉，荃灣區業主開始收窄議價空間，放盤量更減少約兩成，惟買家仍迫價入市，萬景峰5座高層C室，面積1083呎單位成交，一名同區換樓客日前以約998萬元購入用作自住，創出高價，折合呎價約9215元。屋苑本月至今共錄得約9宗成交，較上月大幅回升。

政府新措施將增加居屋流量，最近居屋交投速度有加快跡象。中原劉月華表示，其中屯門區錄多宗居屋成交，其中兆安苑單位為K座中層4室，面積672方呎，成交價218萬元，呎價3,244元。買家為同區換樓客，見新政府上場後無推出打壓樓市措施，入市信心回升，決定入市。原業主94年10月以100萬元入市，持貨近19年，現轉手帳面獲利118萬元，單位升值約1.2倍。

柴灣工廈建公屋可能有變

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）城規會早前改變柴灣部分土地用途及設置高度限制，本周五審議。修訂包括在擬作公屋發展的柴灣工廠大廈設置水平基準以上120米高限，引來附近居民的不滿。規劃署回覆，房委會現階段仍保留地皮作公營房屋發展，但會繼續探索其他發展的可能性，目前仍在檢討階段，高限設計只是讓日後發展更靈活，以迎合市場需要。

香港

九龍

新界

美聯物業

Midland Deluxe Home

豪宅天下

新政府出招

良策活樓市

<div>山頂私泳獨立屋</div> <div>3,198呎+2,441呎</div> <div>2層別墅 無盡全海</div> <div>1億6,500萬</div> <div>2525 2363</div>	<div>蔚雲閣</div> <div>1,103呎</div> <div>新地名廈 投資首選</div> <div>1,700萬</div> <div>2923 5688</div>	<div>陽明山莊</div> <div>1,857呎</div> <div>私人天台</div> <div>3,600萬</div> <div>2525 2363</div>	<div>全新品味豪裝</div> <div>1,742呎</div> <div>優美裝修</div> <div>2,580萬</div> <div>2525 2363</div>	<div>比華利山</div> <div>1,742呎</div> <div>低密大宅</div> <div>3,380萬</div> <div>2923 5688</div>	<div>御駿居</div> <div>2,829呎</div> <div>環迴高海</div> <div>3,380萬</div> <div>2923 5688</div>	<div>竹麗苑</div> <div>1,552呎</div> <div>觀則高海</div> <div>2,280萬</div> <div>2923 8282</div>	<div>禮頓山</div> <div>2,238呎</div> <div>環迴高海</div> <div>6,250萬</div> <div>2923 5223</div>
<div>寶園</div> <div>2,800呎</div> <div>高層靚景 環境清幽</div> <div>4,400萬</div> <div>2522 1777</div>	<div>慧明苑</div> <div>1,433呎</div> <div>三房兩廁 靚景連車</div> <div>1,850萬</div> <div>2525 7360</div>	<div>金龍閣</div> <div>1,600呎</div> <div>四房連車</div> <div>1,400萬</div> <div>2578 3553</div>	<div>峰景大廈</div> <div>2,216呎</div> <div>實用超筍</div> <div>2,350萬</div> <div>2922 3288</div>	<div>寧義台</div> <div>2,156呎</div> <div>高海四房</div> <div>2,480萬</div> <div>2921 7100</div>	<div>年豐園</div> <div>1,361呎</div> <div>極高實用</div> <div>1,860萬</div> <div>2526 8999</div>	<div>維海樺式</div> <div>2,300呎</div> <div>會所泳池</div> <div>4,900萬</div> <div>2525 8262</div>	<div>秀麗閣</div> <div>2,334呎</div> <div>海景連車</div> <div>3,360萬</div> <div>2857 2880</div>
<div>京士柏山</div> <div>1,861呎</div> <div>名人聚居 私隱度高</div> <div>2,500萬</div> <div>2714 4882</div>	<div>漾日居</div> <div>2,119呎</div> <div>複式連車 全城最平</div> <div>3,900萬</div> <div>2926 3822</div>	<div>君頤峰</div> <div>1,119呎</div> <div>最後筍盤</div> <div>1,250萬</div> <div>2926 4688</div>	<div>君頤峰</div> <div>1,457呎</div> <div>醉人海景</div> <div>4,500萬</div> <div>2926 4477</div>	<div>君臨天下</div> <div>1,457呎</div> <div>醉人海景</div> <div>2,750萬</div> <div>2927 8988</div>	<div>擎天半島</div> <div>1,125呎</div> <div>三房筍盤</div> <div>1,500萬</div> <div>2926 3622</div>	<div>維港灣</div> <div>1,062呎</div> <div>迷人維港</div> <div>1,400萬</div> <div>2928 8338</div>	<div>瓊璽</div> <div>1,123呎</div> <div>新地名廈</div> <div>1,385萬</div> <div>2928 4428</div>
<div>海名軒</div> <div>1,953呎</div> <div>地標樓皇 機不可失</div> <div>2,550萬</div> <div>2926 5222</div>	<div>海逸豪園</div> <div>1,785呎</div> <div>六房兩廁 全城至筍</div> <div>1,680萬</div> <div>2926 5111</div>	<div>海逸豪園</div> <div>1,089呎</div> <div>和黃公司</div> <div>1,030萬</div> <div>2926 5111</div>	<div>海逸豪園</div> <div>1,071呎</div> <div>東南池海</div> <div>1,180萬</div> <div>2926 5222</div>	<div>海逸豪園</div> <div>1,479呎</div> <div>海景靚景</div> <div>1,800萬</div> <div>2926 5111</div>	<div>海逸豪園</div> <div>2,797呎</div> <div>雙車房連車</div> <div>3,200萬</div> <div>2926 5222</div>	<div>海逸豪園</div> <div>2,347呎</div> <div>頂層連車</div> <div>3,250萬</div> <div>2926 5111</div>	<div>海逸豪園</div> <div>2,941呎</div> <div>煙花相連</div> <div>5,000萬</div> <div>2926 5222</div>
<div>康樂園</div> <div>1,850呎</div> <div>優皮設計</div> <div>1,230萬</div> <div>2685 1080</div>	<div>寶松苑</div> <div>3,523呎</div> <div>名人聚居</div> <div>4,680萬</div> <div>2929 6030</div>	<div>淺月灣</div> <div>3,593呎</div> <div>風水靚屋</div> <div>1,980萬</div> <div>2662 3626</div>	<div>鹿茵山莊</div> <div>1,349呎</div> <div>一見難忘</div> <div>970萬</div> <div>2656 6366</div>	<div>萬景峰</div> <div>1,097呎</div> <div>靚景四房</div> <div>870萬</div> <div>2920 3300</div>	<div>美孚新邨</div> <div>1,483呎</div> <div>對流大則</div> <div>950萬</div> <div>2920 2222</div>	<div>映灣園</div> <div>2,233呎</div> <div>豪華設計</div> <div>1,350萬</div> <div>2923 6888</div>	<div>御凱</div> <div>1,281呎</div> <div>汀九橋海</div> <div>1,180萬</div> <div>2920 1818</div>
<div>美孚新邨</div> <div>1,849呎</div> <div>遠眺維港</div> <div>1,560萬</div> <div>2920 0000</div>	<div>葡萄園</div> <div>4,173呎</div> <div>新地傑作 倚景用料</div> <div>3,800萬</div> <div>2482 9903</div>	<div>歐意花園</div> <div>2,111呎</div> <div>低水洋房</div> <div>1,070萬</div> <div>2920 4388</div>	<div>錦繡花園</div> <div>1,300呎</div> <div>雙車房</div> <div>560萬</div> <div>2471 0228</div>	<div>錦繡花園</div> <div>1,050呎</div> <div>米埔靚景</div> <div>750萬</div> <div>2471 0600</div>	<div>御林府邸</div> <div>4,230呎</div> <div>英式豪裝</div> <div>3,900萬</div> <div>2471 0228</div>	<div>葡萄園</div> <div>2,876呎</div> <div>單邊山景</div> <div>1,980萬</div> <div>2471 0600</div>	<div>翡翠園</div> <div>2,811呎</div> <div>無限空間</div> <div>2,000萬</div> <div>2668 1808</div>

美聯物業

Midland Realty

招聘熱線：2316 8866

網上搵樓 全盤在手

www.midland.com.hk

流標影響 將軍澳地估值跌5%



圖為將軍澳第66C1區地盤。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府賣地接連受挫，早前大圍站上蓋項目流標，之後北角邨地皮低價成交，均影響之後地皮的價值。天後測量師行執行董事張楚然表示，尤其將軍澳日後供應量多，對該區估價會偏保守，本周五截標的將軍澳第66D1區住宅地，該行估值於流標前後下跌5%，最新估值僅10億元，每呎樓面地價3,361元，為市場預期下限。

張楚然又指，截標的地皮前方還有1幅地皮即將出售(第66D2區)，日後望海景觀將受阻，加上近日市況氣氛並不理想，亦影響估值。據悉，將軍澳第66D1區，住宅(乙類)用途，佔地約54,100方呎，地積比率約5.5倍，最高可建約297,550方呎，地皮限建單位由360個至378個，平均單位面積由787至827方呎不等。

連同天後測量師行在內，市場估值由10億元至11.9億元，樓面地價約3,361元至4,000元。由於招標地皮規模不大，所需銀碼亦較細，相信可吸引不同發展商入標競投。資料顯示，本季共有兩幅將軍澳地皮招標，另一幅第66C2區地皮規模較大，因前臨無遮擋海景，估值較高，市場普遍預料樓面地價達4,500元，估值與66D2區相差甚遠，差幅達12.5%至33.89%。

地產熱線

高緯：中環超甲商廈租金料跌10%

香港文匯報訊（記者 周穎）美國金融公司於上半年已經出現業務收縮，中區有不少寫字樓空間被騰出。有國際物業顧問行預期，中環超甲級商廈租金在下半年有10%下調空間。

高緯環球香港執行總監蕭亮輝預料，下半年類似的情況會見增加，因此主要租戶為國際金融機構的超甲級商廈租金在下半年有10%下調空間；但中環作為本港核心商業區的地位不會改變，其寫字樓的地位不會受到政府發展九龍東所動搖，灣仔和銅鑼區亦有潛力變成第2個核心商業區。但中區租金則會再下調5%至10%，視乎歐債發展而定。維持今年全年中區寫字樓租金下跌18%預測，而灣仔及銅鑼灣區租金則持平。

該行指出，過去三個月本港商廈市場需求經歷持續大幅反彈，新承租總面積較去季上升超過80%，成交宗數則升逾50%。中區商廈第二季待租率仍維持於6.2%，與第一季相約。

觀塘創紀之城9樓全層售6251萬

香港文匯報訊（記者 周穎）土地註冊處資料顯示，觀塘創紀之城3期9樓全層樓面以6,251.52萬元沽出，面積8,140方呎，呎價約7,680元，屬該區新高。登記買家為香港創裕有限公司(HONG KONG BEST INCOME LIMITED)，公司董事包括陳肇霖、關德英及黎漢明。據悉，原業主為美資基金AEW，該基金早年斥5.1億元掃入10層，至近月陸續拆售，早前已經沽出10樓及12樓等全層，餘下樓層意向呎價由3,500元起。