

# 「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%。

利 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83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%。

## 港島區供應少 繢成「火車頭」

若以數量計算，「鬆綁」獲利個案則以價格介乎200萬至500萬元的上車盤為主，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，資金流通料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。

# 峻瀅3周售近1500伙套現70億



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，兩個單位均位處第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。

## 溫玥前日加推3伙即售2伙

由信和等發展的大埔溫玥，天賦海灣，前日加推3伙，分布於第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，新世界於沙田濱岸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，更有買家日前無懼颶風暴雨入市。

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，有海景，連租約以530萬元成交，呎價5,902元。據悉，單位原有租約月租1.55萬元，租金回報約3.5厘。新買家為區內分支家庭，決定先作收租之用，之後再收回自住，代理見買家甚有誠意，於昨晚八號風球下親自到九龍區送訂，促成是次交易。據悉，原業主於2006年以386萬元一手購入單位，持貨約6年，是次轉手帳面上獲利144萬元離場，單位升值約37.3%。

## 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，即場還價洽商，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

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，惟買家仍追價入市，萬景峰5座高層C室，面積1083方呎單位成交，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。屋苑本月底至今共錄得約9宗成交，較上月大幅倍升。

政府新措施將增加居屋流通量，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100萬元購入，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主水平基準以上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。

**美聯豪宅天下** MIDLAND DELUXE HOME

**新政府出招 良策活樓市**

香港	九龍	新界
<p><b>山頂私泳獨立屋</b> 3,198呎+2,441呎 2層別墅 無盡全海 <b>1億6,500萬</b> 2525 2363</p>	<p><b>蔚雲閣</b> 1,103呎 新地名廈 投資首選 <b>1,700萬</b> 2923 5688</p>	<p><b>貝沙灣</b> 1,679呎 則皇全海 <b>2,550萬</b> 2989 9233</p>
<p><b>寶園</b> 2,600呎 高層靚裝清幽 <b>4,400萬</b> 2522 1777</p>	<p><b>堅尼地道頭段</b> 1,800呎 極罕放售 <b>3,000萬</b> 2899 0010</p>	<p><b>陽明山莊</b> 1,857呎 私人天台 <b>3,600萬</b> 2525 2363</p>
<p><b>慧明苑</b> 1438呎 三房3廁 裝修連車 <b>1,850萬</b> 2525 7360</p>	<p><b>寶雲道</b> 1,800呎 罕有放盤 <b>1億</b> 2519 3838</p>	<p><b>比華利山</b> 1,742呎 優雅裝修 <b>2,580萬</b> 2923 5688</p>
<p><b>金閣</b> 1,600呎 四房連車 <b>1,400萬</b> 2578 3553</p>	<p><b>愛都大廈</b> 3,833呎 罕有放盤 <b>7,200萬</b> 2921 8228</p>	<p><b>御雅居</b> 2,829呎 低密大宅 <b>3,380萬</b> 2923 5688</p>
<p><b>海名軒</b> 1,953呎 地標樓皇 機不可失 <b>2,550萬</b> 2926 5122</p>	<p><b>峰景大廈</b> 2,216呎 平價超筍 <b>2,350萬</b> 2922 3288</p>	<p><b>竹麗苑</b> 1,552呎 靚則高海 <b>2,280萬</b> 2923 8282</p>
<p><b>海逸豪園</b> 1,785呎 六房相連 全城至筍 <b>1,680萬</b> 2926 5111</p>	<p><b>寧台</b> 1,225呎 高層靚花 <b>1,638萬</b> 2764 9678</p>	<p><b>海天峰</b> 1,365呎 高層煙海 <b>2,500萬</b> 2922 3311</p>
<p><b>萬景峰</b> 1,453呎 新地傑作 <b>1,530萬</b> 2397 2328</p>	<p><b>地利根德閣</b> 3,347呎 罕有放盤 <b>7,200萬</b> 2922 6666</p>	<p><b>君悅華庭</b> 1,030呎 天后地段 <b>800萬</b> 2578 3553</p>
<p><b>康樂園</b> 1,850呎 優皮設計 <b>1,230萬</b> 2685 1080</p>	<p><b>半山一號</b> 1,133呎 減價求售 <b>1,720萬</b> 2381 1889</p>	<p><b>君頤峰</b> 1,686呎 星級會所 <b>1,850萬</b> 2926 7171</p>
<p><b>蔚松苑</b> 3,523呎 名人聚居 <b>4,680萬</b> 2929 6030</p>	<p><b>又一村</b> 1,000呎 東南天台 <b>1,138萬</b> 2928 8788</p>	<p><b>半山一號</b> 4,070呎 空中大宅 <b>5,000萬</b> 2328 9338</p>
<p><b>萬麗莊</b> 3,593呎 風水靚屋 <b>1,980萬</b> 2662 3626</p>	<p><b>君臨峰</b> 1,119呎 最後筍盤 <b>1,250萬</b> 2926 4478</p>	<p><b>擎天半島</b> 1,457呎 醉人海景 <b>2,750萬</b> 2927 8988</p>
<p><b>葡萄園</b> 4,173呎 新地傑作 優惠用料 <b>3,800萬</b> 2482 9903</p>	<p><b>半島豪庭</b> 1,391呎 平盡全城 <b>1,050萬</b> 2764 0933</p>	<p><b>維港灣</b> 1,062呎 迷人維港 <b>1,400萬</b> 2928 8338</p>
<p><b>美孚新邨</b> 1,849呎 遠眺維港 <b>1,560萬</b> 2920 0000</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,089呎 和黃公園 <b>1,100萬</b> 2926 5222</p>	<p><b>璇</b> 1,123呎 新地名廈 <b>1,385萬</b> 2928 4428</p>
<p><b>葡萄園</b> 3,523呎 名人聚居 <b>4,680萬</b> 2929 6030</p>	<p><b>半島豪庭</b> 1,225呎 高層靚花 <b>1,638萬</b> 2764 0933</p>	<p><b>海名軒</b> 1,931呎 最後機會 <b>2,800萬</b> 2926 5222</p>
<p><b>萬景峰</b> 1,349呎 一見難忘 <b>970萬</b> 2656 6366</p>	<p><b>帝濤灣</b> 1,479呎 單位連車 <b>2,600萬</b> 2920 6633</p>	<p><b>海逸豪園</b> 2,797呎 海闊天空 <b>3,200萬</b> 2926 5222</p>
<p><b>歐景花園</b> 1,118呎 低洋房 <b>730萬</b> 2928 3683</p>	<p><b>影岸紅</b> 2,028呎 海闊天空 <b>748萬</b> 2923 6228</p>	<p><b>海逸豪園</b> 2,347呎 頂層相連 <b>3,250萬</b> 2926 5111</p>
<p><b>錦繡花園</b> 1,300呎 雙程車路 <b>560萬</b> 2471 0228</p>	<p><b>御林皇府</b> 4,230呎 英式豪裝 <b>3,900萬</b> 2471 0228</p>	<p><b>葡萄園</b> 2,876呎 單邊山景 <b>1,980萬</b> 2471 0600</p>
<p><b>翡翠園</b> 2,811呎 無限空間 <b>2,000萬</b> 2668 1808</p>		

## 流標影響 將軍澳地估價跌5%

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，之後北角地皮低價成交，均影響之後地皮的價值。天俊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，亦影響估價。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。連同天俊測量師行在內，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%。

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，