

居屋熱浪帶動
二手登記料破萬

香港文匯報訊 7月政府換屆後，新特首表明不推杯換市，市場信心提升，加上新居屋政策公布，刺激居屋第二市場及細價私宅市場「丁財兩旺」。有統計估計，反映7月樓市實際狀況的8月樓宇買賣登記數字可望再度突破1萬宗關口，創出近3個月新高。

根據土地註冊處數據所得，8月首9天全港共錄得3,083宗樓宇買賣登記（數字主要反映7月上、中旬的樓市實際狀況），較7月同期的1,963宗大增57%；鑑於中細價買賣主導大市，同期物業成交總值只增加36%至約159.02億元，增幅較登記量為少。

暫錄宗數較同期增87%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，從樓市各個環節比較，一、二手住宅及工商舖三類物業交投全面報升，其中二手住宅市場表現最為出色。事實上，樓市形勢好轉，加上政府房策對樓市產生助力，積壓多月購買力重新釋放至二手市場，帶動今月首9天二手住宅買賣登記輕易衝破千宗大關至1,808宗，較上月同期急增87%，成交總值則增加66%至79.86億元，跑贏大市。

一手住宅方面，物業成交回升速度較為緩慢。鑑於7月一手市場活動放緩，登場大型新盤欠奉，全月僅有石塘咀「曉譽」及堅尼地城「加多近山」兩個小型項目應市，其餘成交僅由「峻澄」加推單位支持，故此8月首9天全港共錄得710宗一手住宅買賣登記，數量只較7月同期的539宗增加32%；大額買賣欠奉下，物業成交金額更只微增7%至44.78億元。

至於非住宅市場方面，由於買賣盤源消耗過度，嚴重乾枯，縱有資金支持成交亦無以為繼，導致8月首9天全港僅錄得565宗非住宅買賣登記，涉及金額34.38億元，兩項數值分別較7月同期增加23%及28%。

利嘉閣指上車用家流入

周滿傑指出，7月樓市氣氛轉好，政府順利換屆，市場憂慮一掃而散，歐債危機又出現轉機，市場信心提振，再加上一手新盤銷售接近尾聲以及新居屋房策繼續大力釋放、上車用家流入二手私宅市場，因此估計，反映7月實際市況的8月樓宇買賣登記量可望衝破萬宗大關至10,800宗水平。

睇樓4年扑槌 樓價升了五成

高價投地效應 二手交投增22%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、方楚茵）荃灣西站灣畔地皮上周高價成交，帶動整體樓市交投飆升，中原地產數據顯示，十大屋苑過去兩日共錄得44宗成交，按周再升22.2%，創下14周末成交量新高。

代理指，樓市氣氛好轉推動買家出手，更有「睇樓4年」的買家按捺不住入市，個別屋苑成交價再現新高。

長實上周以96.31億元投得荃灣灣畔，較市場預期的上限高7.7%；每呎樓面地價4,309元，比年初華懋投得毗鄰的城畔高37.5%，長實估計每呎發展成本7,000元，市場料日後售價8,500至1.5萬元。消息刺激周末日二手市場轉旺，個別屋苑出現創新高成交，更有「睇樓4年」買家按捺不住入市。

香港置業黃慶龍表示，奧運站君匯港2座高層D室成交，面積2,146方呎，剛以3,300萬成交，呎價15,377元，創屋苑近月分層新高。買家為自住用家，睇樓4年終於拍板入市。本報翻查資料，君匯港2座高層在4年前，即2008年2至3月，曾有兩宗成交，呎價分別為10,158元及10,452元，換言之，該買家「等了4年」的代價是樓價升五成。

凱旋門呎價料創五萬五

另消息指，九龍站凱旋門50樓A室「大宅門」以1.38億元洽購至尾聲，單位面積2,517方呎，若成交落實，呎價可達54,827元，創凱旋門呎價新高。

港島區亦錄得創新高成交，中原趙鴻運表示，鯉魚涌太古城恆星閣低層H室，面積843呎，成交價1,010萬元，呎價高見11,981元，創同類型單位新高，較3月尾同類型單位隋宮閣高層D室成交價960萬元，呎價高開5.2%。

有地皮高價售出的荃灣區，受消息帶動，反價封盤就更加此起彼落。美聯史偉森舉例，海濱花園12座中層B室，面積555方呎，業主原叫價295萬元，於地皮消息後即時提高叫價3萬元至298萬元，加價約1%。

他又指，除反價增加外，5%業主選擇封盤善價而沽，業主的議價幅度亦顯著較之前收窄，最多3%以內，個別業主甚至「零議價」。

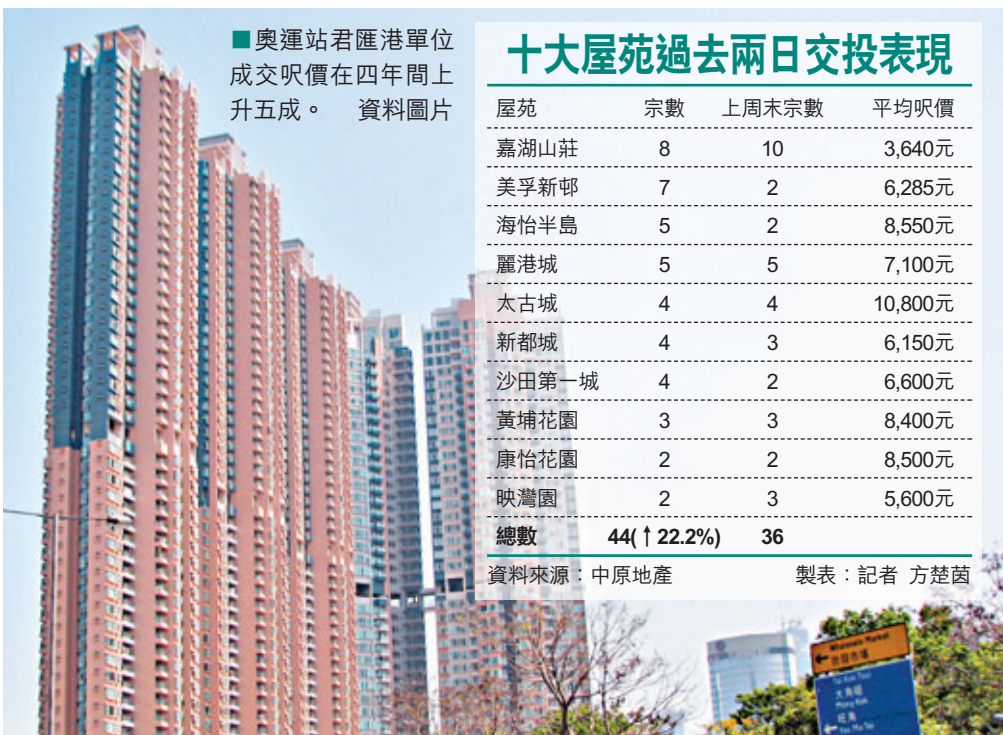
愉景新城97貨虧讓

美聯吳彤補充，供應減少下，荃灣區有買家「爭盤」。她說，荃灣愉景新城7座低層F室成交，面積610方呎，放盤翌日即獲兩組買家洽購，最終成交價341.8萬元，折合每呎約5,603元。原業主於1997年4月以359.4萬元高位購入上述物業，帳面虧損17.6萬元。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，過去兩日十大屋苑錄得44宗成交，僅比5月5日及6日的周末低3宗，創14周成交量新高。各區藍籌屋苑中，以荔枝角美孚新邨表現最強，兩日錄得7宗成交，按周增加5宗成交，沙田第一城亦錄得4宗成交，按周增加1倍。

代理看好易升難跌

至於美聯物業統計的周末十五大屋苑，兩日亦錄得60宗成交，按周急升約20%，為5個星期新高。香港置業高級執行董事伍創業表示，在盤源買少見少的情况下，市場出現更多「新高成交」，相信在购买力釋放下，除非環球經濟再有重大負面消息，否則樓市短期樓價易升難跌。



一手乏焦點 周末成交跌4成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）與二手的交投好轉成對比，一手新盤過去兩天的交投較少，僅54宗成交，按周跌43.75%，相信與市場缺乏大型焦點新盤有關。長實將軍澳峻澄交投最多，錄得26宗成交，佔一手成交總數的48.15%，而新世界大圍濠岸8號及信置大埔濠玥，天賦海灣分別錄得7宗及5宗成交。

信置營業部總經理田兆源表示，濠玥、天賦海灣過去兩日錄得5宗成交，包括內地買家及租轉買的買家。昨日錄得易手的單位，包括11座D室，面積1,488方呎，呎價8,298元。另外，亦有逾10組買家正查詢第1座天池屋，公司意向價約1.8萬元。

御金天池屋意向呎價3.5萬

同系大角嘴奧柏·御峯，上周沽出最後一伙

標準單位，位於2座36樓A室，面積697方呎，成交呎價11,033元，屋苑現只餘下約7個特色單位待售。另外，油麻地御金·國峯最後一間頂層天池屋獲5組客查詢，位於6座38樓A室，意向呎價約3.5萬元。

他又透露，奧運站柏景灣近日錄得一個複式成交，位於6座51樓D室，面積約2,256方呎，成交價3,283.5萬元，呎價14,555元，現時尚餘2伙待售。而九龍塘逸瓏將於8月底收樓，3座中層A室獲3組客洽購，面積約3,012方呎，訂價約8,644.5萬元，呎價約28,700元。

濠岸8號過去兩日錄得7宗成交，包括2座27樓B室，3房戶，面積1,224呎，訂價1,307.9萬元，呎價10,685元。據了解，買家主要為換樓客，但亦不乏外籍人士，包括一名遠道而至的印尼籍買家。

新世界料售樓套逾百億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市氣氛向好，新世界今年推售大坑春暉8號及尖沙咀名鑄已分別套現28.3億元及8億元，連同與港鐵合作的沙田「濠岸8號」、車位及與其他發展商的合作項目，合計套現逾90億元，預料全年可套現逾100億元。其中，濠岸8號開售兩個月累售逾600伙（佔單位總數約85%），提前達標，套現超過50億元。

市場消息指，濠岸8號昨天售出3伙3房戶，分別為第1座42樓G室、第3座19樓D室及第5座30樓G室，訂價為905.7萬元、1,072.9萬元及1,186.5萬元。該盤約90%客人選用即供付款方式，反映項目受到用家追捧，內地買家比例持續上升，7月更佔近25%，以廣州及深圳買家為主。

消息稱，有見市場對濠岸8號4房雙套單位有需求，發展商將考慮加推，面積介乎1,663方呎至1,847方呎。發展商亦將會跟合作伙伴開會商討新一輪推售策略及加推單位數目，項目待售單位總值逾50億元。

台商5912萬購御金天池屋

另外，土地註冊處資料顯示，信和本月初售出的西九龍御金·國峯第2座38樓A室天池屋，成交價5,912.6萬元易手，登記買家為寶順集團控股公司董事鄭順吉，與台灣鴻揚五金董事長同名。

觀塘D-Tower增建房間

D-Tower現時的業主為億匯(香港)，董事包括施佩嘉、郭順英、成小澄等，亦為今次的申請人。事實上，地盤去年亦曾經申請改建成酒店，7月並獲有條件下批准，當時提供房間80間。今次申請於樓面上輕微增加至36,615方呎，房間則增至95間，但相對地平均房間面積縮細。

另外，灣仔王子酒店或有關人士早前斥3.47億元購入的油麻地廟街46至54號賢昆商業大廈，現劃為「住宅(甲類)」用途，剛申請將現有商業大廈改建成1幢17層高酒店，提供117個房間，並申請略為放寬地積比率，現址地盤面積3,719方呎，以10.94倍計，可建40,669方呎。

工商廈改建酒店頻頻

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港旅遊業興旺，酒店房間卻不足，吸引財團甚至獨立投資者將手持物業改裝成酒店，尤其九龍灣一帶逐步轉型，改建酒店更加蔚然成風，以迎接日後的「新中環」機遇。城規會剛接獲兩宗改建酒店的申請，其中觀塘偉業街101號D-Tower，業主將現有工廈全幢改裝為21層的環保酒店，提供95個房間。

觀塘D-Tower增建房間

D-Tower現時的業主為億匯(香港)，董事包括施佩嘉、

何謂「綠色」都市？

香港的建築設計，多年前已漸漸從基本的功能性設計，發展到最近政府極力推行的環保、綠色為主的建築設計。當世界建築設計發展走向「節能」、「減排」，香港在政策及新法例規管雙雙推動下，在九龍東發展區和新界北的新開發區，也許仍有機會落實現代化新建築和「綠色」城市的概念。

我們建築測量師當然主張推動環保建築設計，然而，僅憑節能減排的建築設計並不足以打造綠色城市，同時認為需配合環境，保持現有樓宇的「健康」品質，才能全面提升香港的建築及生活環境，為市民提供一個真正「綠色」的生活。

香港是公認的美食之都，食肆林立，其他城市也應難以相比。縱然香港所有食肆都要領有相關食物業牌照才可合法經營，可是，在沒有政府部門特別規管下，不少中小小型規模的食店在取得牌照後，忽略了廚房的油煙廢氣妥善過濾和處理，便直接將油煙排在

街上，對環境造成極大的污染。此外，食肆疏於清理的排風口，其周邊油漬和塵垢，亦會影響途人。如果風管置於大廈後巷，狹窄的後巷兩旁的大廈外牆、圍牆或喉管上會被沾滿污漬，又熱又污濁的廢氣飄散到樓上及附近的民居，令居民也不敢隨意開窗通風。一些放置在後巷的大型冷氣機水塔發出的噪音，可能要待午夜過後才會停止。附近的居民也唯有緊閉窗戶才可入睡。

勿忘改善現有樓宇

從上文所述的例子可見，我們的城市在此環境下並不「綠色」。不僅影響了社區面貌，更影響樓宇的保養，破壞樓宇原有通風的設計，並促使居民因窗戶緊閉而使用更多的能源。這正反映着市區樓宇在使用中面對的「環境」問題。因此，政府在大力推動「綠色」新建築之餘，也不應忘記改善現有樓宇所衍生的環境、衛生及健康問題。

香港

九龍

新界

美聯豪宅天下

百億購地王 樓市勢轉旺

貝沙灣NO.8

貝沙灣

貝沙灣二期

貝沙灣NO.8

赤柱海景平房

南灣道

1,469呎
離海連車
2,160萬
2989 9233

913呎
正海超靚
1,230萬
2989 9233

2,180呎
海天一色
3,650萬
2828 3434

1,560呎
全海連車
2,200萬
2812 1177

1,375呎
市場罕有
1,950萬
2812 7828

1,433呎
露台 靚景
2,500萬
2812 7828

新裝豪宅

竹園苑

南灣名廈

地利根德閣

愛都大廈

匯賢居

2,200呎
200萬豪裝
5,300萬
2812 7828

1,552呎
海景實用連車
2,200萬
2923 8282

2,738呎
罕有放售
6,000萬
2812 7828

3,798呎
維港四房
1.1億
2922 6666

3,347呎
實用靚則 四房雙套
6,200萬
2921 8228

870呎
新樓會所 三房露台
1,150萬
2548 4999

畢架山一號

君臨天下

君臨峰

君臨峰

君臨峰

君臨峰

2302+300平台+1219天台
水晶複式 唯一放盤
5,600萬
2926 6668

全海兩房 靜感靚盤
2,200萬
2926 3388

1,119呎
最後靚盤
1,250萬
2926 4688

4連車位
4,500萬
2926 4477

1,732呎
橫廳則王
4,350萬
2927 8833

1,001呎
三房實用
1,050萬
2521 6999

何文田名邸

帝景軒

又一村

根德閣

半山一號

君臨峰

2,035呎
四房全新
2,330萬
2397 2328

1,239呎
高層靚景
1,430萬
2381 1889

1,000呎
東南次台
1,138萬
2928 8788

1,459呎
靜中帶旺
1,800萬
2926 7288

4,070呎
空中大宅
5,000萬
2328 9338

1,686呎
星級會所
1,850萬
2926 7171

海名軒

譽港灣

海逸豪園

海逸豪園

海逸豪園

海逸豪園

2,156呎
臨海物業 靜觀碼頭
3,800萬
2926 5222

2,031呎
東九起點 機會難逢
2,850萬
2927 6666

1,089呎
和貴公園
1,030萬
2926 5111

1,071呎
東南池海
1,180萬
2926 5222

1,479呎
海景靚景
1,800萬
2926 5111

2,347呎
頂層相連
3,250萬
2926 5111

康樂園

寶松苑

淺月灣

鹿茵山莊

萬景峰

東堤灣畔

1,850呎
優皮設計
1,230萬
2685 1080

1,523呎
名人聚屋
4,200萬
2929 6030

3,593呎
風水靚屋
1,980萬
2662 3626

一見難忘
970萬
2656 6366

1,097呎
靚景四房
820萬
2920 3300

2,233呎
豪華設計
1,350萬
2432 6233

曼克頓山

碧堤半島

帝濤灣

藍天海岸

加州花園

加州花園

746呎
維港海景
730萬
2928 3683

2,237呎
樓皇相連
1,780萬
3106 3337

1,479呎
單位連車
748萬
2920 6633

2,217呎
豪華相連
1,350萬
2923 6228

1,449呎
單邊山景
638萬
2482 4993

2,876呎
單邊山景
1,980萬
2471 0600

美孚新邨

葡萄園

歐意花園

錦繡花園

錦繡花園

御林皇府

1,264呎
全新裝修
710萬
2928 3683

4,173呎
新地傑作 僑胞用料
3,800萬
2482 9903

2,111呎
低水洋房
1,070萬
2920 4388

1,300呎
雙程車路
560萬
2471 0228

1,050呎
米埔靚景
750萬
2471 0600

4,230呎
英式豪裝
3,900萬
2471 0228

蔚蘭山莊

壹號雲頂

駿景園

嘉御山

濠濤山

嘉豐花園

2,210呎
前排海景
2,200萬
2929 6030

1,452呎
新地傑作
1,300萬
2693 9338

1,620呎
馬場河景
1,080萬
2602 2588

3,426呎
巨屋有匙
4,480萬
2693 9338

1,460呎
嘉星品牌
850萬
2656 6366

1,611呎
四房全海
828萬
2662 3626

康樂園

寶松苑

淺月灣

鹿茵山莊

萬景峰

東堤灣畔

1,850呎
優皮設計
1,230萬
2685 1080

1,523呎
名人聚屋
4,200萬
2929 6030

3,593呎
風水靚屋
1,980萬
2662 3626

一見難忘
970萬
2656 6366

1,097呎
靚景四房
820萬
2920 3300

2,233呎
豪華設計
1,350萬
2432 6233

曼克頓山

碧堤半島

帝濤灣

藍天海岸

加州花園

加州花園

746呎
維港海景
730萬
2928 3683

2,237呎
樓皇相連
1,780萬
3106 3337

1,479呎
單位連車
748萬
2920 6633

2,217呎
豪華相連
1,350萬
2923 6228

1,449呎
單邊山景
638萬
2482 4993

2,876呎
單邊山景
1,980萬
2471 0600

美孚新邨

葡萄園

歐意花園

錦繡花園

錦繡花園

御林皇府

1,264呎
全新裝修
710萬
2928 3683

4,173呎
新地傑作 僑胞用料
3,800萬
2482 9903

2,111呎
低水洋房
1,070萬
2920 4388

1,300呎
雙程車路
560萬
2471 0228

1,050呎
米埔靚景
750萬
2471 0600

4,230呎
英式豪裝
3,900萬
2471 0228

蔚蘭山莊

壹號雲頂

駿景園

嘉御山

濠濤山

嘉豐花園

2,210呎
前排海景
2,200萬
2929 6030

1,452呎
新地傑作
1,300萬
2693 9338

1,620呎
馬場河景
1,080萬
2602 2588

3,426呎
巨屋有匙
4,480萬
2693 9338

1,460呎
嘉星品牌
850萬
2656 6366

1,611呎
四房全海
828萬
2662 3626

康樂園

寶松苑

淺月灣

鹿茵山莊

萬景峰

東堤灣畔

1,850呎
優皮設計
1,230萬
2685 1080

1,523呎
名人聚屋
4,200萬
2929 6030

3,593呎
風水靚屋
1,980萬
2662 3626

一見難忘
970萬
2656 6366

1,097呎
靚景四房
820萬
2920 3300

2,233呎
豪華設計
1,350萬
2432 6233

曼克頓山

碧堤半島

帝濤灣

藍天海岸

加州花園

加州花園

746呎
維港海景
730萬
2928 3683

2,237呎
樓皇相連
1,780萬
3106 3337

1,479呎
單位連車
748萬
2920 6633

2,217呎
豪華相連
1,350萬
2923 6228

1,449呎
單邊山景
638萬
2482 4993

2,876呎
單邊山景
1,980萬
2471 0600

美孚新邨

葡萄園

歐意花園

錦繡花園

錦繡花園

御林皇府

1,264呎
全新裝修
710萬
2928 3683

4,173呎
新地傑作 僑胞用料
3,800萬
2482 9903

2,111呎
低水洋房
1,070萬
2920 4388

1,300呎
雙程車路
560萬
2471 0228

1,050呎
米埔靚景
750萬
2471 0600

4,230呎
英式豪裝
3,900萬
2471 0228

蔚蘭山莊

壹號雲頂

駿景園

嘉御山

濠濤山

嘉豐花園

2,210呎
前排海景
2,200萬
2929 6030

1,452呎
新地傑作
1,300萬
2693 9338

1,620呎
馬場河景
1,080萬
2602 2588

3,426呎
巨屋有匙
4,480萬
2693 9338

1,460呎
嘉星品牌
850萬
2656 6366

1,611呎
四房全海
828萬
2662 3626

康樂園

寶松苑

淺月灣

鹿茵山莊

萬景峰

東堤灣畔

1,850呎
優皮設計
1,230萬
2685 1080

1,523呎
名人聚屋
4,200萬
2929 6030

3,593呎
風水靚屋
1,980萬
2662 3626

一見難忘
970萬
2656 6366

1,097呎
靚景四房
820萬
2920 3300

2,233呎
豪華設計
1,350萬
2432 6233

曼克頓山

碧堤半島

帝濤灣

藍天海岸

加州花園

加州花園

746呎
維港海景
730萬
2928 3683

2,237呎
樓皇相連
1,780萬
3106 3337

1,479呎
單位連車
748萬
2920 6633

2,217呎
豪華相連
1,350萬
2923 6228

1,449呎
單邊山景
638萬
2482 4993

2,876呎
單邊山景
1,980萬
2471 0600

美孚新邨

葡萄園

歐意花園

錦繡花園

錦繡花園

御林皇府

1,264呎
全新裝修
710萬
2928 3683

4,173呎
新地傑作 僑胞用料
3,800萬
2482 9903

2,111呎
低水洋房
1,070萬
2920 4388

1,300呎
雙程車路
560萬
2471 0228

1,050呎
米埔靚景
750萬
2471 0600

4,230呎
英式豪裝
3,900萬
2471 0228

蔚蘭山莊

壹號雲頂

駿景園

嘉御山

濠濤山

嘉豐花園

2,210呎
前排海景
2,200萬
2929 6030

1,452呎
新地傑作
1,300萬
2693 9338

1,620呎
馬場河景
1,080萬
2602 2588

3,426呎
巨屋有匙
4,480萬
2693 9338

1,460呎
嘉星品牌
850萬
2656 6366

1,611呎
四房全海
828萬
2662 3626

康樂園

寶松苑

淺月灣

鹿茵山莊

萬景峰

東堤灣畔

1,850呎
優皮設計
1,230萬
2685 1080

1,523呎
名人聚屋
4,200萬
2929 6030

3,593呎
風水靚屋
1,980萬
2662 3626

一見難忘
970萬
2656 6366

1,097呎
靚景四房
820萬
2920 3300

2,233呎
豪華設計
1,350萬
2432 6233

曼克頓山

碧堤半島

帝濤灣

藍天