

中價樓註冊比率刷新高

香港文匯報訊 本港8月二手註冊暫錄(截至16日) 3,232宗(主要反映前一個月市況),較上月同期的1,973宗升64%。香港置業高級執行董事伍劍業表示,中價物業表現跑贏大市,暫錄2,017宗200萬元至500萬元物業註冊,上升83%;其佔整體二手註冊比率升至62.4%,首次超越6成,創出1996年有紀錄以來新高。

若以三區劃分,大部分交投註冊位於新界區,暫錄1,275宗,佔逾6成(63%);其次為九龍區,佔23%,共錄460宗;而港島區錄282宗,僅佔14%。而按月比較的話,新界區同時錄得最大按月升幅,本月暫錄1,275宗,較上月同期的633宗大幅上升逾倍;而九龍區及港島區分別錄得72%及41%升幅。

本月暫錄最活躍的5個二手中價物業區均位於新界區,包括天水圍嘉湖山莊、沙田第一城、愉景灣、將軍澳新都城及馬灣珀麗灣。

美聯:新樓平均金額回落

香港文匯報訊 美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,本港今年(截至8月16日)一手私樓物業註冊量錄得8,374宗註冊登記,涉及金額857億元,平均每宗金額1,023萬元,數字較去年平均1,207萬元跌15%,亦為2009年後首現回落。

500萬或下個案升逾4成

劉嘉輝指出,今年推出的新盤中有部分單位為500萬元或以下,加上多個新盤推出令發展商定價未及過往積極,導致平均每宗一手私樓註冊金額未及去年。據資料顯示,500萬元或以下的一手私樓註冊個案今年已錄2,580宗,比起去年首8個月大幅急升逾4成,目前宗數已直逼去年全年水平,僅少約4%。反觀,同期逾1,000萬元的一手個案卻按年跌21%至1,994宗。

本年至今最多登記的一手盤為將軍澳峻濠、大圍盛世、大角咀御金、國峯、沙田濠岸8號、大角咀奧柏、御峯及深水埗喜雅等。劉嘉輝表示,上述項目有不少是500萬元或以下單位個案,如峻濠、奧柏、御峯及喜雅。除此之外,年內推出的深水埗景怡峰及紅磡壹點亦不乏此類銀碼成交,其中紅磡御悅悉數單位更屬此金額範圍。

劉嘉輝補充,本年底前有多個新盤部署推售,料發展商定價未會太進取,再者該批新盤不少位處新界區,並屬大型屋苑,預期今年平均每宗一手私樓金額跌破1,000萬元。

避白表爭崩頭 綠表客趕上車 公屋戶發力承接居屋

香港文匯報訊(記者周穎)買家蜂擁入市,傳統屋苑湧現高價,隨着越來越接近白表新政策實施日期,市場亦明顯多了綠表人士主動前來查詢及睇樓,不少公屋戶希望盡快物色單位置業,避免屆時與白表買家正面交鋒「爭盤」,令二手居屋頻獲承接。

據了解,藍田鯉安苑A座中層1號室獲公屋戶以綠表形式斥資310萬元購入,單位面積775方呎,兩房兩廁,呎價4,000元。中原地產廖忠堅表示,原業主於2008年6月以綠表資格斥158.93萬元購入,持貨4年多,現易手賬面獲利151.07萬元離地,單位升值95%。

天水圍居屋天祐苑錄得同類個案,一名區內上車客鍾情該盤兩房兩廁單位,遂決定交出公屋換居屋,以130萬元居二市場價購入C座低層5室,建築面積748呎,實用面積546呎,呎價為1,738元,若以實用面積計算呎價為2,381元,屬市場價成交。祥益地產黃肇雯表示,原業主持貨近20年,轉手賬面獲利85.3萬元。

富健花園三房創新高

另外,屯門富健花園11座低層D室,建築面積695呎,三房兩廁,單位原業主取得出售證後1天,旋獲區內上車客以185萬元(居二市場價)購入作自住之用,呎價2,662元。祥益地產黃慶德表示,若以實用面積計算呎價為3,125元,成交價稍高於市場價,平均呎價及售價創同類型單位歷史新高。

黃大仙天馬苑外區上車客青睞,以252.8萬元(自由市場)購入D座中層4室。世紀21陳振文表示,單位面積495方呎,兩房兩廁,呎價為5,107元,低於市價逾半成。

買家連環購入麗港城

另一方面,私人屋苑持續錄得新高成交個案。有買家看好東九龍發展前景及認為藍田麗港城呎價落後鄰近,加上未破97高價,遂於過去兩個月內先後購入兩個單位。美聯物業麗港城助理區域經理吳紹輝表示,藍田麗港城過去兩日錄得10宗成交。包括一買家購入麗港城20座22樓F室,面積644方呎,成交價515萬元,再創同類新高。原業主1997年5月以430萬元購入,現物業升值20%。據悉,新買家已於兩個月前以619萬元買入購入同層毗連E室單位。

鴨脷洲海怡半島造價同屬低水,亦吸引買家高價入市。中原地產盧鏡豪表示,海怡半島23A座高層B室,單位面積745方呎,兩房兩廁,現以655萬元易手,折呎價約8,792元,連價超越97年水平,創同類單位歷史新高。原業主於2006年1月以273萬元入市上址,賬面獲利382萬元或1.4倍。

峻濠濠岸主導一手市場

市場瘋搶細價樓,而一手市場在未有焦點新盤登場前仍以中價貨尾盤為主力,過去兩日整體一手市場錄得80宗成交,較上周輕微上升。當中將軍澳峻濠及沙田濠岸8號銷情可謂嘔頭,分別錄得30及33宗成交,主導一手市場;其次為大埔白石角濠玥、天賦海灣及沙田碧濤花園,分別售出8及6伙;至於火炭御龍山、跑馬地紀卓峰及元朗尚豪庭則各錄1宗成交。



藍田鯉安苑A座中層1號室以310萬元成交,原業主易手賬面獲利近倍。資料圖片

樓市近日高價個案

單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	備註
北角豪廷峰2座中層A室	1,119	1,368萬	12,225	2組買客搶購,業主反價8萬元成交。
葵芳葵涌廣場1座中層F室	666	455萬	6,832	買家要追價3萬元才購得單位。
馬灣珀麗灣25座高層C室	981	620萬	6,320	一睇即中,購入後即日沽出上手單位。
馬灣珀麗灣27座高層B室	678	410萬	6,047	-
藍田麗港城20座22樓F室	644	515萬	7,996	再創同類新高。
鴨脷洲海怡半島23A座高層B室	745	655萬	8,792	造價超越97年水平,創同類單位新高。
香港仔港麗豪園2座低層D室	688	440萬	6,395	造價創歷史新高。

資料來源:中原地產、美聯物業、祥益地產、世紀21

製表:香港文匯報記者周穎

太古城效應 樓市成交旺

<p>貝沙灣 2,180呎 四房連車 3,600萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣 1,877呎 東海正海 3,380萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣二期 2,180呎 海天一色 3,650萬 2828 3434</p>	<p>貝沙灣 1,697呎 無敵單邊 2,600萬 2812 1177</p>	<p>霧線以下 1,505呎 兩層寬敞 3,500萬 2812 7983</p>	<p>花園大宅 2,540呎 實用率高 7,800萬 2812 7983</p>		
<p>俯瞰浩瀾 3,200呎 一樣一伙 四房實用 5,300萬 2812 7983</p>	<p>天際三複式 3,308呎+500呎 海景空中花園 雙車 5,600萬 2576 1699</p>	<p>英式品味 2,700呎 3房兩廁 7,500萬 2812 7983</p>	<p>陽明山莊 2,794呎 4房雙套 4,800萬 2812 7983</p>	<p>禮頓山 1,618呎 高層單位 投資首選 4,350萬 2576 1699</p>	<p>比華利山 1,644呎 豪華東區 實用單位 2,400萬 2576 1699</p>	<p>名門 1,542呎 高層單位 全海租約 2,680萬 2576 1699</p>	<p>光明台 696呎 頂高實用 自住首選 750萬 2576 1699</p>
<p>舊山頂道 2,337呎 特別複式 6,200萬 2588 1818</p>	<p>聖尼地頭頭段 1,800呎 中環城市 3,300萬 2522 1777</p>	<p>嘉嘉園 3,700呎 名門巨宅 9,500萬 2899 0010</p>	<p>寶雲道 1,833呎 罕有放盤 1億 2519 3838</p>	<p>海天峰 1,365呎 高層優景 2,530萬 2578 3553</p>	<p>君悅華庭 1,030呎 天后新景 950萬 2922 3311</p>		
<p>雋逸 1,385呎 品味豪華 高層實景 2,900萬 2922 6666</p>	<p>羅便臣道31號 2,319呎 四房雙車 高層實用 3,600萬 2921 7100</p>	<p>龍心閣 929呎 三房連車 950萬 2571 2999</p>	<p>柏景台 1,210呎 全城最平 1,450萬 2922 3288</p>	<p>雍景台 1,376呎 海景樓王 1,800萬 2526 8999</p>	<p>寶威閣 1,247呎 實用四房 1,600萬 2525 8262</p>	<p>寧義台 1,734呎 三房有廳 1,930萬 2857 2880</p>	<p>匯景閣 1,067呎 三房有廳 1,600萬 2922 6638</p>
<p>何文田名邸 2,035呎 四房全磚 2,330萬 2397 2328</p>	<p>帝景軒 1,000呎 高層靚景 1,430萬 2381 1889</p>	<p>又一村 1,459呎 東南天台 1,138萬 2928 8788</p>	<p>根德閣 4,070呎 清靜靚景 1,800萬 2926 7288</p>	<p>半山一號 1,062呎 空中大宅 5,000萬 2328 9338</p>	<p>君匯峰 1,686呎 星級會所 1,850萬 2926 7171</p>		
<p>畢架山一號 2302+300呎+1219呎 水晶樓 唯一放盤 5,600萬(連車位) 2926 6668</p>	<p>君臨天下 1,119呎 全海兩房 靚景靚盤 2,200萬 2926 3388</p>	<p>君匯峰 1,119呎 最後靚盤 1,250萬 2926 4688</p>	<p>天璽 1,732呎 靚景則王 4,350萬 2927 8833</p>	<p>凱旋門 1,732呎 開揚靚房 1,280萬 2926 3222</p>	<p>維港灣 1,062呎 迷人維港 1,400萬 2928 8338</p>	<p>瓏璽 1,123呎 新地名廈 1,385萬 2928 4428</p>	
<p>半島豪庭 1,366呎 五星會所 1,050萬 2764 0933</p>	<p>海逸豪園 1,071呎 罕有相連 1,350萬 2764 0933</p>	<p>黃埔花園 1,002呎 靚景靚房 1,250萬 2764 0933</p>	<p>海名軒 2,139呎 地庫名廈 3,500萬 2764 0933</p>	<p>半島豪庭 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2764 0933</p>	<p>海名軒 1,931呎 最後機會 2,800萬 2926 5222</p>		
<p>海名軒 2,156呎 臨海物業 靚景靚盤 3,800萬 2926 5222</p>	<p>譽港灣 2,031呎 東九起點 靚景靚盤 2,850萬 2927 6666</p>	<p>海逸豪園 1,089呎 和黃公園 1,030萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 1,071呎 海景靚景 1,180萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 1,479呎 靚景靚房 1,800萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 2,797呎 靚景靚房 3,200萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 2,347呎 頂靚靚房 3,250萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 2,941呎 煙花靚景 5,000萬 2926 5222</p>
<p>蔚麗山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030</p>	<p>壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338</p>	<p>駿景園 1,620呎 馬場靚景 1,080萬 2602 2588</p>	<p>嘉御山 3,426呎 巨龍有匙 4,480萬 2693 9338</p>	<p>濠濤山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366</p>	<p>嘉翠園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626</p>		
<p>康樂園 1,859呎 靚景靚房 1,230萬 2685 1080</p>	<p>寶松苑 3,523呎 名人居屋 4,680萬 2929 6030</p>	<p>達月灣 3,593呎 風水靚景 1,980萬 2662 3626</p>	<p>鹿茵山莊 1,549呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p>	<p>萬景峰 1,529呎 靚景靚房 820萬 2920 3300</p>	<p>東堤灣畔 1,529呎 山海景 1,250萬 2432 6233</p>	<p>映灣園 2,233呎 靚景靚房 1,350萬 2923 6888</p>	<p>御凱 1,281呎 汀九靚景 1,180萬 2920 1818</p>
<p>曼克頓山 746呎 維港靚景 730萬 2928 3683</p>	<p>水藍天岸 1,769呎 自製雙連 1,700萬 2923 6228</p>	<p>帝濤灣 1,479呎 靚景靚房 748萬 2920 6633</p>	<p>海雲軒 1,622呎 靚景靚房 1,348萬 2496 1088</p>	<p>加州花園 1,449呎 靚景靚房 638萬 2482 4993</p>	<p>加州花園 1,768呎 泳池靚景 758萬 2920 4488</p>		
<p>美孚新邨 1,264呎 全新裝修 710萬 2928 3683</p>	<p>葡萄園 4,173呎 新地傑作 靚景靚房 3,800萬 2482 9903</p>	<p>歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388</p>	<p>錦繡花園 1,300呎 雙車靚景 560萬 2471 0228</p>	<p>錦繡花園 1,050呎 米埔靚景 750萬 2471 0600</p>	<p>御林皇府 4,203呎 英式豪華 3,900萬 2471 0228</p>	<p>葡萄園 2,876呎 單邊山景 1,980萬 2471 0600</p>	<p>翡翠園 1,281呎 無限全海 2,000萬 2668 1808</p>

美聯物業 MIDLAND REALTY 招聘熱線: 2316 8866 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

十大屋苑轉淡 映灣園最活躍

香港文匯報訊(記者周穎) 二手市場近日湧現大批高價成交,但同時盤源持續下降,導致上周末市場二手成交下跌。中原地產十大屋苑本周末錄41宗成交,按周跌6.8%。該行預期,十大屋苑呎價持續上揚,買家將轉向其他屋苑。利嘉閣認為,現時市況絕對不算是「旺市」,樓市並未見大突破,未來只會平穩發展。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,十大屋苑以東涌映灣園表現最強,錄得5宗成交,按周升幅1.5倍。本月二手成交相當暢旺,上周十大屋苑交投仍維持於高水平,買家入市信心充足,四出睇樓,惟現時交投量高企,令盤源下降,十大屋苑呎價持續上揚,預計買家將開始轉向其他二手屋苑,整體二手交投將持續造好。

另一方面,利嘉閣十大指標屋苑在上周末日共錄58宗買賣個案,與前周相同。利嘉閣地產總裁廖偉強指出,樓市繼政府換屆後逐步明朗,居屋新政策一度觸發細價樓搶購潮,市場的換樓鏈開始被啟動,但現時卻絕對不算是「旺市」。他又稱,近日屋苑的少量個別高價成交令人產生「旺市」的錯覺,導致大部分業主傾向更惜售物業,業主將叫價提高的同時也令買家入市速度減慢,故預期未來仍會平穩發展。



有地產代理預計,交投高企令盤源下降,十大屋苑呎價續升,買家將轉向其他二手屋苑。資料圖片

按地區劃分,上週九龍區與新界區平分秋色,同樣錄得22宗成交,九龍區四大屋苑較上周增加22%;而新界區的成交量則較上周下跌19%;港島區敬陪末席,兩天綜合成交量僅增0%至14宗。十大指標屋苑之中,映灣園錄得10宗買賣個案,成為上周冠軍。

英皇娛樂廣場全層7300萬
其他物業交易方面,荃灣商會理事長朱松勝以7,300萬元向資深投資者「物流張」等購入荃灣英皇娛樂廣場12樓全層,物業面積8,903平方呎,現由常滿百家菜承租。

物業常見工程合約安排(一)

物業管理常見工程合約,大致分為兩類,分別為傳統合約及非傳統合約,傳統合約包括:

- (1) 包工式合約: 根據有工作清單、工程規格或圖則進行工程;小型工程的包工式合約,人工及所有物料的價格不變;而大型的包工式合約,很多時允許物料及人工隨市場調節。
- (2) 以單位量度,計算費用的合約: 以單位價訂立合約,最後以度數結賬。究竟甚麼時候用甚麼合約安排,必須了解其本質才可確立合約的安排,例如以下列方式辨別: (a) 工作清單: 內列工程的數量、物料規格等;如安裝10套24吋40W光管連支架,包10呎電線、喉管及喉碼等配件,接取至開關單位。(b) 工程細則: 即工程的要求及施工細則等;如安裝水冷氣系統供五萬呎樓面使用,喉管、隔熱、避震及安裝方法等;再舉例安裝一批消防門,須注意防火能力、合格消防證書等。(c) 工程圖則: 最主要分為四類: 平面圖、側視圖、正視圖及線路圖等。大部份的工程合約,都需要依照平面圖進行,但一些樓宇設備的接駁(如電力、供排水、冷氣等),卻以線路圖作主要表達方法。(d) 單價: 很多人會將工作清單與單價混淆,其實,前者詳列整個工程的數量及類別,而後者則沒有數量,

由於只有單價,工程進行時可依照實際需要,按單價及數量計算費用。如修補走廊每平方呎\$200,施工前沒有實際數量;最後發現要做20平方呎,工程費用為\$4,000。每平方呎\$200就是單價,而\$4,000總費用則是經量度後得出的面積乘以單價後得出。

了解工種制定合約模式

環繞着物業管理的工作,可列舉一些工種,以作參考: (a) 樓宇建築: 一些主要的工程(如整體維修工程),需要詳細列明各類工程及數量,便需要訂制工程清單;對於較次要的工作(更換泳池循環系統),需要清晰電源和來去水接駁,亦要符合建築、機電及衛生等法例要求,有必要提供工程圖則及圖則;對於維修工程(修補牆磚),因未必知道實際面積,用單價形式進行招標會較為合適。(b) 土木工程: 單價與量度計算費用是永遠共同存在的,一些土木工程,如斜坡維修、路面維修、修補海堤結構等,因一天未完工均沒法掌握實際施工範圍、面積和數量。因此,通常採用單價作招標。(c) 屋宇設備: 屋宇設備的種類及變化較大,因此會同時採用工作清單、工程圖則及圖則及單價等不同的合約模式。(上述資料只作參考性質)