



渣甸山白建時道一向為富豪名人聚居之地，其中15號獨立別墅由鄭裕彤以約4億元購入。

渣甸山屋地6億沽 呎價7.2萬冠區內

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府高度關注樓市或會出招下，市場持續見新高價。上周太古地產於跑馬地司徒拔道OPUS HONG KONG 8樓傳以4.7億元售出，呎價約7.5萬元，創出全港分層新高呎價後。市場傳出，由一名內地客去年6月以約5億元買入的跑馬地渣甸山白建時道16號大屋剛以6億元易手，按可建樓面計算，呎價7.18萬元，創出渣甸山屋地新高呎價紀錄。

內地客14個月賺1億

資料顯示，白建時道16號大屋原由

「米王」唐學元家族持有，去年6月一名內地客徐寧以5億元買入，樓面地價5.98萬元，當時已刷新渣甸山屋地呎價紀錄。此屋地佔地13,918呎，去年6月交易時的建築物面積約5,000呎，並未用盡地積比，以地積比0.6倍計，可建樓面達8,351呎，以今次盛傳6億元易手價計，呎價達7.18萬元。

渣甸山白建時道一向是富豪名人聚居之地，其中華置主席劉鑾雄便持有數幢洋房，信德集團主席何鴻燊家族亦持有白建時道81號等洋房，合和主席胡應湘、印度裔富商夏利里拉家族、均是區內名人業主之一。

恒生銀行元老梁昌家族持有位於跑馬地渣甸山白建時道15號獨立別墅去年以約4億元售予新世界大股東鄭裕彤。梁昌家族於2000年以約1億元購入，其後作出租用，物業樓高5層，特色設施包括私家泳池及全外景觀電梯可直達各層，總建築面積約13,300方呎。此外，前後花園，天台，下層地下包括大堂，酒窖，儲物室及車房合共約10,700方呎。

形叔去年4億買15號屋

目前全港最貴屋地，要數華置大股東劉鑾雄或有關人士，於去年8月以

8.888億元向馬會購入的深水灣道3號，每方呎樓面地價達10.2萬元。舊紀錄由前身為「天比高」的山頂普樂道10號屋於去年中締造，呎價高見9.6萬元，創出當時全亞洲最貴洋房呎價紀錄。此外，利嘉閣地產李德臻表示，跑馬地慧景園第3座中層B室剛以2,280萬元易主，建築面積1,518方呎，呎價15,020萬元，原業主於90年僅以292萬元買入，今番易手獲利1,988萬元，升價6.8倍。跑馬地玫瑰花園11樓亦以2,690萬元售出，建築面積2,383方呎，呎價11,288元，原業主持貨18年獲利1,630萬元。

施永青基金7000萬買創紀

炒家東九睇位短炒 航天科中半月賺百萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)住宅樓價格瘋狂，不少投資者轉戰工商舖，政府大力拓展東九龍成新中環，令該區成為投資者寵兒，施永青基金斥資7,000萬買入觀塘創紀之城3期21樓1號及2號寫字樓單位，呎價8,600元。與此同時，位處同區的航天科技中心及怡生工業中心接連出現持貨不足一個月短炒套利成交。

土地註冊處資料顯示，觀塘觀塘道創紀之城3期21樓1號及2號單位，面積8,140方呎，以7,000.4萬元成交，呎價8,600元。新買家為施永青基金有限公司，公司董事包括施永青、施慧勤、施俊傑及陳佩霞，施慧勤為施永青的長女。資料顯示，原業主為一間美資基金，於去年斥資5.1億元大手掃入10層，平均呎價6,265元，至近月陸續拆售。

同區成交方面，中原(工商舖)工商部營業董事李文光表示，觀塘海濱道航天科技中心剛錄得一宗拆貨成交，原業主於今月初以4,138萬元購入該樓低層全層單位後，隨即將單位推出市場放售，並迅即獲區內投資者以4,280萬元承接，持貨兩星期獲利142萬元，而該單位建築面積10,589方呎，享全海景，可眺望即將落成的郵輪碼頭。

期獲利142萬元，而該單位建築面積10,589方呎，享全海景，可眺望即將落成的郵輪碼頭。

怡生工中不足1月賺55萬

萊斯物業客戶經理唐俊龍表示，觀塘成業街怡生工業中心G座低層單位，面積7,130呎，原業主於本月初以1,925萬元購入，近日以1,980萬元易手，呎價2,780元，持貨不足1個月帳面獲利55萬元，新買家購入該單位作長線投資。物業市值租價約10元一方呎，回報達4厘。

新蒲崗三祝街22號啟德工廠大廈1期4樓B室，原業主於4月以1,085萬元購入，近日以1,400萬元易手，持貨4個月賺315萬元。萊斯物業業務

經理陳凌英梅表示，該單位面積6,500方呎，呎價2,153元。

中環環球大廈全層標售

工商舖成交熾熱，一名黃姓投資者招標放售中環環球大廈6樓套利，10月19日截標。市場估計，物業市值3.84億元，呎價2.3萬元，物業租約至2015年，市值租金約50元一方呎。

負責招標工作的高力國際香港投資服務董事甄浚岷表示，物業總面積16,693方呎，為全層開揚海景連租約出售，實用率達85%以上。資料顯示，此名投資者於2010年8月以約3億元向恒基地產買入此層樓面，呎價約1.8萬元。



施永青基金以呎價8,600元買入觀塘創紀之城3期21樓1號及2號寫字樓單位。

樓花蒼臻最快周五賣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)趁市場氣氛向好，新盤爭相推售。消息指，由宏安發展的二期樓花西環蒼臻最快今日開價，趕及本周五推售。此盤提供97伙，主打400-500餘方呎1房戶，市場預計售價每方呎約1.5萬元，入場費料500餘萬元，若單位悉數售罄，可套現7億元。

此外，信置等於大埔滙明、天賦海灣昨售出1伙。至於新世界於沙田濠畔8號昨售出6伙，8月至今售出約84伙，平均售價約1,200萬元，套現約10億元，當中約一半為九龍客，包括來自九龍塘、尖沙咀及黃埔等買家，公司名義登記比例急增至逾20%，反映投資者加快入市步伐，項目已累售逾670伙，平均呎價約9,100元。



市場人士預期，二期樓花西環蒼臻入場費逾500萬元。

港上月新取用按揭跌20%



本港7月新取用按揭貸款宗數減少18.2%至6,584宗。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府換屆及歐債危機陰霾下，6月樓市交投回軟，令按揭貸款亦減少，香港金融管理局公布7月住宅按揭統計調查結果顯示，7月新取用按揭貸款額較6月減少20%至161億港元，宗數亦減18.2%至6,584宗。

中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳指出，7月新批出的按揭貸款額亦較6月減少8.1%至195億元，宗數則減少8.5%至7,472宗，涉及一手市場交易所批出的貸款增加2.1%至43億港元；涉及二手市場交易所批出的貸款減少9.9%至127億港元。至於涉及轉按交易所批出的按揭貸款則減少13.8%至25億元。

新申請貸款宗數回升

同時，7月新申請貸款宗數止跌回升，按月輕微增加4%至10,640宗。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓解釋，7月新

政府上場後，宣佈明年放寬白表客購買未補地價居屋協助市民上車置業，居屋市場反應熱烈，同時對樓市起了正面作用。

王美鳳指出，本年至今平均樓價升幅已超過10%，樓價上升帶動新批出按揭的平均貸款額亦節節上升，7月份升至261萬元，再創歷史新高。不少客戶因此延長還款年期，以減低每月還款額，來減輕供樓負擔，7月份新批按揭平均貸款合約年期延長至300個月，即25年，屬歷史上最長年期。

王美鳳表示，近期銀行鮮有大動作，主力以多元化服務或優惠作招徠，穩定性較高的P按是置業人士之首選，金管局數字顯示，P按選用比例連續7個月超過90%，最新7月份新批按揭貸款中，P按選用比例增加0.4個百分點至佔93.4%，H按選用比例則增加0.2個百分

點至佔4.5%，估計年內P按仍會佔領導地位。7月底的未償還按揭貸款總額按月增加0.6%，至8,282億港元。7月份按揭貸款拖欠比率維持於0.01%。經重組貸款比率維持於0.01%。

業界料貸款難有突破

劉圓圓預期，平均按揭貸款金額短期內仍有少量上升空間，但畢竟按揭成數不能超過規管上限，相信升至一定水平將偏向持續橫行，並估計整體按揭貸款表現難有突破，相信全年按揭貸款額將不及去年。另外，近月按揭走勢平穩，沒有出現很大變化，而P按計劃連續7個月超過九成人士使用，7月最新使用比例錄得93.4%。至於H按計劃使用比例則增加0.2個百分點至4.5%，由於銀行不少產品以P按為基準，料下半年P按主流地位不變。

馬鞍山地改用途 城規料按原計劃

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會早前修訂《馬鞍山分區計劃大綱草圖》，將位於恒基新盤「迎海」前方的一幅土地改變用途，以及將毗鄰迎海灣的一幅臨海政府用地改劃「住宅(乙類)3」。其諮詢期內接獲1,079個申述，恒基、環保團體及馬鞍山居民等提出不同修訂意見，但規劃署考慮後不建議接納相關修訂，相信本周五城規會只會維持原來規劃。

據了解，城規會主要將前臨白石陸岬的一幅23.56公頃「綜合發展區」(CDA)地皮，「拆細」成3個部分，並訂下高度限制等，可能阻擋迎海小部分單位景觀，並影響樓盤的規劃和布局設計，故此發展商向城規會呈交反對修訂申述外，同時要求回復原來的規劃意向，又或將白石陸岬的地皮高度限制下調。

不過，規劃署表示高度已顧及海邊至內陸的梯級高度，其土地用途亦符合規劃意向，不建議城規會聽從恒基提出的修訂。另外，創建香港及關注馬鞍山環境聯盟建議康樂地帶中的沿海土地應改劃為「自然保育區」或「綠化地帶」，令白石海灣一帶的自然景色得以保存，同樣未獲城規會所接納。

逾九成申述表明反對

其餘尚有九成以上的申述表達反對，大部分來自區內居民及區議員等，反對城規會將毗鄰迎海灣的一幅政府用地改劃「住宅(乙類)3」，認為高度應下降，或興建社區設施等，甚至有居民要求撤銷住宅發展。規劃署表示，本港土地供應短缺，現在有迫切需要增加房屋供應，今次修訂已確保未來發展能夠與周邊地區兼容，所以不建議該會接納居民提出的修訂。

盤少價高 二手樓價「乾升」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港樓市「火熱」，業主反價、封盤頻頻，推高二手樓價飆升，惟有代理行數據指出，全港50個指標屋苑在上周僅錄得340宗成交，較前周386宗減少12%，連跌三周，反映現時樓價處於「乾升」狀態，沒有足夠成交的支持，預料樓價高企下，未來一周成交量會進一步下跌10%至300宗水平。

指標屋苑成交連跌三周

利嘉閣地產董事陳大偉指出，業主反價、封盤，削弱買家承接能力，加上賣盤嚴重乾枯，不但上車客追價乏力，換樓流轉亦受阻，而且大型新盤部署於短期內登場，部分用家可能暫緩入市作壁上觀，拖累二手交投加速下跌，估計未來一周50指標屋苑綜合成交量將再進一步減少約10%至300宗水平。

按地區劃分，港島、九龍及新界區全面報跌，其中港島區跌幅最明顯，9個指標屋苑上周僅錄53宗買賣個案，較前周77宗大跌31%。新界區方面，儘管樓價急升，引導上車購買力轉攻新界區市場，但在缺盤情況下，21個指標屋苑上周僅錄145宗成交，較前周161宗下跌10%。九龍區較平穩，20個指標屋苑上周錄得142宗買賣個案，按周僅跌4%。

儘管沒有交投支持，各屋苑新高價成交卻不斷出現，尤其港府明年推出的白表人士免補價買二手居屋新措施，刺激細價樓「迫落後」，價格升勢最凌厲。消息指，荃灣中心19座高層E室剛易手，單位面積404呎，成交價230萬元，平均呎價5,693元，創同類單位新高。原業主2009年8月以128萬元購入。

居屋連錄單位新高成交

另外，中原黃裔材表示，大圍居屋景田苑最新錄得C座中層01室成交，面積540方呎，以290萬元(自由市場)易手，平均呎價5,370元，創同類單位新高價。單位買家為上車客。原業主於2003年6月以83.5萬元(當時單位已補地價)購入單位。

世紀21物業魏仕良表示，現時將軍澳區約有5成居屋業主反價、封盤，區內唐明苑B座高層14室，面積570方呎，業主原先叫價280萬元，最近反價至290萬元，期後經議價再減價至288萬元(自由市場)易手，呎價5,053元，較同類單位高3%，並創屋苑新高價。原業主2006年12月以128萬元(自由市場)購入物業。

住宅「有價有市」，有大圍名城業主連任兩口價沽出單位，涉及金額20萬元。中原地產馮澤源表示，大圍名城一期1座低

層SB室，單位面積1,030方呎，享3房連套房及土多房間隔，望開揚金山及針山景觀，業主開價790萬元，見近日盤源減少，遂在有買家洽購時，即反價10萬元，及後見買家願意追價，再反價10萬元至810萬元成交，平均呎價7,864元，反價幅度達2.5%，屬同類型及景觀單位新高價。對上同類型單位成交可參考1期3座高層SB室，1,030方呎，成交價770萬元，呎價7,476元。

本港屋苑新高成交一覽

單位	面積 (方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)	備註
北角富慧閣高層H室	956	1,070萬	11,192	屋苑分層單位新高價
北角金龍臺龍峰閣低層A室	1,790	1,943萬	10,855	屋苑同類單位新高價
長沙灣昇悅居5座高層A室	498	409萬	8,213	屋苑同類單位新高價
沙田駿景園6座高層A室**	1,236	958萬	7,751	屋苑同類單位新高價
沙田銀禧花園3座高層E室	644	428.8萬	6,658	屋苑本年同類單位呎價新高
大圍景田苑C座中層01室*	540	290萬	5,370	屋苑同類單位新高價
荃灣荃灣中心19座高層E室	404	230萬	5,693	屋苑同類單位新高價
將軍澳唐明苑B座高層14室*	570	288萬	5,053	屋苑呎價新高

*居屋(自由市場價) **須繳納5%額外印花稅(SSD) 資料來源：中原地產、利嘉閣地產、美聯物業及世紀21物業

大圍居屋景田苑540方呎單位以290萬元(自由市場)易手，創同類單位新高價。資料圖片



廣州一手住宅成交上揚

香港文匯報訊 廣州一手住宅周成交回升，據陽光家緣網公佈資料顯示，廣州8月13日至19日一手住宅成交2,083套，成交面積23.56萬平方米，環比上升33.0%和32.3%，與前四周平均成交的1877套相比上升11%，與前四周平均成交面積20.98萬平方米相比上升12.3%。

期內，廣州樓市亮點在郊區，其中花都成交589套，環比上升87.0%，番禺及增城則成交442套及365套，按月上升39.4%及22.5%。上述三區域成交量合計佔全市成交近7成。另外，荔灣區成交量套數突破100套，一周成交109套，環比上升13.5%。