

二手成交急跌 售價續創新高

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻、顏倫樂) 港府推出「梁十招」後，樓市度過了首個周末。根據中原地產的資料，過去兩日十大屋苑交投跌至27宗，較之前一周下跌約40%；但與此同時，多個藍籌屋苑成交價卻續創新高。業界認為，港府雖未有正面打壓樓市，但表明政府有決心處理樓價高企問題，令不少準買家暫緩入市計劃，觀望後市走勢，造成周末「量跌價升」的局面。

原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，過去兩日十大屋苑成交量銳減，除鯉魚涌太古城外，其他9個屋苑交投量全面下跌或橫行，跌幅由33.3%至70%不等。其中跌幅最明顯為嘉湖山莊，由之前一周的10宗，急跌至3宗，跌幅70%。

嘉湖成交跌幅70%最明顯

陳永傑認為，現時普遍業主叫價仍然硬淨，加上政府出招後，買家預期未來供應將大增，樓價有望回落，入市步伐減慢，令二手成交急跌。雖然整體交投回落，但各屋苑樓價繼續錄得新高，顯然「梁十招」只能令買家暫緩入市計劃，對於急升的樓價毫無壓抑作用，最終導致「量跌價升」的局面。

太古城破頂呎價11733元

中原趙鴻運表示，作為藍籌屋苑太古城，金星閣高層D室剛成交，創出同類型單位新高，單位面積675方呎，剛以792萬元成交，平均呎價11,733元。趙鴻運指，上周同類型單位亦錄得成交，當時成交價779.98萬

■藍籌屋苑太古城金星閣高層易手，創出同類型單位新高。

資料圖片



元，是次同類型單位在一周內漲價12.02萬元。原業主於08年9月以465萬元購入上址，8月底曾以780萬元放盤，後來加價至788萬元，見單位獲買家洽談，隨即再反價4萬元。業主持貨4年，帳面獲利327萬元，單位升值70%。

荃灣樂悠居亦錄得一宗新高成交，利嘉閣李國輝表示，涉及樂悠居頂層單位，面積433方呎，連269方呎天台，獲買家出價340萬承接，每呎售價折合7,852元，為屋苑價新高紀錄。另消息指，同區荃景花園亦有破頂成交，1座高層F室，面積約503方呎，成交價320萬元，呎價6,362元，創屋苑歷史新高。

中原陳繼成表示，東涌水藍·天岸亦錄得破頂成

交，單位為6座高層B室，面積738方呎，成交價560萬元，呎價7,588元，創屋苑分層單位呎價新高。陳繼成指，原業主去年3月以438萬元購入上址，持貨至今1年半，雖然轉手需付5%額外印花稅，但扣除稅項及其它相關費用，仍然淨賺約70萬元離場。

十大屋苑過去兩日交投

屋苑	成交	上周末	平均呎價
	成交	(元/方呎)	
太古城	5	4	10,800
康怡花園	2	4	8,500
海怡半島	3	3	8,600
美孚新邨	4	7	6,500
麗港城	1	2	7,055
黃埔花園	2	4	8,500
新都城	3	6	6,650
沙田第一城	2	3	7,089
嘉湖山莊	3	10	3,900
映灣園	2	2	5,500
總數	27(+40%)	45	

資料來源：中原

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

9月份註冊量料上望8000宗

美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料，截至30日止，8月份整體物業註冊量錄得9,834宗，較7月錄得的7,706宗，上升約27.6%。其中二手住宅註冊量暫錄得6,445宗，較7月份全月的4,198宗，增加約53.5%。美聯物業首席分析師劉嘉輝預料9月份二手住宅註冊量將進一步上升，並上望8,000宗水平。

宗增加85.2%，增幅最大；細單位成交激增，隨後引發換樓流轉大增，則刺激價值500萬至700萬元之間的物業買賣登記大增84.6%，至八月首30天的805宗，以增幅排名第二。

按地區分析，十大活躍成交地區之中，所有地區買賣登記數字悉數報升，其中上水/粉嶺/古洞區登記量增幅最顯著，今月首30天該區二手住宅登記共有244宗，較上月同期的104宗激增1.35倍，跑贏大市。

8月首30日登記6474宗增63%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，樓市捲過5、6月份低潮之後，7月又見生氣重現，由於特首成功換屆並表明不會推倒樓市，市場憂慮顯著消除，而且，新居屋政策突然出台激發上車用家加快入市，再加上中歐央行同步減息配合推波助瀾，不僅推動壓抑購買力重新釋放，更推動二手住宅成交

量價從低位大幅反彈。

中高價交投升溫速度較快

根據土地註冊處數據所得，8月首30天全港共錄6,474宗二手住宅買賣登記(數字主要反映7月份的樓市實際狀況)，成交總值約284.46億元，較7月同期的3,971宗及196.92億元，分別激增

63%及44%。

按樓價劃分，中高價二手住宅交投升溫速度較快。事實上，樓市狀況好轉，加上政府突然推出白表人士免補價購買綠表居屋的新措施後，鼓動上車用家加快入市，刺激價值300萬至500萬元之間的二手住宅交投大增，而今月首30天共有2,178宗買賣登記，較上月同期的1,176宗，

新盤過去兩日成交65宗升30%



信和置業營業部總經理田兆源。

現至今共售出約160伙，平均呎價約8,800元，為集團現約20億元。對於上周公布的房屋政策，認為對樓盤銷情影響不大，因為客路不同，豪宅市場暫未受影響，低密度豪宅需求穩定。他又指，即日起將開放位於奧海城的示範單位，面積約1,376方呎，昨日樓盤到廣州路演，至今錄得逾5,000個查詢。

一手盤本月混戰 樓市「升溫」

除溫明準備加快推盤步伐外，多個大型新盤亦準備本月起動，推出市場，包括新地屯門龍門、恒基與新世界合作發展的馬鞍山落禾沙項目迎海，以及元朗大棠項目尚悅，預期本月將會有連場新盤混戰，進一步令樓市「升溫」。

至於過去兩日的銷情，包括宏安以貼市價1.5萬元開售的西環薈臻，周六首推32伙，過去兩日售出26伙，交投最多，買家以區內投資者為主，80%為本地客，其餘為內地客及外籍客。大圍潭岸8號亦售出17伙。估計隨着多個大型新盤向市場發放更多資訊，焦點會更集中全新的一手盤，其他新盤貨尾交投會減少。

信置溫明累售160伙套20億

信和置業營業部總經理田兆源昨表示，系內大埔溫

嘉湖3房戶易手升值74%

香港文匯報訊 利嘉閣地產文輝表示，天水圍嘉湖山莊景湖居4座中層B室，建築面積811方呎，由外區

客以317萬元購入自住，每呎售價折合3,909元。

原業主在2009年9月以182萬元購得單位，持貨三年，賬面獲利135萬元離場，期間單位漲價74%。

香港房屋經理學會理事 區大明

「設計與承建合約」注重成本

前文提及物業管理常見的工程合約中的傳統合約，今次筆者試述非傳統合約的內容，首先是非傳統合約的「設計與承建合約」。

除有傳統合約外，亦可選

擇設計與承建合約而用哪一類的合約策略，最終均以尋求最好的成本效益為依歸。傳統合約固然有很多優點，但有時卻未必是好的合約安排。以下例子採用設計與承建合約會較為合適：如安裝一台中央冷氣系統於小型商場內，目的是供應充足的製冷及良好的空氣調節，但要有好的效果就必須要知道商場的面積、哪處可抽取鮮風、哪處有地方安裝機組等實際情況。

又如建築一幢貨倉，如果外形上沒有特別要求，最關心的便是貨物流通，這也是滿足功能上的

需要。總括而言，設計與承建合約有四個特點：性質重複的工作、不大機會有後加工作、外觀及塗料有彈性、設計有彈性。

最被廣為採用另類選擇

設計與承建合約的優點與缺點：依據上述的例子，很大程度是追求功能滿足，沒特別的設計要求，而且相關的承辦商對相關工作已累積很多經驗，效果往往比由顧問公司設計與承建合約為合適；如安裝一台中央冷氣系統於小型商場內，目的是供應充足的製冷及良好的空氣調節，但要有好的效果就必須要知道商場的面積、哪處可抽取鮮風、哪處有地方安裝機組等實際情況。

優點包括節省籌備時間、有效運用承辦商的資源、使用承辦商的設計及專業團隊、建造成功率高、有節省專業費用的可能性、較短的工期、單一的責任承擔。缺點則有難與其他標書比



招聘熱線：2316 8866

網上樓盤 全盤在手 www.midland.com.hk

美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982