屯門二手封盤觀虎鬥

瓏門迎海本周對撼 合計逾300伙應市

香港文匯報訊 (記者 周穎) 新地發展的屯門瓏門及恒基及新世界合作的馬鞍山迎海兩大新盤本周正式埋身肉搏搶客。由於兩個樓盤過去兩日均開放示範單位，市場反應不俗，發展商均不斷加推吸客。其中，以大單位打頭陣的瓏門因開價逾1.1萬元，貴絕屯門區，即時令區內不少二手業主封盤觀望，反而令大量上車客流向居屋二手市場。而迎海先後推出4張價單，合共推出210伙應市。

瓏門先以大單位打頭陣，累推107伙，整體呎價逾1.1萬元。區內代理指出，瓏門叫價加強區內不少二手業主信心，紛紛封盤或反價，希望以筍價沽出單位，而買家亦靜觀其變，令二手成交放緩。私樓價高，造就不少上車客轉投居屋二手市場，令該類物業成交暢旺。

上車客轉投二手居屋

祥益地產高級營業經理胡志偉指出，一直被譽為上車盤天堂的屯門，二百萬以下的細價上車盤隨着樓價飆升，盤源急劇減少。根據本公司最新統計數據所得，截至九月六日，屯門區二百萬或以下放盤單位僅餘331個。日前屯門景峰花園1座低層H室，建築面積546呎，錄得一宗區內上車客「不睇樓」成交個案，由於原業主持貨16個月而不足2年，因此需繳付5%額外印花稅(SSD)約9.5萬，扣除該筆費用轉手帳面獲利24.5萬。

同區其他個案方面，屯門居屋翠寧花園3座低層H室，建築面積704呎，三房兩廳，日前獲一名區內客垂青，而且原業主增加議幅，連減三口價約7萬，買家遂便決定以236.8萬(自由市場價)購入上址作自住或長線投資收租之用，呎價3,364元。另外，屯門良景邨日前錄得「即睇即買」成交，單位為2座高層28室，建築面積494方呎，原業主早年以居二市場價購入，現以146萬(自由市場價)成交，呎價2,955元。

迎海兩日4價單210伙

另一邊箱，恒基營業部總經理林達民昨日表示，迎海過去兩日先後推出共4張價單，合共推出單位210伙，總市值約14.48億元。包括昨日推出的第三批單位，共50伙，平均呎價為8,792元，市值近3.5億元；而第4批單位，主要分佈於第二座，共50伙，平均呎價為8,768元，市值約3.44億元。他表示，迎海主題式體驗區及示範單位開放次日反應依然熱烈，銷售大廳人流不斷，周六日兩天參觀人次近兩萬。

利嘉閣地產皇牌屋苑馬鞍山海柏第一分行經理曾昭豪表示，馬鞍山區短期內將有大型新盤開售，市場注意力集中一手樓盤，同區二手交投因此顯著放緩，就以馬鞍山龍頭屋苑新港城，今月首周僅錄2宗買賣個案，交投疏落程度儼如年初靜市，平均成交呎價約6,478元；對上8月，市場累錄51宗買賣個案，平均成交呎價約6,501元。

■恒基「迎海」主題式體驗區及示範單位開放次日人流不斷。

中青基業沽工廈賺903萬

香港文匯報訊（記者 劉璇）中青基業(1182)公布，旗下全資附屬今日訂立臨時協議，以1,750萬元代價，出售長沙灣龍翔工業大廈五樓D室單位。單位面積7,896方呎，集團於2008年購入作其倉庫及辦公室。這項買賣將於10月26日或之前完成。買方將於緊隨完成交易後按月租6萬元將該物業租回予賣方。租期為期一年，並可於自2013年10月26日開始按相同租金續租一年。集團出售物業將錄收益903萬元。

內地客「無睇樓」購君匯港

香港文匯報訊 美聯物業關穎賢表示，一名內地買家斥資738萬元連租約入市大角咀君匯港，打算待租約完畢後作自住用途，屬「無睇樓」成交。單位為3座中層C室，面積702方呎，3房間隔，平均呎價10,513元。原業主於2009年9月以480萬元買入單位，帳面獲利258萬元或54%。

駿景園千呎戶追價30萬

香港文匯報訊 美聯物業呂劍偉表示，沙田駿景園11座高層F室，面積1,127呎，三房套房間隔，望東南部分馬場景，由於單位優質，業主臨場反價30萬元，最終成交價880萬元，呎價7,808元。原業主2001年9月以480萬元購入物業，帳面升值83%。

貝沙灣兩房連車位1500萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產陶子禮表示，薄扶林貝沙灣2期1座低層B室，單位建築面積1,125方呎，兩房開則，連車位作價1,500萬元，呎價13,333元。賣方在2007年8月斥資970萬元購入單位，轉售帳面賺價530萬元，獲利接近55%。

城市花園呎價10495元

香港文匯報訊 利嘉閣地產陳少威表示，近日錄得北角城市花園5座中層B室成交，建築面積1,010方呎，作價1,060萬元，每呎售價折合10,495元。據了解，原業主在1986年間以116萬元購得物業，帳面獲利944萬元離場，折算升價8.14倍。

二手屋苑成交「美」跌「中」升

■美聯物業統計港島區4個指標屋苑合計8宗成交，較前周末升60%。圖為康怡花園。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 周穎)馬鞍山及屯門兩大新盤登場，即成市場焦點，凍結二手購買力。根據美聯物業分行統計，上周末本港十五大藍籌屋苑錄得約30宗買賣成交，較前周末之36宗下跌約16.7%，若按十大屋苑比較則錄得23宗成交，較上周末之25宗跌幅約為8%。

按各區指標屋苑成交量分佈統計，港島區4個指標屋苑太古城、康怡花園、杏花邨及海怡半島暫錄得約8宗成交，較前周末升約60%，為表現最佳區域。兩大新盤搶去九龍及新界區市場焦點，九龍區6個指標屋苑及新界區5個指標屋苑分別錄得9宗及13宗成交，分別按周下跌約43.8%及13.3%。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興認為，樓市持續向好，惟市場購買力聚焦於一手，新界區兩大型新盤開賣在即，並同於昨日開價，市場視線及購買力轉至新盤，二手市場被攤分而交投下跌。

政府出招穩樓市信心回復

不過，中原地產十大屋苑於上周六、日兩天錄得31宗成交，交投量比上周同期升14.8%。美孚新邨、沙田第一城及嘉湖山莊之交投表現最強，按周交投量以倍數增長；惟康怡花園則零成交收場。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新界兩大新盤即將開售，成功搶去市場焦點，帶動二手屋苑交投表現造好，中價大型屋苑仍然備受買家追捧。政府連番出招穩樓市，加上市場憧憬第三輪量化寬鬆措施即將出台，均令市民入市信心大增，大市交投氣氛良好。

一手貨尾成交17伙周跌73%

而一手方面，成交17伙，按周跌73%。中原地產中半山區高級營業董事陳華勝表示，由長實發展的中半山君珀，日前中原地產成功促成一宗一手成交，單位為中低層B室，面積2,007平方呎，採三房套房間隔，另設工人套房，現以約5,579.5萬元成交，呎價約27,800元。

另市場消息，大埔溢玥銷情穩定，過去兩日合共售出7伙，呎價介乎8,478至9,047元。除一伙買家來自廣州外其餘全為本地用家入市。而睇樓量較前一周增加15%。

上月一手登記破千

香港文匯報訊 二手樓市近況火熱，一手市場表現亦不失禮。一手市場經過6月新盤大戰後，發展商由7月中旬開始減少推盤，限制成交發展，不過上月一手住宅登記宗數仍然超越1,000宗水平，實際表現甚為理想。

綜合土地註冊處最新數據，8月全港累錄1,361宗一手住宅買賣登記，較7月1,649宗減少17%，惟登記量則已連續2個月超越1,000宗的正常偏高水平。由於一手住宅成交以中細價單位為主，8月一手住宅銷售總額僅得97.45億元，較7月減少21%，減幅較登記量顯著。

港島表現逆市上升

按地區劃分，港島區一手登記量值同時逆市報升，表現最為出色。該區上月共有西營盤「曉譽」及堅尼地城「加多近山」2個小型項目登場，增加一手流通貨源，再配合項目銷售成績理想，刺激該區8月共有236宗一手住宅買賣登記，較7月的52宗激增3.54倍，成交金額亦按月增加46%至32.25億元。

九龍區方面，該區7月沒有全新項目應市，大市成交僅由黃大仙「現崇山」少量餘貨成交所支持，導致8月九龍區一手住宅買賣登記量值分別只有72宗及11.17億元，兩項數值按月分別下跌76%及46%。至於新界區，鑑於將軍澳「峻瀅」不斷有加推單位應付購買力，8月該區一手住宅買賣登記量值僅輕微下跌19%及33%，分別至1,053宗及54.03億元水平。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，雖然8月發展商繼續減少推盤，令一手市場活動進一步陷入半停頓狀態，惟預期於短期內應市的大型新盤屯門「瓏門」1期及馬鞍山「迎海」1期，部分成交料可趕及在月底前送遞至土地註冊處登記，相信9月一手住宅登記量仍有機會到達800宗，甚至1,000宗水平。

「摸貨」回升 十個月新高

另一方面，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，8月以確認人身份轉讓的二手私人住宅「摸貨」(包括二手樓花)買賣合約登記錄得10宗，總值1.29億元，較7月的3宗及1,338.8萬元，上升2.33倍及8.60倍。摸售宗數是繼2011年10月的15宗之後，十個月新高。

私人住宅摸售登記主要為新盤摸售，8月有6宗為一手新盤樓花摸售，悉數來自大坑尚巒，總值3,679.8萬元。另外，二手摸售錄得4宗。

在登記比例方面，8月二手私人住宅「摸貨」登記宗數，佔同期整體二手私人住宅買賣登記宗數的0.16%，較7月的0.08%上升0.08個百分點。

地產代理監管局

談購連租約物業風險

談樓說地

近期不時有傳媒報道，因為盤源不足，「連租約」的住宅物業也受到買家青睞。地產代理監管局提醒置業人士，購買連租約的單位所涉及的風險可能較大，準買家應細心留意地產代理所提供的物業資料，簽約前也要了解清楚按揭及現有租約的情況，如有疑問，應先諮詢律師的意見。

事前或無機會視察單位

置業人士在物色單位的過程中，應該盡量親身視察單位，但由於連租約的單位仍有租客居住，準買家未必有機會視察單位，有些買家甚至沒有參觀過單位便決定購入，待租約完結後始收回單位。雖然，準買家可參觀不同層數的類近單位作參考，但始終無法了解目標單位內的實際狀況，例如內部的保養情況或間格有否改動等。

因此，準買家更須倚賴業主及地產代理提供的物業資料。準買家可閱讀地產代理提供的「物業資料表格」（表格1）內已填妥的物業資料，當中包括物業的當時擁有權及有效的產權負擔詳情（例如有否建築命令、斜坡修葺令、租契及按揭情況）、物業的實用面積、落成年份及用途限制等。

另外，代表業主的地產代理亦有責任在緊接住宅物業的買賣協議訂立之前，就該物業進行土地查冊，並向買家提供物業的最新土地查冊結果文本。透過該文本，買家可清楚掌握有關物業的最新產權負擔詳情。

此外，準買家也要留意銀行承做連租約單位的按揭條款可能與「交吉」單位不同。準買家如要購買連租約單位，應在簽署臨時買賣合約之前，先向銀行查詢按揭條件，以便更準確評估自己的購買能力。

留意現有租約細節條款

假如買家有意在購入連租約單位後繼續放租，買家應留意現有租約的細節及有沒有附加特別條款，及現任租客與業主之間有否租務糾紛等。在訂立有關物業的買賣合約時，也必須在臨時買賣合約內清楚列明物業是連租約出售。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

港人享港地 喜建安樂地

香港

Bel-Air II 2,903呎 + 1,528呎 頂層特色 空中皇國 8,800萬 2921 1788	黃泥涌道 850呎 低於市價 實用馬場 1,200萬 2838 2161	貝沙灣2期 1,688呎 則王全海 2,350萬 2989 9233	貝沙灣NO.8 1,469呎 池海雙輝 2,080萬 2989 9233	貝沙灣二期 2,180呎 海天一色 3,650萬 2828 3434	貝沙灣 3,081呎 罕有相連 6,700萬 2812 1177	君臨氣派 2,903呎+1,528呎 頂層特色 8,800萬 2921 1788	全海別墅 6,718呎 實用靚則 7,800萬 2921 1788
		全城熱賣 2,363呎 一級首選 5,580萬 2921 1788	4房全海 2,054呎 最佳樓層 3,300萬 2921 1788	蔚雲閣 1,103呎 靚則樓皇 1,650萬 2838 2161	嘉雲台 2,242呎 單邊海景 4,900萬 2838 2161	威利閣 2,700呎 海景實用 7,000萬 2838 2161	松柏新村 2,700呎 海天一色 6,300萬 2838 2161
嘉慧園 3,700呎 名門巨宅 實用露台 9,500萬 2899 0010	羅便臣道31號 2,319呎 四房雙套 高層實用 3,600萬 2526 8999	寶雲道 3,833呎 罕有放盤 1億 2519 3838	愛都大廈 3,347呎 實用靚則 6,200萬 2921 8228	雋巒 1,385呎 歐陸雅裝 2,900萬 2922 6666	舊山頂道 2,337呎 特別複式 6,100萬 2588 1818	賽西湖大廈 1,490呎 頭段新裝 2,300萬 2922 3311	金龍大廈 1,275呎 九成實用 1,400萬 2578 3553
		峰景大廈 2,216呎 全城最筍 2,330萬 2571 2999	寶馬山花園 1,070呎 樓皇則皇 1,550萬 2922 3288	雍景台 1,376呎 海景樓王 1,800萬 2857 2880	寶威閣 1,267呎 實用四正 1,600萬 2922 6638	寧養台 1,734呎 三房極品 1,930萬 2525 7360	匯豪閣 1,067呎 三房有匙 1,600萬 2921 7100

九龍

畢架山一號 2302'+300'平台+1219'天台 水晶複式 唯一放盤 5,600萬(連車位) 2926 6668	君臨天下 1,026呎 全海兩房 誘惑筍盤 2,200萬 2926 3388	何文田名邸 2,035呎 四房全新 2,330萬 2397 2328	帝景軒 1,239呎 高層靚裝 1,430萬 2381 1889	又一村 1,000呎 東南天台 1,138萬 2928 8788	根德閣 1,459呎 清靜靚裝 1,800萬 2926 7288	半山一號 4,070呎 空中大宅 5,000萬 2328 9338	君頤峰 1,686呎 星級會所 1,850萬 2926 7171
		君頤峰 1,119呎 最後筍盤 1,250萬 2926 4688	君頤峰 2,575呎 連4車位 4,500萬 2926 4477	天璽 1,732呎 橫廳則王 4,350萬 2927 8833	凱旋門 747呎 開揚兩房 1,280萬 2926 3222	維港灣 1,062呎 迷人維港 1,400萬 2928 8338	瓏璽 1,123呎 新地名廈 1,385萬 2928 4428
海名軒 2,156呎 臨海物業 郵輪碼頭 3,800萬 2926 5222	譽港灣 2,031呎 東九起動 機會難逢 2,850萬 2927 6666	半島豪庭 1,366呎 五星會所 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 1,364呎 罕有相連 1,350萬 2764 0933	黃埔花園 1,002呎 維港煙花 1,250萬 2764 0933	海名軒 2,139呎 地標名廈 3,500萬 2764 0933	半島豪庭 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2764 0933	海名軒 1,931呎 最後機會 2,800萬 2926 5222
		海逸豪園 1,089呎 和黃公園 1,030萬 2926 5111	海逸豪園 1,071呎 東南池海 1,180萬 2926 5222	海逸豪園 1,479呎 海景靚裝 1,800萬 2926 5111	海逸豪園 2,797呎 郵輪相連 3,200萬 2926 5222	海逸豪園 2,347呎 頂層相連 3,250萬 2926 5111	海逸豪園 2,941呎 煙花相連 5,000萬 2926 5222

新界

康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	蔚麗山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨園有匙 4,480萬 2693 9338	滌濤山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626
		淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	美孚新邨 1,483呎 對流大則 950萬 2920 2222	東堤灣畔 1,529呎 山海雙景 1,250萬 2432 6233	映灣園 2,233呎 豪裝設計 1,350萬 2923 6888	萬景峰 1,342呎 高層靚則 1,190萬 2920 3300
御凱 1,261呎 汀九橋海 1,130萬 2920 1188	葡萄園 4,173呎 新地傑作 倚巒用料 3,800萬 2482 9903	影岸紅 1,569呎 罕有相連 1,250萬 2923 6228	水藍天岸 1,769呎 自製雙連 1,700萬 2923 6228	帝濤灣 1,479呎 單位連車 748萬 2481 3800	碧堤半島 2,237呎 樓皇相連 1,780萬 2496 1088	加州花園 2,014呎 換樓必看 918萬 2482 4993	加州豪園 2,183呎 理想居庭 1,100萬 2920 4488
		歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 1,500呎 單邊開揚 970萬 2471 0228	錦繡花園 1,050呎 米埔靚景 750萬 2471 0600	御林皇府 4,230呎 英式豪裝 3,900萬 2482 9903	天巒 2,539呎 新地地標 2,200萬 2471 0600	奕翠園 1,652呎 罕有複式 1,000萬 2668 1808

美聯物業 MIDLAND REALTY Founded in 1973 香港聯交所上市公司(1200)成員

招聘熱線：2316 8866 *收集的個人資料只作招聘用途

網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982