



■9月登記私人住宅樓花按揭778宗，按月增加306宗。資料圖片

樓花按揭按月急增64%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）二手盤源買少見少，本港樓市下半年以新盤主導，購買力集中一手市場，令私宅樓花按揭宗數創5個月新高。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，9月登記私人住宅樓花按揭778宗，按月增加306宗，升幅達64.8%。

四大銀行佔近九成

據介紹，登記宗數佔比較多的新盤項目為長實將軍澳峻濠及新世界沙田濠岸8號。期間承辦樓花按揭的銀行包括有匯豐的219宗，佔28.1%，而渣打、中銀及恒生分別佔159宗（20.4%）、156宗（20.1%）及139宗（17.9%）。

至於9月登記的私人住宅現樓按揭合約有6,009宗。扣除樓花入伙承造按揭及一手現樓項目，如長實大圍盛世及新地奧運站瓏璽等，估計二手私人住宅現樓按揭合約4,700宗，較上月的5,500宗下降15%，數字連續4個月回落。9月不包括樓花的登記樓宇按揭合約有7,684宗，匯豐承造合約有1,638宗，佔21.3%；恒生1,473宗，佔19.2%；中銀1,436宗，佔18.7%；渣打981宗，佔12.8%。

新樓年交易額望1500億

另一方面，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年首三季登記一手私人住宅買賣合約9,146宗，

總值966.71億元，數字接近2011年全年的10,501宗及1,333億元。隨着第四季有多個大型新盤推售，估計今年一手買賣數字可以迫近1.5萬宗及1,500億元的水平，總值可望創歷史新高。

今年第三季登記一手私人住宅買賣合約3,616宗，總值307.60億元。宗數較上季的2,705宗，上升34%，增加911宗，並且是近五個季度新高。季內，按發展商負責銷售新盤金額統計：長實佔100.20億元，1,824宗；新世界51.96億元，527宗；新地36.70億元，75宗；信和33.32億元，212宗。若以登記銷售金額計算，較高屋苑有峻濠79.49億元，1,775宗；濠岸8號46.18億元，516宗；濠玥22.75億元，167宗；現崇山11.49億元，103宗。

尚悅3房呎價意向9000 特色戶或打頭陣 最快本月底推售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、實習記者 彭楚華）市況暢旺，發展商加快推盤之餘，同時增強二按付款吸客。元朗尚悅最快下周末開價，本月下旬推售；黃大仙現崇山以原價加推第6A座10伙C及D室3房戶，平均即供呎價11,636元；大埔濠玥、天賦海灣加價1%至3%加推6伙，平均呎價8,810元。

恒基地產業部總經理林達民表示，集團與新世界合作的元朗「尚悅」將於下周二派售樓書，下周末會派發價單，將先推3房，意向呎價維持9,000元，預料本月下旬推售。消息指，下周一發展商會開放於尖沙咀美麗華商場的示範單位予地產代理參觀。

尚悅下周開放4示範單位

林達民透露，尚悅第8座27樓至28樓複式泳池屋，全盤僅一伙同類單位，面積2,756方呎，5房雙套，意向呎價未定，要視乎市場的反應，不排除會在首張價單內推出，另有3伙為頂樓連天台泳池屋。尚悅最快於下周開放4個示範單位，2個是1,013方呎的3房1套單位，另外2個會是607方呎的2房單位，分為交樓標準及已裝修示範單位。

嘉里明年售土瓜灣現樓盤

嘉里物業代理事務總經理吳美珊表示，現崇山昨以原價加推第6A座10伙C及D室3房戶，平均即供呎價11,636元，而2伙複式戶崇山大屋計劃11月推售；9月以來此盤售出70多伙，套現約8億元，包括一台灣買家以3,680萬元買入第6A座41樓C、D單位，呎價2.22萬元。她又稱，



■恒基林達民介紹元朗「尚悅」5房雙套複式天池屋。

跑馬地紀雲峰於9月至今售出20多伙；土瓜灣旭日街9號住宅尚未批售樓紙，預計11月獲批入伙紙，明年以現樓形式推售。

對於政府有意收緊每個項目的天池屋數目防托價，吳美珊認為，天池屋一向佔整個項目好少數目，不會影響嘉里的買地意慾，買地時會看整個項目發展方向來計數，不會逐個單位來計數，嘉里對市區交通方便的土地最感興趣。

大埔濠玥價單加價1%-3%

信置聯席董事田兆源指出，大埔濠玥、天賦海灣昨加價1%至3%加推6伙，包括3伙2房戶及最後3伙濠璠大



■嘉里吳美珊(右)介紹現崇山第6A座39樓C室1,078方呎示範單位。記者梁悅琴 攝

宅，平均呎價8,810元，最快周日推售，濠玥過去兩周沽75伙，套現約10億元。至於本周二修訂的價單亦已加價1%至3%，並於下周二生效，即供優惠將於稍後時間作出調整。濠玥已累售逾300伙，套現約42億元。

他續稱，大埔天賦海灣過去兩周共沽6伙，套現1.8億元，至於海鑽、天賦海灣未定推售期，現場交樓標準單位「瓏海鑽」自開放至今錄逾7,000人次參觀，查詢逾1,500個。

另外，為吸納投資者，長實於元朗洪水橋的尚城最後14間池畔花園大屋「澄碧大宅」加入「222置業」付款方法，即提供高達樓價20%的二按，二按首2年免息免供。至於何文田Kadoorie Hill及馬鞍山迎海昨日各售出1伙。

私宅轉手平均賺六成

9月二手私宅獲利登記最多屋苑

屋苑	獲利宗數	整體買賣宗數	獲利比率	平均賺幅
天水圍嘉湖山莊	82	82	100%	賺76.9%
馬灣珀麗灣	58	58	100%	賺63.7%
東涌映灣園	49	49	100%	賺79.8%
沙田第一城	48	48	100%	賺70.3%
愉景灣	47	47	100%	賺64.6%
將軍澳新都城	45	46	98%	賺73.3%
將軍澳日出康城	39	39	100%	賺18.9%
荔枝角美孚新邨	39	39	100%	賺76.3%
元朗YOHO TOWN	36	36	100%	賺45.6%
太古城	35	36	97%	賺59.6%
註：物業登記以期內已知買入價的二手私宅登記個案計算				
資料提供：利嘉閣地產研究部				

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）在二手業主惜貨下，買家需不斷追價買樓，業主往往大賺離場。利嘉閣研究部主管周滿傑表示，9月每宗私宅轉手個案平均賺幅高達59.1%，按月升3%，連續2個月創新高

記錄。綜合土地註冊處資料所得，9月全港共錄3,678宗二手私宅獲利買賣登記，佔同期已知上手買入價的私宅成交比率達99.3%，數值與8月份的99.3%看齊。

樓市旺勢持續，期內全港共錄246宗價值1,000萬元或以上二手買賣登記，當中244宗獲利離場，比率99.2%，較8月的96.3%急增2.9%。至於價值介乎300萬至500萬元的中價物業轉手獲利比率則高達99.6%。

兩成個案獲利逾倍

此外，業主沽樓利潤亦見持續攀升。當中沽樓獲利1倍以上個案佔整體二手私宅買賣比例顯著上升，數字更由8月的18.2%，按月上升1.9%至20.1%。周滿傑預期，10月私宅業主沽樓獲利比率有望首次出現百分百局面外，而且每宗轉手個案的平均賺幅亦有機會急步跳升至逾60%水平，繼續刷新紀錄。

莊苑錄3房1080萬新高

事實上，港島及新界屋苑續現新高成交個案。中原豪宅STATELYHOME陳家鴻表示，天后莊苑高層A室，單位面積844方呎，擁三房套房間隔，連車位以1080萬元易手，折合呎價12,796元，創物業同類單位造價新高。

新買家為同區換樓客，見上址旺中帶靜，即購即買自住。原業主則於1998年以635萬元購入單位，轉手獲利445萬元，單位升值7成。

漁暉苑SSD盤賺百萬

中原地產周世康表示，自政府公佈將推行新居屋措施後，港島居屋市場備受買家追捧，香港仔漁暉苑D座中層4室，面積502方呎，兩房間隔，新近更以白表價360萬元易手，折合呎價7,171元，創同類單位造價新高。原業主於SSD生效後以200萬元入市，轉售賬面獲利160萬元，若扣除稅款及其他使費，預計獲利逾100萬元。

景田苑呎價迫六千

新界區方面，中原地產黃裔材表示，大圍居屋景田苑苑最新錄得E座高層06室成交，面積565方呎，以自由市場價328萬元易手，每呎平均造價5,805元，創同類型單位新高價。據了解，單位買家為用家，見單位少有放盤，附有企理裝修，即購入單位作自住之用。

萊坊看好零售舖租升15%

香港文匯報訊（記者 周穎）儘管近月零售銷售增長放緩，零售物業市場氣氛依然持續升溫。萊坊董事及大中華研究部主管林浩文表示，由於國際品牌視香港為進駐內地的平台，紛紛進軍香港並且在港擴充業務，訪港旅客人數亦持續增加，本地就業情況也相當理想，本地零售市場將繼續得到支持。始終優質商舖供應量有限，故預料核心零售區的零售物業租金在今年上升10%至15%。

傳統甲廈空置率上升

另外，寫字樓方面，林浩文認為，根據萊坊發表的最新報告指出，上月香港寫字樓物業市場表現兩極化，交投量持續暢旺，但租賃市場則轉趨冷靜。甲級寫字樓價格連續6個月上升，按月增長2.2%。隨着中環越來越多中小型甲級寫字樓單位空置，該區傳統甲級寫字樓的空置率上升，部分空置率更達20%。

他指出，而由於中環區的空置率情況難於短期內改善，加上核心與非核心區的租金差距大，故中環商業區的業主將會擴大租金的議價空間，預計該區甲級寫字樓租金在今年下半年將下跌5%至10%。

朗屏站北料反應佳

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）西鐵朗屏站（北）地盤下周一截標，地皮提供不少於832個單位，設限呎條款，75%限建中小型單位。由於市場估值僅為15.71億至19億元，樓面地價由3,000元至3,600元，中小型發展商亦有能力負擔，故業界預料地皮可獲多間地產商入標競投，包括長實、會德豐地產等。

西鐵朗屏站(北)地盤早前截收16份意向，反應踴躍，包括長實、新地、恒基、新世界、恒隆、百利保、南豐、永泰地產、中海外、嘉里、會德豐地產等。其中，長實已表明有意入標，而該集團去年初以每呎地價3,629元投得鄰近前元朗邨「限呎地」，若成功購入朗屏站(北)地皮可以發揮協同效應。

有測量師表示，地盤投資額不足20億元，大部分中型發展商亦有能力負擔，但未來需求難以預測，而地皮又屬於「限呎地」，發展商會小心計算此類住宅需求何時達至飽和點，加上地皮位置近工業區，上述因素會影響出價意慾。

新地強拍筲箕灣大廈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地近年積極收購舊樓增添市區土儲，重點項目包括筲箕灣工廠街及教堂里一帶，集團昨日向土地審裁處申請強拍筲箕灣大廈。

該廈樓齡54年，新地集齊68份業權中的61份，即89.7059%業權，地盤面積4,385.5方呎，日後重建樓面料超3.5萬方呎。現址為1幢13層高商住物業，7間地舖，60伙住宅，總實用面積33,220.93方呎，總估值2.5138億元。

翻查資料，發展商於2008年前已展開收購，並曾就筲箕灣大廈一帶遞交7份強拍申請，估計整個地盤會合併重建，地盤面積擴大至3萬方呎以上。地盤現規劃為「住宅(甲類)2」地盤，若以8倍發展，可建樓面達25萬方呎以上。

大鴻輝傳大手購葵涌工廈

香港文匯報訊（記者 周穎）工廈交投活躍，吸引投資者出售單位現套。由安祖高頓亞洲及鵬里集團兩個外資基金持有的葵涌永得利廣場一籃子物業放售，涉及樓面56萬方呎，約佔該廈總樓面面積60%，以逐層形式推售。市傳上述樓面經已全數獲認購及預留，由大鴻輝炒拍資本策略及永光地產以約20億元購入。

中原(工商舖)工商部董事郭楚華指出，首批推出3層，分別為1座9樓及10樓、2座22樓，現接受全層形式洽購，涉及總樓面面積約6.8萬方呎，低層呎價為3,450元，高層呎價則為4,100元，平均呎價由3,800元以上。

而日前大鴻輝主席梁紹鴻接受傳媒查詢時曾表示，計劃斥資約5.5億元洽購其中約7層，約15萬呎樓面，呎價3,000多元。



■外資基金委託代理放售葵涌永得利廣場一籃子物業。鵬里集團行政總裁Mr. Andrew Moore(左二)、安祖高頓亞洲董事總經理伍杰能(左一)。記者周穎 攝

「實用面積」展覽添新元素

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）明年開始，地產代理在處理二手住宅物業交易時需採用實用面積，為協助公眾適應，地監局本月將於商場舉辦巡迴展覽，分別於鴨脷洲、馬鞍山及將軍澳的商場舉行。繼去年及今年3月於不同地區舉辦過巡迴展覽後，地監局本月展覽將加入新元素，包括回顧地監局過去15年的重要工作，並介紹有關採用實用面積資料的重點。

非核心商廈追捧勢成

環球經濟持續反覆，歐債危機拖累整體表現，本年更適逢歐美大選及中國政局換屆，不明朗因素濃罩下亦無阻本地物業市場凌厲飆升，美聯儲自9月中旬推出的量化寬鬆政策以及宣佈維持低息水平至2015年等多項利好因素支持，買賣表現由低位反彈，核心區交投重返正式水平同時，部分非核心商業區如葵涌、觀塘及港島乙廈呎價，更可望於資金氾濫的環境下再創新高。

葵涌觀塘「追落後」

非核心商業區商廈受惠「追落後」及憧憬未來發展概念，獲市場積極關注，當中受惠於名牌效應催化下的長沙灣區更於眾多地段率先跑出，成為市場資金湧入的首選，以位於青山道百佳商業中心全幢於早前便以金額6.31億元易手，成為區內

罕有大額買賣。另一方面，新地葵涌九龍貿易中心B座中層全層連一籃子車位，涉及樓面面積26,292方呎，亦錄得以金額約1.9億元成交，資金持續湧入非核心地段，反映投資者對後市發展的取向已逐步由核心商廈段抽離，轉移投放至個別低水的非核心商業段。

縱然過往商廈焦點主要集中東九龍段，熾熱的交投帶動呎價凌厲攀升；反觀長沙灣及荃灣區等放盤量素來稀少的地段，成交量卻一直維持偏低，呎價更一直徘徊於5,000至6,000元極低水平，而且商廈之入場費及基數亦較核心區為低，故近月來已不斷吸引投資者查詢有關商廈價格，帶動該等地段的商用物業無論在租、售價方面均獲支持。總結而言，目前低息環境下，相信較「低水」之商廈物業仍具一定吸引力，部分非核心區商廈呎價更有望於年內續創新高。