

「97貨」甩手未穩賺

香港文匯報訊 樓市交投旺盛刺激價格上升，帶動部分「97貨」逃出生天，惟仍有事隔15年「蟹貨」蝕讓離場，當中荃灣愉景新城有兩房業主帳面蝕幅12%。

市場新近兩宗「97貨」蝕讓個案分別位於荃灣及元朗。新界區中原地產黃耀明表示，荃灣愉景新城2座高層F室，面積610方呎，兩房間隔，附連租約，死約期至明年，新近以400萬元易手，呎價6,557元。單位現時每月租金1.05萬元，回報約3.1厘，參考市值月租約1.2至1.3萬元計，料回報將升至逾3.6厘。原業主於1997年12月以453萬元購入上址，持貨近15年，帳面蝕讓53萬元，蝕幅約12%。

御景園轉售蝕讓24萬

利嘉閣地產何耀樸指出，該行錄得元朗御景園1座低層C室易主，單位建築面積818方呎，三房間隔，成交價375萬元，折合呎價4,584元。賣方是在1997年10月斥資398.9萬元購入物業，迄今成功轉售，帳面蝕讓23.9萬元，蝕幅約6%。何耀樸續表示，該盤有約39個單位放售，普遍開價每呎5,318元。

加州花園雙號屋升5.3%

至於鬆綁「蟹貨」方面，中原豪宅STATELYHOME龍智烽表示，樓市交投氣氛活躍，買家對入市有信心，分行新近錄得元朗加州花園華翠徑雙號屋成交，面積2,021方呎，成交價948萬元，呎價4,691元。新買家為用家，鍾情單位間隔合用，附有裝修，即拍板購入單位自住。原業主於1997年1月以900萬元購入，帳面獲利48萬元，單位升值5.3%。

此外，炮台山木蘭苑單位為高層D室，面積540方呎，以492萬元成交，呎價9,111元。原業主於1997年9月以422萬元購入單位，物業升值17%。美聯物業林子雯表示，物業兩房間隔，望海景，買家為同區換樓客，購入作自住之用。

二手現疲態 價續攀天梯

十大屋苑交投降24% 美孚新邨珀麗灣破頂

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)

樓價近月不斷攀升，屢創新高，造價令成交漸現疲態。中原地產統計顯示，十大屋苑過去兩日只錄25宗成交，按周急跌24.2%，主因業主叫價高企，買家又追不上樓價升幅，被迫暫緩入市。惟同時，樓價似乎仍未見頂，荔枝角美孚新邨、荃灣荃灣中心、馬灣珀麗灣等皆錄得破屋苑呎價新高成交，整體樓市呈現「價升量跌」局面。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，十大屋苑過去兩日共錄得25宗成交，較上周33宗回落24.2%，當中新界西指標屋苑之成交量跌幅最大，天水圍嘉湖山莊兩日錄4宗成交，跌60%，東涌映灣園則由上周末2宗成交跌至本周零成交。港島及九龍區之成交量則相對平穩。

東涌映灣園周末零成交

陳永傑認為，成交量回落主要是由於現時業主叫價高，買家追不上樓價升幅，被迫暫緩入市，加上最近各區有多個新盤接連開售，搶走二手市場不少客源，導致成交速度減慢。其中嘉湖山莊因受到屯門及元朗兩個大型新盤夾擊，大量購買力被吸走，故二手影響較大。

十大屋苑過去兩日交投表現

屋苑	成交宗數	上周末宗數	平均呎價
鯉魚涌太古城	5	5	11,200元
沙田第一城	4	3	7,400元
荔枝角美孚新邨	4	3	6,600元
將軍澳新都城	4	2	7,000元
天水圍嘉湖山莊	4	10	4,100元
紅磡黃埔花園	2	2	8,900元
鯉魚涌康怡花園	1	1	9,100元
鴨脷洲海怡半島	1	1	8,600元
觀塘麗港城	0	4	—
東涌映灣園	0	2	—
總數	25 (↓ 24.2%)	33	—

資料來源：中原地產

製表：記者顏倫樂



■ 太古城過去兩日錄得5宗成交，按周波幅無升跌，宗數為十大屋苑最多。 資料圖片

位破同類型單位造價新高。消息指，成交單位為百老匯街132號高層B室，面積約890方呎，以630萬元成交。原業主於2009年6月以325萬元買入，持有逾3年，單位升值93%。

荃灣中心呎價7138新高

荃灣中心亦錄得破頂成交。中原余仲平表示，11座頂層連天台單位，單位面積406方呎，1房間隔，附308平方呎天台，剛以289.8萬元成交，呎價7,138元，創出屋苑呎價新高。

原業主2010年4月以156萬元買入單位，帳面獲利133.8萬元或86%。

另外，烏溪沙銀湖·天峰亦錄新高成交，世紀21奇豐物業鄭達昌表示，6座高層F室，面積805方呎，業主於1星期前以620萬元放售，減至618萬元易手，惟每方呎7,677元的呎價仍創同類單位新高。原業主2009年5月向發展商以395萬元一手購入，持貨3年易手帳面獲利223萬元，物業期內升值56.5%。

新血醞釀上場 一手銷情呆滯



■ 新地代理助理總經理胡致遠(右)表示，新地瓏門二期最快明年農曆新年後推出。旁為新地副董事總經理雷霆。 記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 多個新盤醞釀推出市場，包括恒基與新世界合作發展的元朗尚悅、麗新油塘OCEAN ONE、華懋九龍城御門·前等，整個一手市場觀望氣氛濃厚，兩日成交約115宗，但當中70%來自新地屯門瓏門，實際一手成交表現呆滯。據發展商指，瓏門銷情已近尾聲，昨日再售出約81伙，現時累售單位已逾1,000伙，佔樓盤單位總數約97%，套現約70億元。

瓏門售逾千伙套70億

新地副董事總經理雷霆表示，瓏門已近沽清，總數1,075個單位中，共售出逾千伙，佔整體的97%，套現約70億元。據悉，售出單位的平均呎價約8,900元，現

只餘下約30至40伙可售，多屬特色單位。另據悉，新地本周會公布系內其他新盤的銷售部署。

新地代理助理總經理胡致遠表示，集團最快本月底申請瓏門二期的預售樓花同意書，預計明年農曆新年後推出。二期由3座物業組成，提供約1,000伙。他又指，瓏門的買家主要來自新界西北區，佔60%，5%為兩地商人，買家60%選擇即供付款，當中約25至30%的買家更以全數付款，反映同區買家已累積足夠的購買力。

內地客承接溫明4單位

另外，信置營業部聯席董事田兆源表示，旗下大埔天賦海灣2期溫明去兩天售出17伙，包括4伙由內地買家承接。發展商目前加推位於第11座的天際平台單位，面積1,688方呎，呎價12,749元。同系御凱2座高層A室亦沽出，面積1,592方呎，以1,680萬元成交，呎價約10,552元，創屋苑分層呎價新高。

事實上，過去兩日成交的單位都屬新盤「貨尾」，現在市場焦點正集中在一些全新樓盤上，最大規模要數由恒基與新世界合作發展的元朗大棠路尚悅，提供約2,580伙，最快本周開價，首批料涉100個3房單位，呎價約9,000元。而新發展油塘OCEAN ONE亦火速售樓，日前更「搶閘」公布首批52伙價單，平均呎價約10,326元。華懋九龍城御門·前亦短期內推售，市傳售價由1.2萬至1.3萬元。另香港興業旗下愉景灣津堤傳已錄20宗預留，可以預計接下來新盤市場將有一番「短兵相接」。

住宅「摩貨」按季升58%

香港文匯報訊 根據中原地產資料顯示，今年第三季以確認人身份轉讓的二手私人住宅「摩貨」(包括二手樓花)買賣合約登記錄得19宗，總值1.70億元，按季上升58.3%及36.0%；9月相關買賣合約登記錄6宗，總值2,813.3萬元，按月下跌40.0%及78.1%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，雖然今年第三季的摩售宗數回升並為三個季度新高，但已經連續三季處於二十宗以下低水平，創下1995年第三季有記錄以來的歷史第三個低位。

以登記金額分類，今年第三季價值300萬元或以下及500萬至1,000萬元的二手私人住宅「摩貨」買賣登記升幅最多，分別錄得5宗及10宗，同樣按季上升1.50倍。價值300萬至500萬元的摩售登記錄3宗，按季上升50.0%。

相反，價值1,000萬元以上的摩售錄得跌幅，今年第三季僅有1宗，按季下跌75.0%。季內私人住宅摩售登記主要為新盤「摩貨」，大坑尚巒錄得12宗最多，佔整體19宗摩售63.2%。

利嘉閣料本月均賺逾成

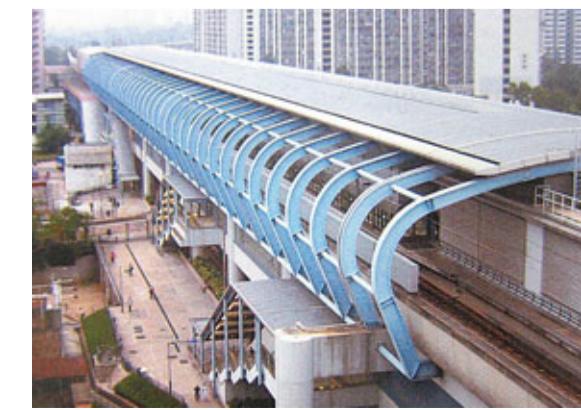
另據利嘉閣地產研究部資料顯示，9月住宅「摩貨」登記當中，其中有4宗是屬於遠期一手樓花轉讓個案，有1宗二手「摩貨」登記錄，平均帳面獲利幅度為8.3%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，隨着樓價裂口跳升，造就機會予投資者能摸售物業套取豐厚利潤，估計10月住宅摸貨平均獲利幅度升至10%以上。

美聯料朗屏北多人爭

香港文匯報訊 (實習記者 彭楚華) 西鐵元朗朗屏站(北)的限量限地契今日截標。美聯測量師行董事林子彬表示，該行維持地皮估價約19億元，料每呎樓面地價以約3,600元成交。

林子彬解釋，該地皮在早前接獲16份意向書，反映發展商對項目有信心。而近年新界西北區交通網絡改善，物業受歡迎程度上升，發展商對鐵路項目需求殷切，估計會積極吸納該地皮，加上地皮投資適中及QE3效應，料中小型發展商亦會參與。

元朗市地段第513號的朗屏站(北)項目為限量限地皮，最少興建832個住宅物業，當中75%單位面積最多為538方呎。項目地皮面積104,788方呎，以地積比約5倍計算，可建樓面523,938方呎。



■ 元朗朗屏站(北)項目最少興建832個住宅，75%單位面積最多為538方呎。 資料圖片

紙幣貶值 傳頭升值

網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

香		港		九		龍		新					
英式巨宅 3,600呎 特高樓底 尊貴地段 9,500萬 2812 7983	威利閣 2,700呎 四房實用 維港海景 7,100萬 2838 7999	淺水灣頭段 2,300呎 靚裝 3房1車位 4,480萬 2812 7983	低密度住宅 1,556呎 靚裝 3房1車位 3,300萬 2812 7993	比華利山 1,708呎 翠綠山景 2,700萬 2838 7999	浩利大廈 850呎 實用馬場 1,100萬 2838 7999	蔚雲閣 1,103呎 投資首選 1,750萬 2838 7999	渣甸豪庭 1,155呎 高層開揚 1,500萬 2838 7999	帝景園 1,800呎 中環城市 3,200萬 2522 1777	富匯豪庭 1,083呎 品昧裝修 4,398萬 2899 0010	富匯豪庭 1,400呎 四房開揚 5,800萬 2921 7288	儒興大廈 1,400呎 海逸豪裝 1,250萬 2578 3533	興漢大廈 589呎 獨家高層 560萬 2922 3311	
舊山頂道 2,337呎 特別複式 空中花園 6,200萬 2588 1818	富景花園 1,251呎 海景工人房連車位 1,800萬 2921 7222	賽西湖大廈 1,260呎 頭層中層 1,830萬 2571 2999	寶馬山花園 1,070呎 則皇全海 2,000萬 2946 3133	金麗閣 1,204呎 遠眺維港 1,850萬 2921 8822	慧明苑 1,433呎 車位豪裝 1,850萬 2548 4999	福澤花園 885呎 梯房三房 890萬 2548 4999	雍景台 1,390呎 低於市價 1,800萬 2521 6999	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 7288	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
畢架山一號 2302 +300平台+219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 感激筍盤 2,200萬 2926 3388	君頤峰 1,119呎 最後筍盤 1,250萬 2926 4688	天璽 1,732呎 橫廳別墅 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 迷入維港 1,400萬 2928 8338	瓊璽 1,123呎 新地名媛 1,385萬 2928 4428	海逸豪園 1,364呎 罕有相連 1,350萬 2764 0933	黃埔花園 1,002呎 維港花 1,250萬 2764 0933					