

# 「97蟹貨」鬆綁 上季191宗有賺

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘、周穎)樓價屢創新高,連帶部分「97蟹貨」也望見家鄉,甚至賺錢離場。利嘉閣數據顯示,全港第三季有191宗「97蟹貨」轉售獲利的私人住宅登記,數量與次季的209宗相比減少9%,但涉及金額12.63億元,則按季升21%,反映「價升量跌」情況同樣出現在「97貨」。此外,慈雲山慈愛苑新近錄得(綠表價)呎價4,289元成交,創下綠表市場新高價。

**按** 數量計,「97蟹貨」鬆綁獲利個案則以價格介乎200萬至500萬元之上車盤為主,第三季個案共有114宗之多,佔上季同類個案比例接近60%。

**盧吉道27號賺1.5億最多**  
不過,賺錢幅度最多個案仍為豪宅地段,賺幅介乎45.5%至118.3%不等,獲利最多屬於山頂盧吉道27號個案,原業主在97年以2.328億元登記購入至今年第三季以3.838億元易手,帳面獲利1.51億元,賺幅近65%。

利嘉閣研究部主管周滿傑估計,二手樓價成功超越97頂峰後,97業主賣樓鬆綁賺錢的機會愈來愈高,加上QE3出台推高通脹,相信第四季「97賺錢貨」買

賣登記數字將順勢增加30%至約250宗水平。

## 慈愛苑綠表4289新癲價

事實上,買家入市積極帶動各區屋苑續錄破頂成交。富誠地產林栢榮表示,慈雲山慈愛苑L座(愛康閣)中層01室,建築面積851方呎,日前以365萬元(綠表價)易主,呎價4,289元,較市價高出約5%,亦創下綠表市場新高價。

屯門怡樂花園3座中層A室,建築面積440方呎,祥益地產胡志偉表示,投資客以206.5萬購入作長線投資收租之用,呎價為4,693元,若以實用面積計算呎價為6,164元,呎價更打破屋苑及同類型單位歷來新高。原業主繳付5%



慈雲山慈愛苑L座(愛康閣)中層01室以365萬元(綠表價)易主,較市價高出約5%。

額外印花稅(SSD)10.33萬後獲利58.17萬。至於美孚曼克頓山單位為3座中層H室,面積約為747方呎,成交價806.8萬元,呎價10,801元,創屋苑同類型戶新高呎價。美聯物業林海成表示,原業主轉售賬面賺約212.8萬元。

此外,世紀21嚴智賢表示,北角寶馬山花園1座頂層複式單位,面積2,028方呎,4房開隔,成交價3,600萬元,呎價17,751元,打破97高位。原業主持貨12年帳面獲利2,420萬元,物業期內升值2.05倍。

# 將軍澳臨海地招標 業界料區內新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署今日開始推出兩幅地皮招標,其中以將軍澳第68A2區臨海地皮較受關注,由於毗鄰66C2區早前以區內新高樓面地價4,696元售出,該地皮估值亦變得水漲船高,業界普遍看好造價,市場估值由26.9至29億元,樓面地價由4,700至5,000元不等,料可再創區內樓面地價新高。

根據資料,將軍澳第68A2區地盤面積229,338方呎,住宅(丙類)用途,以地積比率2.5倍計算,最高樓面573,344方呎,當中住宅樓面458,676方呎,有有限條款,住宅單位總數不得少於535個,即平均每個單位面積約857方呎。地皮將於11月23日截標。

美聯測量師行董事林子彬表示,估計項目地價為27.5億元,每呎樓面地價約4,796元,毗鄰的68A1區地皮亦於11月9日招標,相信發展商連環競投兩幅地皮意慾頗大。另外,中原測量師行日前把樓面地價由4,500元調升至4,700元,調升幅度達4.4%,計算估值約26.9億元。

## 九龍灣商貿地估值23億

同日招標的另一幅地皮,位於九龍灣常悅道、宏泰道及宏遠街交界,屬商貿用途,為本財年首輪推出的商貿地皮,地盤面積27,760方呎,業界估值由13.3億至23.3億元不等,樓面地價介乎4,000至7,000元。

# 天晉II意向呎價1.5萬

香港文匯報訊(實習記者 彭楚華)新地(0016)副董事總經理雷霆表示,天晉II最快下月底推售,而在國金的示範單位將完成;首批推售單位100多伙,包括面積約1,200呎的4房單位,意向呎價1.5萬元。他指出項目沒有限制和限量,加上周邊商場和附近兩間酒店已開幕,故對銷情有信心。

新地代理物業投資部助理總經理陳漢麟補充指,天晉II共四座,提供約780個單位,主要是3至4房單位為主,面積是900方呎至1,200方呎,另有少量2房單位,面積700方呎。他透露,項目會有底層及頂層連花園的特色單位,整個項目料在2014年入伙。至於天晉I期尚餘20伙單位待售,料天池屋意向呎價會超2.3萬元,1期加價近5%至10%。

## 港置增人手吸代理生意

另外,港置將軍澳區區域營業董事張國峰表示,有見區內大型新盤如「天晉II」將為區內帶來商機,加上看好區內二手物業市場發展,該行大舉擴軍,在過去1個月已增聘近30人,並物業置業花園地舖作為「天晉II分行」,租租更較上手搶貨4倍。現時區內分行數目11間,該行仍積極物色旺舖,以及無限量招募「生力軍」,目標於年底前將區內分行數目提高5成,並增加50名至70名人手。



愉景灣津堤3房示範單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低息環境下,發展商開價進取,愉景灣津堤昨公布首推第1及第3座50伙,平均呎價9,711元,比區內二手價高逾20%;元朗尚悅及九龍城御門·前預計今日及周日開價,前者2房入場費400萬,後者首推39伙,平均即供呎價10,340元,入場費低於700萬元。

香港興業高級銷售及市務經理陳秀珍表示,愉景灣津堤首批50伙,平均呎價9,711元,分布于1及3座,建

# 愉景灣津堤呎價近萬

築面積由655方呎至2,310方呎,呎價由6,989元至15,800元,最快周日開售。

美聯潘慶標表示,津堤首批單位呎價比鄰近尚悅二手呎價6,000至7,000元高出逾30%,但因津堤有全景,兩者樓價實際相差逾20%,相信首批單位於周日會沽清。

## 尚悅提供一日即批按揭

新世界發展營業及市務總監楊文昨表示,集團與恒基合作的元朗尚悅最快今日開價,2房入場費約400萬,3房入場費低於1,000萬元,會提供即供付款(照訂價減5%)、建築期付款及一、二按最高85%樓價付款,尚悅亦與中銀合作推一日即批按揭,最低按揭息率P-2.85%(P為5%),或H+1.75%。

華懋集團樓部經理吳崇武指出,九龍城衙前望道

2年期樓花「御門·前」昨派售樓書,最快周日開價,首推39伙,入場費低於700萬元,下周一加推27伙,下周四開售,現時已有2組客各出價3,000萬元洽購高層各一圍(即3伙)。至於頂層連平台複式戶意向呎價1.8萬元,建築面積1,959方呎,意向售價3,600萬元。

## 九龍城御門·前首推39伙

他稱,華懋與信和黃氏家族於下月推售島南區紅山半島,今年先推售118伙標準戶,明年推售48間洋房,售價會比早前意向呎價1.4萬至1.5萬元調升;華懋12月中以現樓形式推售屯門「琨崙」,意向呎價分別為1.2萬及2.2萬至2.3萬元。

另外,長實於中半山堅尼地道的君珀25樓A昨以8,673萬元售出,建築面積2,478方呎,呎價3.5萬元。



<p><b>港島豪宅</b> Hong Kong Island</p> <p><b>北角半山 - 雲景台</b> 藍籌樓盤 實用美景</p> <p>北角半山為港島低密度豪宅地段,環境清幽,尤其以璀璨煙花海景見稱,深受投資者及居家歡迎。</p> <p>雲景台位於北角半山雲景道38號,物業由五幢樓高25至30層之大廈組成,共280伙。基座為五層停車場,提供充足車位。建築面積統一為1,198平方呎,實用率高達九成,加上高逾10呎的樓底,提供寬敞、舒適的特大空間感。還有特闊的對流式窗戶設計,增添室內透光及空氣流通,而深受用家歡迎。</p> <p>至於景觀方面可以飽覽270度維港海景,東至鯉魚門,西至大嶼山,南至渣甸山,北至整個九龍半島,加上璀璨的維港煙花美景,為本區著名的海景樓皇。屋苑鄰近雲景道購物中心,內有超市、便利店、郵局、權貴機及診所,基本需要咫尺可達。</p> <p>以上雲景台集實用、觀景、方便之優點,所以一向做價堅硬,投資自用之佳選。</p> <p>www.statelyhome.com.hk</p>	<p><b>山頂南區</b></p> <p><b>陽明山莊</b> 2,093呎 三房開揚山景 \$3,200萬 2522 0823</p> <p><b>海邊洋房</b> 3,020呎+花園 巨車庫 特高樓底 \$9,200萬(交吉) 2801 7618</p> <p><b>淺水灣頭段</b> 2,375呎 高層海景 泳池設施 \$5,510萬 2812 1080</p>	<p><b>東半山·跑馬地</b></p> <p><b>松柏新邨</b> 1,720呎 名牌豪宅 投資精選 \$3,050萬 2890 8844</p> <p><b>上林</b> 1,032呎 新翻豪宅 開揚則靚 \$1,800萬 2573 0810</p> <p><b>山村道</b> 1,088呎 三房套房 旺中帶靜 \$1,630萬 2838 8023</p>	<p><b>中半山</b></p> <p><b>富匯豪庭</b> 5,219呎 高層罕有 全維海景 \$1.8億 2858 1083</p> <p><b>帝景園</b> 2,691呎 四房露台 海景雙車 \$6,680萬 2522 8032</p> <p><b>嘉富麗苑</b> 1,881呎 高層罕有 優美之選 (獨)\$4,300萬(家) 2834 3298</p>
	<p><b>富豪海灣</b> 4,105呎 全海吉 車房泊兩車 \$7,000萬 2893 0313</p> <p><b>山頂全海別墅</b> 3,200呎 山海幽靜 翠綠花園 \$1億4千5百萬 2580 8885</p> <p><b>淺水灣頭段</b> 2,300呎 正南全海 車位吉售 \$4,500萬 2511 2611</p> <p><b>淺水灣靚靚</b> 3,619呎別墅 品味裝修 飽覽維港 \$1億1千萬 2810 6608</p>	<p><b>松柏新邨</b> 2,700呎 高層維港 特大地段 \$6,300萬 2576 6386</p> <p><b>威利閣</b> 2,650呎 煙花維海 四房雙車 \$7,200萬 2576 6386</p> <p><b>名門</b> 2,372呎 豪華會所 有匙車吉 \$3,400萬 2838 6338</p> <p><b>嘉苑</b> 1,340呎 大廈翻新 實用連車 \$1,800萬 2838 6338</p>	<p><b>威豪閣</b> 1,561呎 三房開揚 方便連車 \$3,000萬 2511 3003</p> <p><b>地利根德閣</b> 3,034呎 高層維海 四房靚景 \$8,000萬 2511 3033</p> <p><b>玫瑰別墅</b> 2,600呎 全新裝修 頂級地段 \$6,500萬 2511 3039</p> <p><b>會景閣</b> 1,586呎 皇朝會所 超級低水 (有)\$2,100萬(匙) 2520 2118</p>
	<p><b>倚巒</b> 3,391呎另花園天台 醉人維港 豪華罕有 \$2億2千8百萬 2525 3889</p> <p><b>壽臣山珍珠</b> 3,000呎 世外桃源 藏富於地 \$9,600萬 2803 1738</p> <p><b>南區靚靚</b> 2,738呎 三房露台 環境清幽 \$4,600萬 2511 2611</p> <p><b>壽臣山別墅</b> 3,375呎 古堡外型 型格之選 \$1億2千萬 2810 6608</p>	<p><b>樂陶苑</b> 1,225呎 大廈翻新 特高實用 \$2,400萬 2573 2218</p> <p><b>嘉崙臺</b> 2,141呎 罕有放盤 名人聚會 \$4,300萬 2573 2218</p> <p><b>嘉雲台</b> 1,819呎 真正豪宅 百萬裝修 \$3,200萬 2892 0233</p> <p><b>愉富大廈</b> 2,028呎 渣甸名廈 三房雙車 \$3,350萬 2892 0233</p>	<p><b>百年順大廈</b> 2,013呎 優越地位 四房實用 \$3,380萬 2869 9003</p> <p><b>麥當奴道</b> 2,013呎 優越地段 公園美景 \$4,300萬 2537 6228</p> <p><b>愛都大廈</b> 3,347呎 高層四房 豪華靚景 \$7,900萬 2858 1083</p> <p><b>雋巒</b> 1,385呎 碧山藍海 豪華靚景 \$2,980萬 2522 8032</p>
	<p><b>北半山</b></p> <p><b>瓊峰園</b> 1,450呎 海景實用 \$2,180萬 2566 0113</p> <p><b>豪廷峰</b> 1,133呎 高海難求 \$1,600萬 2566 0113</p> <p><b>恒景園</b> 1,950呎 高海四房 \$3,250萬 2566 0113</p>	<p><b>西半山</b></p> <p><b>寶翠園</b> 1,597呎 開揚綠樹 大型會所 \$2,100萬 2810 0433</p> <p><b>慧明苑</b> 1,433呎 干德道近梯旁 靚裝修連車 \$1,850萬(有匙) 2810 0433</p> <p><b>承德山莊</b> 982呎 翠綠山景 三房連車 \$1,200萬 2810 0433</p>	<p><b>西南區</b></p> <p><b>Bel-Air貝沙灣六期</b> 1,560呎 名師設計 尊貴府第 \$2,280萬 2554 4832</p> <p><b>BAGUIO VILLA 碧瑤灣</b> 1,520呎 上碧瑤三房 全城焦點超推介紹 (連)\$1,700萬(車) 2550 0966</p> <p><b>LARVOTTO南灣</b> 1,338呎 物超所值 \$1,680萬 2553 1332</p>