

# 港置：一手註冊按月升近倍

香港文匯報訊 發展商近期積極推出新盤，市場反應理想，反映9月上旬市況的10月土地註冊處資料顯示，本月(截至18日)累計逾千宗一手註冊(1,253宗)，超越上月全月638宗，大升96%。香港置業高級執行董事伍創業預期，整月有望錄得1,800宗註冊，按月升逾1.8倍，創出自去年5月以來17個月新高。

香港置業資料研究部指出，10月至今一手註冊佔整體一、二手住宅註冊比率約24.2%，較9月8.6%大幅上升15.6個百分點，比率創3個月新高。

## 註冊金額按月升幅失色

至於金額方面，本月暫錄125億元，相比上月全月約86.2億元僅升45%。若以金額劃分，中上價新盤物業表現最為突出，本月暫錄得699宗500萬元至1,000萬元一手註冊，相比9月約150宗升逾3.6倍；其次為逾千萬元註冊，較上月全月升約29%，暫錄385宗；至於300萬元至500萬元一手註冊暫錄133宗，按月升21%；300萬元或以以下則錄跌幅，本月暫錄169宗，較上月全月約190宗相差11%。

鑑於本月至今一手註冊金額表現較宗數遜色，故平均每宗一手註冊金額亦有所回落，平均金額約997.4萬元，相比9月1,351萬元回落約兩成半。

# 學生租樓潮退 租金升幅料降

香港文匯報訊 住宅租金持續攀升，租金已連升7個月。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯「租金走勢圖」資料顯示，最新9月份私樓平均呎價錄得22.9元，按月升約1.8%。租金於今年首9個月已累升約14%，比起97年高位更高出約9.8%，並達至紀錄新高。值得注意的是，年內迄今租金升約14%，幅度比2010年全年12.5%為高，升幅創3年新高。

劉嘉輝續指，住宅需求殷切，而過去一季為傳統住宅租務旺季，加上內地學生租樓的帶動，推動租金攀升；不過，值得注意的是，隨着新學期陸續開始，學生租樓潮漸過，令9月份單月租金上升幅度未及8月份的2.8%升幅。

劉嘉輝續稱，租金持續上升的同時，樓價亦見向上，9月份租金回報率平穩發展。在未扣除管理費、差餉及其他費用下，最新9月份租金回報率錄得約4.2厘，與8月份相若，並重返年初水平。

# 屯門價購泰國豪宅

## 香港興業：曼谷新盤買家 港人佔一成二

香港文匯報訊(記者 方楚茵 泰國報導)泰國向來被譽為香港人「後花園」，有本地發展商看準時機，進軍當地房地產市場。香港興業(0480)於曼谷金融使館區Sathorn Road上的豪宅項目The Sukhothai Residences，平均呎價只及屯門新盤一半，叫價5,305港元(即每平方米為22.66萬泰銖)，但已貴絕泰國。以香港屯門價可買到泰國頂級豪宅，難怪該盤一成二買家為香港人。

負責泰國這個共196個單位的豪宅The Sukhothai Residences的，是有份「湊大」香港興業旗下愉景灣項目的女將——總經理史慕蘭。她對發展東南亞樓市駕輕就熟，早年就曾為香港興業發展新加坡的Beaufort On Nassim。至於泰國，近年可謂多事之秋，歷經政變、水災等，但史慕蘭指並沒有打擊買家信心。

記者是次參觀 The Sukhothai Residences，樓高41層，位於曼谷的金融使館區，附近一片低密度的使館平房，該項目可說是鶴立雞群。項目自5年前預售，2008年一個頂層公寓就以破泰國樓盤紀錄的逾1億港元，平均呎價7,828港元(即每平方米為34.37萬泰銖)售予居住新加坡的加拿大籍富豪。

## 政局趨穩 投資者回流

08、09年泰國紅衫軍一場橫掃芭堤雅、曼谷的政治鬥爭，電視聚焦在流血畫面上，令到人心惶惶，香港更發出旅遊警

示。不過，史慕蘭笑指，公司早於5年前已來泰國發展，有豐富經驗，「現時自己幾乎每隔一星期就到泰國。」外人單看電視報紙可能以為政變影響很大，但即使在他信下台那天，「我飯後還和泰國同事在曼谷的Sathorn Road上散步，卻突然收到廣告部同事的電話指發生政變，將有坦克開進街上。」

其實據她觀察，市面上的百姓還是照常過活，即使泰國變天，但作為佛教國家，人民亦較克制，只以靜坐為主。但不能說變天沒有影響，「外國人只透過電視畫面認識泰國，的確令外籍買家減少，但泰國人身處其中卻沒有信心。而今年無水浸，政局又趨趨穩定，近半年亦多了投資者回歸泰國市場。」

The Sukhothai Residences現時已售出逾70%單位。有趣的是，史慕蘭指，5,000港元呎價原來已經貴絕泰國，此呎價水平目前只及香港屯門新盤的一半。屯門價買泰國頂級豪宅，故吸引佔近12%的香港



香港興業總經理史慕蘭表示，公司早於5年前已來泰國發展，有豐富經驗。

## 最貴單位平均呎價8千

她又透露，計劃於明年初售出剩餘的40多個單位，加價10%至15%，視乎市況再決定，全數售出料套現近10億港元。整個項目196個單位售盡可套現25億至28億港元。剩餘單位主要為2房至4房單位，而只有9個的頂層公寓則餘下約一半。剩餘標準單位平均呎價6,200至6,500港元，頂層公寓平均呎價約8,000港元。

## 泰國物業限售外國人

另一方面，史慕蘭表示，由於泰國有規定，「泰國人認為土地是屬於泰國的，故泰國有規定物業不可售超過49%業權予外籍人士」，因此一成的香港買家的佔比不算低，而新加坡及香港買家合共佔比更逾20%，買家大多為銀行家、老牌家族及商人為主，而近期公司亦接到少量內地買家查詢。雖然呎價較香港便宜，但未見有投資移民的風潮。

# 曼谷發展陸續有來

香港文匯報訊(記者 方楚茵 泰國報導)香港興業對泰國樓市似乎情有獨鍾，除是次開售的曼谷The Sukhothai Residences外，該公司去年又一攤3.56億港元購入一幅同樣位於Sathorn Road的永久業權項目，只是和前者數街之隔，又另有Wireless Road項目，似對該國前景滿有信心。史慕蘭坦言，泰國今年第二季度GDP較預期好，同比增

長4.2%，加上近十年當地大廈式住宅亦開始受到關注，泰國政府又較開放，容易吸引外資，故亦看好當地。公司上述的兩個項目中，當中Sathorn Road佔地50,000平方米，位於舊法國駐泰領事館，地處大馬路旁，較遠離旅遊區，交通更方便，故主打專業人士及精英市場，提供約250伙至280伙單位，以700方呎至1500方呎的1

房至2房精品住宅單位為主，預期在明年下半年開售。而Wireless Road面積約為130,000方呎，史慕蘭指，項目鄰近旅遊區，但預期泰國政府會放寬空管，故仍未正式計劃該項目。

## 大型住宅土地難求

她又指，泰國缺乏城市規劃，部分擁擠萬呎地權的業主只建低密度平房，又不願放售土地，更沒有大型地段交易，故發展只能等待舊樓重建，而這兩三年地價已推高近30%。

# 政府出口術 樓市趨降溫

香港文匯報訊(記者 周穎)多個新盤即將登場，加上政府頻出口術，買家擔心出招壓市，凍結剛過去周六、日樓市成交，整體一手市場只有23宗成交，按周大跌80%；中原地產統計十大屋苑錄得21宗二手成交，按周再減16%，麗港城及映灣園連續兩星期吞蛋。

市場消息指出，溱岸8號過去兩天共售5伙，當中4伙為四房雙套大宅。發展商昨日亦提價加推一伙四房單位應市，為2座23樓A室，面積1,812方呎，呎價11,713元，訂價21,224萬元。

## 溱8內地客佔比近40%

新世界發言人表示，溱岸8號至今累推840伙，共售出780伙，平均呎價9,200元，套現逾72億元。10月售出單位全部為逾千呎大單位，大部分為四房雙套大宅；而買家主要為用家及換樓客。成交單位平均呎價9,800元，平均售價1,400萬元，按月升幅達13%；內地客比例亦由上月的約10%大幅加至近40%。

信和發言人表示，大埔滙明過去兩天共售出10伙，包括2伙瀾灕4房雙套，單位面積2,025方呎，呎價8,500元，其餘8伙全為3房單位，面積由1,287方呎至1,508方呎，呎價介乎8,300至9,050元。而天賦海灣一期亦沽出3伙，包括一本地客斥資5,600萬元買入兩伙

面逾2,000方呎的向海連連3座單位作自用。

另外，中原地產半山區高級營業董事陳華勝表示，中原於剛過去周末連環促成君珀2伙單位，包括中層B室，面積2,007方呎，以6,643萬元沽出，呎價3,311元。另一宗成交為低層B室，面積亦為2,007方呎，做價5,499萬元，呎價2,744元。陳華勝謂，君珀迄今已累積沽售45伙，現市場僅餘5伙待沽，預料本月內有望沽清。

## 麗港城映灣園續捧蛋

二手市場，中原地產統計顯示，十大屋苑本週六、日共錄得21宗成交，較上周25宗再縮減16%，宗數連續第二周下跌。當中港島區藍籌屋苑太古城之成交量跌幅最大，僅錄1宗成交，按周跌8成，麗港城及映灣園更連續兩星期無成交，十個屋苑中只有海怡半島及黃埔花園成交略有增幅。

中原地產盧鏡豪表示，海怡半島錄4宗成交，按周升幅逾3倍，包括10座高層D室，面積807方呎，成交價785萬元，呎價9,727元，屬同類單位做價新高。不過因現時市場甚為缺盤，雖然上址屬高價成交，但亦同時為同類單位市場最平放盤。

根據美聯物業分行統計，本港十五大藍籌屋苑錄得27宗買賣成交，按周下跌20.6%。

# 元朗尚悅累推438伙



鄭先生指出，新界區樓價仍然低水，估計樓價至明年中仍然問題不大。記者周穎攝



元朗尚悅示範單位於過去兩日錄得4萬參觀人次。記者周穎攝

香港文匯報訊(記者 周穎)元朗新盤尚悅開放示範單位，即吸引市場注意，發展商昨日再加推第4張價單共102伙，全部為8及11座單位，平均呎價7,209元，連同上述第3張價單，項目累積共推出438伙。

恒基營業部總經理林達民昨日表示，旗下元朗尚悅早前先後推出的3張價單，均屬原價加推，涉及單位336伙，平均呎價7,250元，涉及市值15.5億元。他又表示，項目最快周二可以開售，但傾向周四打後才開售，有意分時段開售，銷售安排將參考其他發展商。同時，尚悅暫時無意推出贈券，而未來加推單位仍會原價加推為主。

尚悅示範單位於過去兩日錄得4萬參觀人次，市場估計，代理目前接獲入票已近1,000張。到場參觀示範單位的劉先生認為，樓盤平均呎價7,200元，與區內新盤相若，計劃購入兩房單位收租，而政府限制按揭成數影響細，而借貸成數亦不逾40%。另一位鄭先生考慮購入兩房單位收租，又稱未來只要不加息，供款問題不大，而政府有意再出招，相信不會下重錘。

## 御門·前獲獲20預留

另外，華懋樓部經理吳崇武表示，旗下九龍城御門·前過去2日錄得超過100組客戶參觀，市場反應理想，考慮有機會今日加推新一批單位應市。市場消息指，御門·前暫錄得20宗預留。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

40th ANNIVERSARY MIDLAND REALTY 新動力 邁向黃金40年

政府穩樓市 長遠更健康

網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

<p><b>香港</b></p> <p>貝沙灣 1,682呎 則皇全海 2,580萬 2989 9233</p> <p>貝沙灣 1,875呎 四房正南 3,400萬 2989 9233</p> <p>貝沙灣四期 2,346呎 四房兩廳 4,600萬 2828 3434</p> <p>貝沙灣南灣 1,697呎 平邊有匙 2,680萬 2812 1177</p> <p>詩禮花園 2,263呎 淺灣頭盤 5,510萬 2813 1068</p> <p>淺灣頭盤 1,556呎 品味設計 3,300萬 2813 1068</p>	<p>樓閣 3,195呎 翠綠景色 交通方便 1億5,000萬 2813 1068</p> <p>柏園 1,450呎 罕有高層 離港鐘海 2,400萬 2838 6993</p> <p>南灣坊 1,698呎 三房實用 2,680萬 2813 1068</p> <p>木苑 2,000呎 四房雙套 5,000萬 2838 6993</p> <p>光明台 689呎 四房全海 1,300萬 2838 6993</p> <p>銀星閣 1,088呎 實用三房 1,630萬 2839 6993</p> <p>金山花園 1,050呎 全城最靚 1,600萬 2840 6993</p> <p>禮頓山 1,911呎 馬場靚景 5,500萬 2841 6993</p>	<p>帝景園 1,981呎 品味裝修 4,380萬 2899 0010</p> <p>實雲道 3,833呎 罕有放盤 1億 2519 3838</p> <p>富匯家庭 2,522呎 四房兩廳 5,800萬 2921 8228</p> <p>馮德 1,385呎 歐陸雅裝 2,900萬 2922 6666</p> <p>賽西湖大廈 1,260呎 中層全吉 1,850萬 2571 2999</p> <p>柏景台 1,210呎 維多利亞 1,800萬 2578 3553</p>	<p>聖尼地頭頭段 1,800呎 中環城市景 3,200萬 2522 1777</p> <p>信怡閣 1,108呎 三房兩房 交通方便 1,280萬 2921 7100</p> <p>雲景台 1,198呎 單邊燈海 1,798萬 2922 3311</p> <p>海天峰 1,439呎 北半指標 2,180萬 2922 3288</p> <p>羅便臣道31號 1,342呎 投資精選 2,450萬 2526 8999</p> <p>輝煌豪園 973呎 五星大堂 1,350萬 2525 8262</p> <p>高雲台 1,040呎 會所泳池 1,160萬 2857 2880</p> <p>康威園 1,600呎 實用四房 1,680萬 2922 6638</p>
<p><b>九龍</b></p> <p>何文田名邸 2,035呎 四房全新 2,330萬 2397 2328</p> <p>帝景軒 1,239呎 高層靚景 1,430萬 2381 1889</p> <p>又一村 1,000呎 東南天台 1,138萬 2928 8788</p> <p>根德閣 1,459呎 清靜靚景 1,800萬 2926 7288</p> <p>半山一號 4,070呎 空中大宅 5,000萬 2328 9338</p> <p>君頌峰 1,686呎 星級會所 1,850萬 2926 7171</p>	<p>畢架山一號 2302+300呎 平台+1219呎 天台 水晶樓式 唯一放盤 5,600萬(連車位) 2926 6668</p> <p>君臨天下 1,026呎 全海兩房 誘惑靚盤 2,200萬 2926 3388</p> <p>君頌峰 1,119呎 最後靚盤 1,250萬 2926 4688</p> <p>君頌峰 2,575呎 連4車位 4,500萬 2926 4477</p> <p>天璽 1,732呎 橫廳則王 4,350萬 2927 8833</p> <p>凱旋門 747呎 開揚兩房 1,280萬 2926 3222</p> <p>維港灣 1,062呎 迷人維港 1,400萬 2928 8338</p> <p>瓏璽 1,123呎 新地名廈 1,385萬 2928 4428</p>	<p>半島豪庭 1,366呎 五星會所 1,050萬 2764 0933</p> <p>海逸豪園 1,364呎 罕有相連 1,350萬 2764 0933</p> <p>黃埔花園 1,002呎 維港靚景 1,250萬 2764 0933</p> <p>海名軒 2,139呎 地標名廈 3,500萬 2764 0933</p> <p>半島豪庭 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2764 0933</p> <p>海名軒 1,931呎 最後機會 2,800萬 2926 5222</p>	<p>海名軒 2,156呎 臨海物業 豪華碼頭 3,800萬 2926 5222</p> <p>譽港灣 2,031呎 東九起點 機會難逢 1,030萬 2927 6666</p> <p>海逸豪園 1,089呎 和黃公園 1,180萬 2926 5111</p> <p>海逸豪園 1,071呎 東南池海 1,800萬 2926 5222</p> <p>海逸豪園 1,479呎 海景靚景 3,200萬 2926 5111</p> <p>海逸豪園 2,347呎 頂層相連 3,250萬 2926 5111</p> <p>海逸豪園 2,941呎 煙花相連 5,000萬 2926 5222</p>
<p><b>新界</b></p> <p>康樂園 1,850呎 靚皮連車 1,230萬 2685 1080</p> <p>寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030</p> <p>淺灣 3,593呎 風水靚景 1,980萬 2662 3626</p> <p>鹿崗山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p> <p>碧堤半島 2,259呎 自製相連 2,100萬 2491 2555</p> <p>藍天海岸 1,050呎 罕有放盤 1,280萬 2923 6228</p>	<p>蔚龍山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030</p> <p>壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338</p> <p>駿園 1,620呎 馬場靚景 1,080萬 2602 2588</p> <p>嘉御山 3,426呎 巨圍有匙 4,480萬 2693 9338</p> <p>濠洲山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366</p> <p>嘉翠園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626</p>	<p>錦繡花園 1,342呎 高層靚景 1,240萬 2920 3300</p> <p>東堤畔 1,529呎 市場唯一 1,280萬 2432 6233</p> <p>御林皇府 1,050呎 英式豪裝 3,900萬 2482 9903</p> <p>天璽 2,539呎 新地地標 2,200萬 2471 0600</p> <p>奕翠園 1,652呎 罕有複式 1,000萬 2668 1808</p>	<p>帝濠灣 1,479呎 單位連車 780萬 2481 3800</p> <p>葡萄園 4,173呎 新地傑作 尚帶用料 3,800萬 2482 9903</p> <p>歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388</p> <p>錦繡花園 1,228呎 豪華設計 730萬 2923 6888</p> <p>錦繡花園 1,342呎 單邊開揚 970萬 2471 0228</p>

招聘熱線：2316 8866 \*收集的個人資料只作招聘用途

美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982