

## 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%，幅度比起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 泰國報道）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，政局又愈趨穩定，近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港元水平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。

買家。

### 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。

她指，現時市場同類型項目價格約每平方米逾20萬泰銖，但因泰國市場習慣會給

予買家折扣，故實際接近30萬泰銖價位仍未見到對手。

### 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皇的，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。

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%。

## 曼谷發展陸續有來

香港文匯報訊（記者 方楚茵 泰國報道）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

# 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逾10%大幅增加至近40%。

信和發言人表示，大埔滙明過去兩天共售出10伙，包括2伙溢濶4房雙套，單位面積2,025方呎，呎價8,500元，其餘8伙全為三房單位，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5,600萬元購入兩伙

面前逾2,000方呎的向海相連8座單位作自用。

另外，中原地產中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3,31萬元。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2,74萬元。陳華勝謂，君珀迄今已累積沽售45伙，現市場僅餘5伙等待洽購，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，十大屋苑本周六、日共錄得21宗成交，較上週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4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，尚悅暫時無意推出限購令，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·前傳獲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。

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME

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

香港

						
<b>貝沙灣</b> 1,682呎 則皇全海 <b>2,580萬</b> 2989 9233	<b>貝沙灣</b> 1,875呎 四房正南 <b>3,400萬</b> 2989 9233	<b>貝沙灣四期</b> 2,346呎 四房則 <b>4,600萬</b> 2828 3434	<b>貝沙灣南灣</b> 1,697呎 平絕有匙 <b>2,680萬</b> 2812 1177	<b>詩禮花園</b> 2,363呎 淺灣頭段 <b>5,510萬</b> 2813 1068	<b>淺灣頭段</b> 1,556呎 品味設計 <b>3,300萬</b> 2813 1068	
<b>榛園</b> 3,195呎 翠綠景色 交通方便 <b>1億5,000萬</b> 2813 1068	<b>柏園</b> 1,450呎 罕有高層 維港鑽海 <b>2,400萬</b> 2838 6993	<b>南灣坊</b> 1,698呎 三房實用 <b>2,680萬</b> 2813 1068	<b>木苑</b> 2,000呎 四房雙套 <b>5,000萬</b> 2813 1068	<b>光明台</b> 689呎 四房全海 <b>1,300萬</b> 2838 6993	<b>銀星閣</b> 1,088呎 實用三房 <b>1,630萬</b> 2839 6993	<b>金山花園</b> 1,050呎 全城最靚 <b>1,600萬</b> 2840 6993
<b>禮頓山</b> 1,911呎 馬場景觀 <b>5,500萬</b> 2841 6993	<b>帝景園</b> 1,981呎 品味裝修 <b>4,380萬</b> 2899 0010	<b>寶雲道</b> 3,833呎 罕有放盤 <b>1億</b> 2519 3838	<b>富匯庭庭</b> 2,522呎 四房兩廁 <b>5,800萬</b> 2921 8228	<b>雋峇</b> 1,385呎 歐陸雅裝 <b>2,900萬</b> 2922 6666	<b>賽西湖大廈</b> 1,260呎 中層交吉 <b>1,850萬</b> 2571 2999	<b>柏景台</b> 1,210呎 維園煙花 <b>1,800萬</b> 2578 3553
<b>堅尼地道頭段</b> 1,800呎 中環城市景 <b>3,200萬</b> 2522 1777	<b>信怡閣</b> 1,108呎 三房實用 交通便利 <b>1,280萬</b> 2921 7100	<b>雲景台</b> 1,198呎 單邊燈海 <b>1,798萬</b> 2922 3311	<b>海天峰</b> 1,439呎 北半指標 <b>2,180萬</b> 2922 3288	<b>羅便臣道31號</b> 1,342呎 投資精選 <b>2,450萬</b> 2526 8999	<b>輝煌豪園</b> 973呎 五星大堂 <b>1,350萬</b> 2525 8262	<b>高雲台</b> 1,040呎 實用四房 <b>1,160萬</b> 2857 2880
<b>康威園</b> 1,600呎 實用四房 <b>1,680萬</b> 2922 6638						

九龍

						
<b>畢架山一號</b> 2302+300平台+1219天台 水晶樓式 唯一放盤 <b>5,600萬</b> (連車位) 2926 6668	<b>君臨天下</b> 1,026呎 全海兩房 誘惑葡盤 <b>2,200萬</b> 2926 3388	<b>何文田名邸</b> 2,035呎 四房全新 <b>2,330萬</b> 2397 2328	<b>帝景軒</b> 1,439呎 高層靚裝 <b>1,430萬</b> 2381 1889	<b>又一村</b> 1,000呎 東南天台 <b>1,138萬</b> 2928 8788	<b>根德閣</b> 1,459呎 清靜靚裝 <b>1,800萬</b> 2926 7288	<b>半山一號</b> 4,070呎 空中大宅 <b>5,000萬</b> 2328 9338
<b>君臨峰</b> 1,119呎 最後葡盤 <b>1,250萬</b> 2926 4688	<b>君臨峰</b> 1,119呎 最後葡盤 <b>1,250萬</b> 2926 4688	<b>天璽</b> 1,732呎 橫廳則王 <b>4,350萬</b> 2927 8833	<b>維港灣</b> 1,062呎 迷人維港 <b>1,400萬</b> 2928 8338	<b>瓏璽</b> 1,123呎 新地名廈 <b>1,385萬</b> 2928 4428	<b>海名軒</b> 2,139呎 地標名廈 <b>3,500萬</b> 2764 0933	<b>半島豪庭</b> 2,447呎 絕世珍品 <b>4,000萬</b> 2764 0933
<b>海逸豪園</b> 1,479呎 海景靚裝 <b>1,800萬</b> 2926 5111	<b>海逸豪園</b> 2,347呎 頂層相連 <b>3,250萬</b> 2926 5111	<b>海逸豪園</b> 1,089呎 和實公園 <b>1,030萬</b> 2926 5111	<b>海逸豪園</b> 1,071呎 東南池海 <b>1,800萬</b> 2926 5222	<b>海逸豪園</b> 1,089呎 和實公園 <b>1,030萬</b> 2926 5111	<b>海逸豪園</b> 1,071呎 東南池海 <b>1,800萬</b> 2926 5222	<b>海逸豪園</b> 1,089呎 和實公園 <b>1,030萬</b> 2926 5111
<b>帝景軒</b> 1,439呎 高層靚裝 <b>1,430萬</b> 2381 1889	<b>又一村</b> 1,000呎 東南天台 <b>1,138萬</b> 2928 8788	<b>根德閣</b> 1,459呎 清靜靚裝 <b>1,800萬</b> 2926 7288	<b>半山一號</b> 4,070呎 空中大宅 <b>5,000萬</b> 2328 9338	<b>君臨峰</b> 1,686呎 星級會所 <b>1,850萬</b> 2926 7171		

新界

						
<b>康樂園</b> 1,850呎 優皮設計 <b>1,230萬</b> 2685 1080	<b>寶松苑</b> 3,523呎 名人聚居 <b>4,680萬</b> 2929 6030	<b>蔚麗山莊</b> 2,210呎 前排海景 <b>2,200萬</b> 2929 6030	<b>壹號雲頂</b> 1,452呎 新地盤 <b>1,300萬</b> 2693 9338	<b>駿景園</b> 1,620呎 馬場河景 <b>1,080萬</b> 2692 2588	<b>嘉御山</b> 3,426呎 巨園有匙 <b>4,480萬</b> 2693 9338	<b>濠濱山</b> 1,460呎 嘉里品牌 <b>850萬</b> 2656 6366
<b>淺月灣</b> 3,593呎 風水靚屋 <b>1,980萬</b> 2662 3626	<b>鹿茵山莊</b> 1,349呎 一屋難忘 <b>970萬</b> 2656 6366	<b>碧堤半島</b> 2,259呎 自製相連 <b>2,100萬</b> 2491 2555	<b>藍天海岸</b> 1,050呎 罕有放盤 <b>700萬</b> 2923 6228	<b>御凱</b> 1,261呎 汀九橋海 <b>1,200萬</b> 2920 1188	<b>美孚新邨</b> 1,849呎 遠眺維港 <b>1,560萬</b> 2920 0000	
<b>曼克頓山</b> 746呎 維港海景 <b>730萬</b> 2928 3683	<b>映灣園</b> 1,342呎 豪華設計 <b>785萬</b> 2923 6888	<b>萬景峰</b> 1,529呎 高層靚則 <b>1,240萬</b> 2920 3300	<b>東堤灣畔</b> 1,291呎 市場唯一 <b>1,280萬</b> 2432 6233	<b>加州花園</b> 2,014呎 換必看 <b>918萬</b> 2482 4993	<b>加州豪園</b> 2,183呎 理想庭庭 <b>1,100萬</b> 2920 4488	<b>奕翠園</b> 1,652呎 罕有複式 <b>1,000萬</b> 2668 1808
<b>帝濤灣</b> 1,479呎 單位連車 <b>780萬</b> 2481 3800	<b>葡萄園</b> 4,173呎 新地傑作 尚書用料 <b>3,800萬</b> 2482 9903	<b>歐意花園</b> 2,111呎 低水洋房 <b>1,070萬</b> 2920 4388	<b>錦繡花園</b> 1,500呎 單邊開揚 <b>970萬</b> 2471 0228	<b>御林皇府</b> 4,230呎 英式豪裝 <b>3,900萬</b> 2482 9903	<b>天鑽</b> 2,211呎 新地地標 <b>2,200萬</b> 2471 0600	