10大屋苑周末僅單位數成交

資金轉炒車位　康怡97萬破頂

香港文匯報訊（記者　顏倫樂）政府辣招推出超過兩周，雖然市場逐漸消化，但投資者未敢貿然入市，樓市交投每況愈下，美聯地產統計十大屋苑周末成交量，出招後首度跌穿雙位數字，過去兩日僅錄9宗，按周跌30.8%。惟另一方面，成交價創新高個案續現，且由住宅蔓延到車位。

美聯十大屋苑過去兩日交投

屋苑	成交宗數	上周末宗數	平均呎價
鰂魚涌太古城	1	1	11,000元
鰂魚涌康怡花園	0	2	
鴨脷洲海怡半島	0	0	
觀塘麗港城	0	1	
紅磡黃埔花園	2	1	9,500元
將軍澳新都城	0	2	
荔枝角美孚新邨	1	0	6,800元
荃灣荃灣中心	0	0	
沙田沙田第一城	3	2	7,600元
天水圍嘉湖山莊	2	4	3,950元
總數	**9(↓30.8%)**	**13**	

資料來源：美聯地產　　製表：記者 顏倫樂

中原十大屋苑過去兩日交投

屋苑	成交宗數	上周末宗數	平均呎價
鰂魚涌太古城	1	1	11,872元
鰂魚涌康怡花園	0	1	
鴨脷洲海怡半島	0	0	
荔枝角美孚新邨	3	0	6,500元
觀塘麗港城	0	0	
紅磡黃埔花園	1	0	9,500元
將軍澳新都城	1	3	6,832元
沙田沙田第一城	4	1	7,400元
天水圍嘉湖山莊	4	4	4,190元
東涌映灣園	0	0	
總數	**14(↑40%)**	**10**	

資料來源：中原地產　　製表：記者 顏倫樂

■消息指，將軍澳維景灣畔有車位以110萬元易手。　資料圖片

美聯物業統計，十大屋苑過去兩日錄得9宗成交，較上周13宗下跌4宗，鰂魚涌康怡花園、鴨脷洲海怡半島、觀塘麗港城、將軍澳新都城及荃灣中心零成交。另一間地產代理行中原地產統計十大屋苑周末成交量，亦只錄得14宗，雖然按周增加4宗交易，但仍屬於極低水平。

美聯：買賣目標價差距明顯

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，市場陸續消化樓市新措施，非本地用家無懼買家印花稅(BSD)措施連稅入市個案有上升趨勢，二手業主態度亦開始軟化，市場議價空間擴大，但業主叫價仍與買家目標價存在明顯差距，拖累本周末成交量再度回軟。

十大屋苑交投量低企，若按月比較更「慘不忍睹」。中原趙鴻運表示，港島區藍籌屋苑太古城本月至今只錄得約4宗成交，與上月同期16宗相比急瀉75%，目前沽貨意慾較強的業主已願意提供2%至3%的議價空間。中原黎宗文亦指，沙田第一城屋苑本月至今暫錄9宗成交，據資料顯示，上月同期已錄得約20宗成交，跌幅達55%。

香港置業高級執行董事伍創業稱，各區二手睇樓及交投仍然「未解凍」，辣招未有大幅動搖業主叫價態度，相信短期內二手「價穩量跌」僵局難有突破。

河畔花園豪廷峰創新高

事實上，昨日更再有屋苑錄得新高成交。消息指，沙田河畔花園E座中層2室，面積385方呎，成交價284萬元，每呎7,376元，創屋苑成交價及呎價新高；北角豪廷峰1座高層特色單位，面積2,026方呎，以4,030萬元易手，呎價19,891元，亦創屋苑呎價新高。

伍創業續指，由於辣招下增添購買二手屋苑的掣肘，令不少買家轉投車位市場，一、二手車位交投轉趨熱熾，而且成交金額亦見向上，反映在低息加上資金尋求出路的情況下，車位投資的吸引力和需求正在上升。

市場人士透露，鰂魚涌康怡花園與將軍澳維景灣畔相繼有車位成交一周內兩創新高。康怡花園昨錄得的車位成交價達96.8萬元，月租約2,300元；將軍澳維景灣畔2期也有車位以約110萬元易手，目前將軍澳車位月租逾3000元。

西九「睇車位」人數倍升

香港置業張志文表示，辣招生效後，西九四小龍「睇車位量」較未出招前升約一倍，區內主要有車位供應屋苑包括宇晴軒及泓景臺本月已合共錄得逾十宗車位成交。其中，過去兩日泓景臺剛促成一宗車位成交，成交金額高達106萬元。

內地客繳BSD購入尚悅

香港文匯報訊（記者　顏倫樂）二手住宅成交低迷，一手同樣水淨鵝飛，過去兩日錄得28宗成交，雖然較上周19宗有所增加，但成交量仍屬於低水平。其中，恒基及新世界旗下新盤元朗尚悅過去兩日錄得16宗成交，並再錄得內地買家無懼新招，付15%(59.3萬元)買家印花稅(BSD)購入單位。

全港一手兩日成交28宗

消息指，尚悅錄得一名內地客斥資395.4萬元購入尚悅3座低層B室，面積598方呎，平均呎價6,612元，若連同15%BSD，其實際需要支付的金額為454.7萬元，單位並因額外印花稅(SSD)而「鎖死」3年，除非願意支付樓價10%至20%的稅項。

其他新盤方面，香港興業愉景灣津堤錄得4宗成交，會德豐何文田加多利山Kadoorie Hill及恒基及新世界旗下烏溪沙迎海均錄得3宗，信置大埔滙玥．天賦海灣亦錄得2宗成交。

港置：一手註冊比率料跌

香港文匯報訊（實習記者　彭楚華）土地註冊處資料顯示，10月一手註冊量2,239宗（主要反映9月市況），相比9月按月升2.5倍。

香港置業高級執行董事伍創業表示，綜觀10月推盤量維持逾1,000伙，惟部分成交已於10月註冊登記，加上政府於上月底突推兩項新「辣招」壓市，令部分準買家減慢入市步伐，故料11月及12月一手註冊量將有所回落。

港置資料研究部指出，10月一手註冊佔整體一、二手住宅註冊比率25.3%，相比9月8.6%升16.7個百分點，比率創3個月新高。至於金額方面，上月錄214億元，相比9月僅升1.5倍。升幅未及宗數，但仍創逾兩年新高。若以金額劃分10月之一手註冊，上月錄得1,098宗500萬元至1,000萬元一手註冊，相比9月升逾6倍。其次300萬元至500萬元註冊，上升近3.5倍，錄493宗。至於逾千萬元一手註冊亦錄1倍按月升幅，錄595宗。資料亦顯示，10月平均每宗一手註冊金額955.8萬元，相比9月回落近3成，跌至不足1,000萬元水平。

上月平均成交破500萬

香港文匯報訊（記者　顏倫樂）近月樓價持續攀升，終於逼得政府出招壓市，原來亦有跡可尋。美聯研究部綜合土地註冊處資料顯示，10月平均每宗二手住宅註冊金額達504萬元，首度衝破500萬元關口，數字並較97年高位平均450萬元高出12%。

大額交易比率攀升

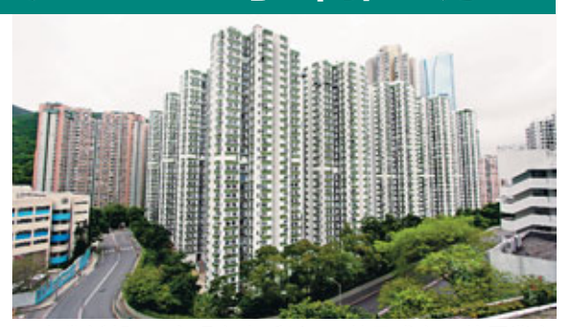
美聯首席分析師劉嘉輝續指，平均每宗成交金額創新高，除受樓價上升的因素帶動外，中上價及高價物業成交比率增加亦為另一原因。10月逾1,000萬元二手住宅註冊量佔整體二手住宅註冊量的比率達至6.6%的紀錄第二高。此外，500萬至1,000萬元個案比率亦超逾2成水平。在此類銀碼的個案帶動下，推高平均每宗銀碼向上。

十大型屋苑中，7個平均每宗金額已超越97年，當中荔枝角美孚新邨、鰂魚涌太古城及荃灣荃灣中心均較97年高位超出20%以上，紅磡黃埔花園亦多近1成，另鴨脷洲海怡半島、沙田沙田第一城、鰂魚涌康怡花園則高出介乎1.8%至4.2%不等。十大屋苑中，平均每宗金額仍低過97年高位的屋苑只得3個，將軍澳新都城、觀塘麗港城差幅少過一成，嘉湖山莊則約12%。

南豐業主代交SSD求離場

香港文匯報訊　港府再度推出「辣招」遏市後，買賣雙方傾向暫時按兵不動，但有鰂魚涌南豐新邨「97盤」業主「見過鬼怕黑」，選擇替買家支付額外印花稅（SSD），沽出物業止賺離場。

香港置業黃凱達表示，市場剛促成的一宗鰂魚涌南豐新邨474方呎交吉戶成交，業主有意離場，願意替買家支付SSD稅，最終成交價460萬元，平均呎價9,705元。單位為南豐新村12座低層F室，面積474方呎，屬2房間隔。原業主於1997年1月以272萬元購入上址，是次轉售帳面獲利188萬元，物業大幅升值69%。



■南豐新邨474方呎交吉戶以460萬元成交，較原業主於1997年1月的272萬元購入價升值69%。　資料圖片

龍門居業主減價57萬

另一邊廂，屯門近日屢現大幅度降價個案。祥益地產黃慶德表示，屯門居屋龍門居1座高層A室，建築面積705方呎，實用面積592方呎。原業主兩日內由330萬元減至273萬元，累積減價57萬元，減幅達一成七；新買家以273萬(自由市場價)一筆過付款購入上址作自住，呎價3,872元，若以實用面積計算呎價為4,611元。

美聯物業吳鵬雄表示，該行日前促成新政後首宗屯門黃金海岸成交，單位為屯門黃金海岸1座高層C室，面積610方呎，業主見市況略為淡靜，即時將叫價調低20萬元，後來額外再減12萬元，共減約8%，最終以348萬元成交，呎價5,705元。與此同時，祥益地產龍超君表示，屯門盈豐園2座低層E室，建築面積508方呎，實用面積367方呎，原業主累積減達19.8萬，以198萬元成交，呎價3,898元，若以實用面積計算呎價為5395元。

好運中心減價8.6%

其他地區方面，中原地產馮澤源表示，分行最新錄得沙田好運中心大廈榆林閣(A2座)中層F單位成交，面積420方呎，業主於出招前叫價350萬元，最終業主減兩口價至320萬元成交，折合呎價7,619元，共減價8.6%。另外，中原地產駱子健表示，荃灣名逸居新近錄得3座高層D室，建築面積703方呎，以500萬元成交，呎價7,112元。原業主早前叫價510萬元放盤，經買家議價後，最終減價10萬元沽出單位。

私宅「摩貨」1個月2宗創新低

香港文匯報訊　本港二手住宅「摩售」宗數連續十二個月不足10宗，中原地產指出，本港10月以確認人身份轉讓的二手私人住宅（包括二手樓花)買賣合約登記錄得2宗，總值1,140萬元，較9月的6宗及2,813.3萬元下跌66.7%及59.5%，創1995年7月有記錄以來新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數據反映在政府打壓樓市炒風的措施下，私人住宅短線炒賣活動持續疲弱。在登記比例方面，10月「摩貨」佔同期整體二手私人住宅買賣登記宗數的0.03%，較9月的0.10%下跌0.07個百分點。若以登記金額分類，價值300萬至500萬元及500萬元以上的摩售各錄1宗，前者交易來自荃灣綠楊新邨，總值380萬元，後者為大坑尚巒一手樓花「摩貨」，價值760萬元。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下
40th ANNIVERSARY MIDLAND REALTY 新動力 邁向黃金40年
地皮造價勝預期 樓市發展趨穩定
網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

香港

大潭名廈 實:2533' 建:2877' 絕少放售 巨宅大戶 6,330萬 2921 1788	嘉崙臺 實:1641' 建:2141' 渣甸名廈 靚裝即吉 4,300萬 2836 6640	貝沙灣南灣 實:723' 建:913' 煙花海景 2,280萬 2989 9233	貝沙灣NO.8 實:1104' 建:1586' 罕有交吉 2,300萬 2989 9233	貝沙灣二期 實:1956' 建:2365' 海天一色 4,350萬 2828 3434	貝沙灣NO.8 實:1029' 建:1469' 全海三房 2,198萬 2812 1177	陽明山莊 實:2171' 建:2708' 荀盤投資 4,450萬 2921 1788	木苑 實:1638' 建:2000' 罕有天台 5,000萬 2921 1788
		淺灣56號 實:2550' 建:3201' 臨海別墅 1,550萬 2921 1788	紅山半島 實:1074' 建:1401' 用家精選 2,100萬 2921 1788	帝后臺 實:2388' 建:3308' 罕有複式 5,500萬 2836 6640	柏樂苑 實:2437' 建:2938' 景緻迷人 8,500萬 2836 6640	樂翠台 實:1129' 建:1313' 極高全馬 2,680萬 2836 6640	上林 實:787' 建:1032' 會所連車 1,550萬 2836 6640
寶雲道 實:3225' 建:3833' 高尚地段, 罕有放盤 1億1,000萬 2519 3838	海天閣 實:1668' 建:1860' 三房車位 內梯天台 4,380萬 2521 6999	富匯豪庭 實:1805' 建:2522' 四房開揚 5,800萬 2921 8228	曉峰閣 實:1147' 建:1385' 歐陸雅裝 2,580萬 2922 6666	舊山頂道 實:1825' 建:2337' 特別複式 6,200萬 2588 1818	堅尼地道頭段 實:1418' 建:1800' 中環城市 3,300萬 2522 1777	景愉居 實:1121' 建:1539' 天后新貴 1,698萬 2578 3553	柏景台 實:949' 建:1210' 入場最平 1,480萬 2922 3311
		賽西湖大廈 實:1124' 建:1260' 中層內園 1,980萬 2571 2999	威景台 實:700' 建:795' 實用連車 950萬 2922 3288	年豐園 實:1178' 建:1361' 山景車位 1,860萬 2921 7222	好景洋樓 實:561' 建:854' 獨家代理 750萬 2546 3133	恒柏園 實:1266' 建:1395' 極高實用 1,400萬 2921 8822	慧豪閣 實:784' 建:987' 收租筍盤 1,300萬 2921 8288

九龍

畢架山花園 實:905' 建:1051' 清幽山景 太古名廈 990萬 2397 2328	天璽 實:644' 建:883' 清幽內園 高鐵上蓋 2,350萬 2926 3622	又一居 實:566'+442' 靚裝 建:703'+442' 花園 980萬 2397 2328	畢架山一號 實:1187' 建:1551' 向南煙花 2,480萬 2381 1889	尚御 實:1614' 建:2009' 41校網 2,500萬 2928 8788	懿薈 實:1762' 建:2342' 東南新裝 3,000萬 2926 7288	半山一號 實:1604' 建:2088' 泳池靚景 2,350萬 2328 9338	新德園 實:2059' 建:2104' 超值實用 4,380萬 2926 7171
		畢架山一號 實:1830' 建:2302' 極高開揚 1,200萬 2926 4688	御龍居 實:761' 建:955' 開揚遠景 860萬 2926 4477	凱旋門 實:846' 建:1133' 正南花海 2,450萬 2928 6288	君臨天下 實:804' 建:1068' 極高露台 1,900萬 2926 3833	柏景灣 實:737' 建:982' 有匙引看 1,030萬 2928 4848	海桃灣 實:635' 建:858' 高層靚景 1,150萬 2928 3188
		海名軒 實:1513' 建:1891' 有匙引看 3,200萬 2926 5111	海名軒 實:1580' 建:2156' 臨海大宅 3,400萬 2926 5222	海逸豪園 實:1100' 建:1472' 臨海單邊 1,950萬 2214 7141	海逸豪園 實:1125' 建:1413' 海景精選 1,650萬 2926 5111	海逸豪園 實:854' 建:1067' 東南海景 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 實:782' 建:979' 郵輪碼頭 1,158萬 2926 5522
海名軒 實:1666' 建:2172' 環迴景致 地標豪宅 4,600萬 2926 5111	匯景花園 實:1226' 建:1568' 罕有相連 高層雅裝 1,600萬 2346 0300	半島豪庭 實:1051' 建:1382' 巨廳實用 1,100萬 2334 9678	半島豪庭 實:948' 建:1248' 有匙引看 1,060萬 2926 5678	麗港城 實:1203' 建:1507' 四期東南 1,350萬 2926 6333	譽港灣 實:826' 建:1075' 向南海景 1,100萬 2927 6622	星河明居 實:1275' 建:1588' 罕有特色 1,900萬 2955 9292	峻弦 實:1677' 建:2123' 煙花海景 2,800萬 2799 5333

新界

康樂園 實:1214' 建:1850' 優皮設計 1,400萬 2685 1080	寶松苑 實:2574' 建:3523' 名人聚居 6,500萬 2929 6000	蔚麗山莊 實:1624' 建:2210' 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 實:898' 建:1150' 新地傑作 1,050萬 2693 9338	駿景園 實:1370' 建:1620' 馬場河景 1,050萬 2602 2588	嘉御山 實:2629' 建:3426' 巨園有匙 3,980萬 2929 6333	滌濤山 實:1059' 建:1460' 嘉里品牌 928萬 2656 6366	聚豪天下 實:2706' 建:3598' 富豪必選 2,200萬 2662 3626
		雍怡雅苑 實:2130' 建:3231' 鴻基傑作 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307' 建:1628' 回報極高 1,450萬 2662 3626	美孚新邨 實:1113' 建:1483' 對流大則 950萬 2920 2222	藍天海岸 實:912' 建:1223' 巨廳樓皇 780萬 2923 6888	御凱 實:947' 建:1261' 汀九橋海 1,200萬 2920 1188	帝濤灣 實:1186' 建:1479' 單位連車 780萬 2411 3223
		美孚新邨 實:948' 建:1264' 全新裝修 710萬 2928 3683	東堤灣畔 實:1202' 建:1529' 罕有覆式 1,280萬 2432 6233	曼克頓山 實:575' 建:746' 維港海景 730萬 2928 3683	萬景峰 實:1287' 建:1683' 豪裝南海 1,500萬 2920 3300	美孚新邨 實:1387' 建:1849' 遠眺維港 1,560萬 2920 0000	影岸紅 實:883' 建:1183' 天海一色 800萬 2923 6688
碧堤半島 實:1764' 建:2259' 自制相連 2,100萬 3106 3337	天巒 實:1577' 建:2539' 新地品牌 全新HOUSE 1,920萬 2482 9903	加州花園 實:1017' 建:1449' 單邊難求 638萬 2482 4993	加州花園 實:1198' 建:1768' 泳池靚景 780萬 2920 4488	歐意花園 實:1466' 建:2111' 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 實:915' 建:1300' 雙程車路 568萬 2471 0228	錦繡花園 實:1035' 建:1050' 米埔靚景 750萬 2471 0600	御林皇府 實:3003' 建:4230' 英式豪裝 3,900萬 2471 0228

實＝實用面積　建＝建築面積

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