

# 用家入市 二手樓價連番破頂

## 十大屋苑兩日成交22宗 嘉湖佔10宗

香港文匯報訊(記者 周穎)雖然政府出招打壓樓市,但買家始終有實際居住需求,二手市場連錄破頂成交,過去兩日無論一、二手市場均出現用家入市回升跡象。中原地產統計顯示,上周六、日十大屋苑錄得22宗成交,相比前周末急升13宗,升幅達1.4倍。十個屋苑當中,只有港島海怡半島及九龍美孚新邨及麗港城捧蛋,其餘屋苑各錄最少2宗成交,年青用家上車盤嘉湖山莊表現尤其出色,錄得10宗成交。

**用家平價入市,連居屋亦屬當炒物業**  
業之下,天水圍居屋天盛苑再錄綠表破頂成交。市場消息指出,天水圍居屋天盛苑R座高層6室,單位建築面積853方呎,以綠表成交價265萬易手,呎價3,106元,再創新高。

### 天盛苑居二呎價3106元創新高

上述成交均打破較早前該屋苑E座高層2室的高成交價及呎價紀錄,天盛苑E座高層2室,建築面積約830方呎,成交價245萬元,呎價2,951元。

物業勁升值,業主即繳付額外印花稅亦可獲厚利離場。利祥地產林家倫表示,天水圍嘉湖山莊樂湖居11座中層F室,建築面積576呎,日前獲一名外區客

「即睇即買」以242萬購入上址作自住或投資收租之用,呎價4,201元,屬市場價成交。以該單位市值租金約8,200元計算,租金回報率可達4.1厘。原業主於11年10月以約188萬購入,原業主持貨不足兩年,單位需繳付5%額外印花稅,原業主總共需要繳付12.1萬元的額外印花稅,扣除額外印花稅款項後,單位轉手賬面獲利仍約高達41.9萬。

另外,美聯物業表示,將軍澳廣場2座高層A室,由買家斥資約472萬元購入自住,面積約590呎,呎價約8,000元。創屋苑同類型單位售價新高。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,上周六、日十大屋苑錄得22宗成交,為政府出招後六周首次回升至20宗水平,

交投略為回暖。調控樓市新措施已出台一段時間,多數買家有感樓價始終無大回落,遂放棄觀望,只要業主出價合理,均會加快承接,本周末以細價樓成交為主。

港島區方面,太古城買家近期積極睇樓,上周末屋苑錄得兩宗成交,成交呎價1.15萬元。而康怡花園錄一宗成交,為P座高層11室連租約出售,面積583平方呎,現以566萬元沽,呎價9,708元。買家為投資客,現時約月租1.158萬元,回報約2.4厘。九龍區方面,將軍澳新都城亦錄一宗成交。新界區方面,沙田第一城錄2宗成交,其中49座高層F室,面積395平方呎,獲外區用家以306萬元承接,呎價7,747元。映灣園錄得2宗成交,打破前周末零成交僵局,平均呎價約6000元。用家以650萬元購入映灣園1座高層G室,面積1,080平方呎,呎價6,019元。

### 美聯:農曆年前交投傾向低位橫行

據美聯物業分行統計,十五大藍籌屋苑錄得約17宗買賣成交,與前周數字相若;若按十大屋苑統計則錄得13宗成交,按周下跌約18.8%。該行預期,農曆新年前,購買力會維持積極,走勢傾向低位橫行。



將軍澳廣場2座高層有單位剛創屋苑新高價。

## 置安心出招 青衣減價放售倍增

圖為青衣盈翠半島。資料圖片

香港文匯報訊 利嘉閣地產皇牌屋苑青衣區助理營業董事鄭健權表示,置安心「綠悠雅苑」曝光後,不少青衣業主摸不清樓市後向,寧願減價放售沽樓套現,刺激整區二手市場錄7宗買賣,較上月同期的3宗增加1.3倍,可算打破悶局。

### 盈翠高層低市價3%獲承接

該行新近就錄得盈翠半島11座高層C室成交,單位建築面積659方呎,兩房兩廁,外望內圍景觀,業主以低市價3%的價錢放售後便即日獲承接,作價約518萬元,每呎售價折合7,860元。據知,賣方在2004年12月以260萬元購入上址,今番易手賬面獲利258萬元,期間單位漲價約99%。

## Lexington Hill地舖 呎價4.7萬易手

香港文匯報訊(記者 周穎)資金繼續流入舖市。會德豐地產發言人表示,Lexington Hill地下層一號商舖,獲一名本地投資者以8,060.5萬元購入,建築面積1,715平方呎,呎價為4.7萬元。據悉,買家看好西環區受惠西港島鐵路延伸及新住宅項目落成,加上現時通脹持續的環境下發揮其保值作用,故入市。

另外,長沙灣華匯廣場高層全層放售,美聯工商助理營業董事羅志明表示,樓面面積約4,111平方呎,業主意向呎價約5,100元,意向金額約2,097萬元,連貿易公司租約一併成交,現時月租收入約6.3萬元,買家可享3.6厘租金回報。

### 過去兩日一手盤成交表

| 樓盤名稱             | 銷情(伙) |
|------------------|-------|
| 元朗尚悅             | 13    |
| 九龍城匯賢閣           | 13    |
| 長沙灣一號·西九龍        | 7     |
| 九龍塘牛津道2號         | 1     |
| 黃大仙現崇山           | 1     |
| 西環Lexington Hill | 1     |
| 大埔滙玥·天賦海灣        | 1     |
| 九龍城御門·前          | 1     |
| 總計: 38           |       |

製表:香港文匯報記者 周穎

# 一手成交38宗反彈1.5倍

香港文匯報訊(記者 周穎)由於有單幢新盤登場,上周一手市場整體成交亦略為回升,過去兩日整體市場錄得38宗成交(詳見附表),亦按周反彈1.5倍。市傳,由億京發展的九龍塘牛津道2號A屋,單位面積9,668方呎,以3億元沽出。

### 尚悅及單幢盤匯賢閣各售13伙

元朗尚悅及九龍城單幢盤匯賢閣2日各沽出13伙,已經是新盤銷售之冠。市場消息指,

匯賢閣沽出13伙,平均呎價1.1萬元,買家均為本地用家。項目現時累積售出21伙,最高5伙特色戶,其中25樓叫價2,249萬元。

### Lexington Hill新高價沽特色戶

另外,堅尼地城Lexington Hill以新高價沽出特色戶。會德豐地產發言人表示,Lexington Hill繼續標準單位及45樓及46樓之複式單位後,近日位於43樓的相連單位,建築面積1,951呎,獲一名本地買家購入,成

交價為4,292.2萬元,呎價為2.2萬,創物業呎價新高。項目現餘最後一個特色單位,位於頂層46樓至47樓複式單位,連673方呎私人空中花園,單位建築面積1,938平方呎。

長沙灣一號·西九龍錄7宗成交。長實地產投資董事黃思聰表示,項目自開售至今已套現近5億元。僅4伙的頂層特色戶,早前已售出第一座的A室,發展商現調升最後3伙之售價,平均訂價為每呎約14,528,呎價平均調升約7%。

樓市調整 需求凝聚 搵樓良機

網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

| 香港   |  | 九龍   |  | 新界   |   |
|--|--|--|--|--|---|
| <b>陽明山莊</b><br>實:1468' 建:1903<br>交通方便 會所設施<br><b>3,680萬</b><br>2812 7983 | <b>柏樂苑</b><br>實:2437' 建:2938<br>360度環迴地景<br><b>8,500萬</b><br>2923 5223   | <b>貝沙灣</b><br>實:1293' 建:1578<br>池海美居<br><b>2,500萬</b><br>2989 9233   | <b>貝沙灣</b><br>實:1352' 建:1878<br>英倫新屋<br><b>3,200萬</b><br>2989 9233   | <b>貝沙灣二期</b><br>實:1552' 建:1942<br>池海雙輝<br><b>3,200萬</b><br>2828 3434 | <b>山頂珍品</b><br>實:1401' 建:1505<br>空氣清新<br><b>3,500萬</b><br>2812 7983 |
| <b>維多利亞建築</b><br>實:2643' 建:2820<br>巨層巨廳<br><b>8,200萬</b><br>2812 7983    | <b>更上一層樓</b><br>實:1608' 建:2153<br>豪華3車<br><b>4,200萬</b><br>2923 5223     | <b>威利閣</b><br>實:2345' 建:2700<br>山頂地段<br><b>7,500萬</b><br>2923 5223   | <b>禮頓山</b><br>實:1129' 建:1478<br>業主割愛<br><b>3,380萬</b><br>2923 5223   | <b>山光苑</b><br>實:615' 建:701<br>罕有四房<br><b>1,040萬</b><br>2923 5688     | <b>大寶閣</b><br>實:2465' 建:3008<br>罕有四房<br><b>8,800萬</b><br>2923 8282  |
| <b>帝景園</b><br>實:1529' 建:1981<br>品味裝修<br><b>4,380萬</b><br>2899 0010       | <b>寶雲道</b><br>實:3225' 建:3833<br>罕有放盤<br><b>1億1,000萬</b><br>2519 3838     | <b>富匯家庭</b><br>實:1805' 建:2522<br>四房兩廳<br><b>5,800萬</b><br>2921 8228  | <b>會景閣</b><br>實:1189' 建:1586<br>公司轉讓<br><b>2,050萬</b><br>2922 6666   | <b>寶馬山花園</b><br>實:830' 建:1030<br>豪庭樓盤<br><b>1,480萬</b><br>2571 2999  | <b>威景台</b><br>實:700' 建:795<br>實用連車<br><b>950萬</b><br>2922 3288      |
| <b>堅尼地頭</b><br>實:1418' 建:1800<br>中環城市<br><b>3,300萬</b><br>2522 1777      | <b>寶威閣</b><br>實:1031' 建:1218<br>開揚靚景 開格實用<br><b>1,600萬</b><br>2828 3434  | <b>恒景園</b><br>實:1582' 建:1950<br>四房尖海<br><b>3,198萬</b><br>2922 3311   | <b>柏景台</b><br>實:949' 建:1210<br>入場靚平<br><b>1,480萬</b><br>2578 3553    | <b>華庭閣</b><br>實:805' 建:1006<br>清靜開揚<br><b>1,280萬</b><br>2537 6162    | <b>嘉和苑</b><br>實:1129' 建:1555<br>三房一廳<br><b>2,100萬</b><br>2921 7188  |
| <b>又二居</b><br>實:566' 442' 靚裝修<br>向南靚景<br><b>980萬</b><br>2397 2328        | <b>畢架山一號</b><br>實:1187' 建:1551<br>向南靚景<br><b>2,480萬</b><br>2381 1889     | <b>尚御</b><br>實:1614' 建:2009<br>41呎樓<br><b>2,500萬</b><br>2928 8788    | <b>懿晉</b><br>實:1762' 建:2342<br>泳池靚景<br><b>3,000萬</b><br>2926 7288    | <b>半山一號</b><br>實:1604' 建:2088<br>超值實用<br><b>2,350萬</b><br>2328 9338  | <b>新德園</b><br>實:2059' 建:2104<br>超值實用<br><b>4,380萬</b><br>2926 7171  |
| <b>畢架山花園</b><br>實:905' 建:1051<br>清幽山景 大宅名廠<br><b>990萬</b><br>2397 2328   | <b>天璽</b><br>實:644' 建:883<br>清幽內圍 高層上蓋<br><b>2,350萬</b><br>2926 3622     | <b>畢架山一號</b><br>實:1830' 建:2302<br>極高開揚<br><b>1,200萬</b><br>2926 4688 | <b>御龍居</b><br>實:761' 建:956<br>開揚靚景<br><b>860萬</b><br>2926 4477       | <b>凱旋門</b><br>實:846' 建:1133<br>正南花景<br><b>2,450萬</b><br>2928 6288    | <b>君臨天下</b><br>實:804' 建:1068<br>極高樓台<br><b>1,900萬</b><br>2926 3833  |
| <b>海名軒</b><br>實:1513' 建:1891<br>有匙引看<br><b>3,200萬</b><br>2926 5111       | <b>海名軒</b><br>實:1580' 建:2156<br>臨海大宅<br><b>3,400萬</b><br>2926 5222       | <b>海逸豪園</b><br>實:1100' 建:1472<br>臨海靚景<br><b>1,950萬</b><br>2214 7141  | <b>海逸豪園</b><br>實:1125' 建:1413<br>海景靚屋<br><b>1,650萬</b><br>2926 5111  | <b>柏景灣</b><br>實:737' 建:982<br>有匙引看<br><b>1,030萬</b><br>2928 4848     | <b>海桃灣</b><br>實:635' 建:855<br>高層靚景<br><b>1,150萬</b><br>2928 3188    |
| <b>海名軒</b><br>實:1666' 建:2172<br>環迴景緻 地標豪宅<br><b>4,600萬</b><br>2926 5111  | <b>匯景花園</b><br>實:1051' 建:1382<br>罕有相連 高層靚景<br><b>1,100萬</b><br>2334 9678 | <b>半島豪庭</b><br>實:1203' 建:1507<br>有匙引看<br><b>1,060萬</b><br>2926 5678  | <b>麗港城</b><br>實:1203' 建:1507<br>四房東南<br><b>1,350萬</b><br>2926 6333   | <b>譽港灣</b><br>實:826' 建:1075<br>向南靚景<br><b>1,100萬</b><br>2927 6622    | <b>星河明居</b><br>實:1275' 建:1588<br>有特色<br><b>1,900萬</b><br>2955 9292  |
| <b>蔚龍山莊</b><br>實:1624' 建:2210<br>前排海景<br><b>2,200萬</b><br>2929 6030      | <b>壹號雲頂</b><br>實:896' 建:1150<br>新地傑作<br><b>1,050萬</b><br>2693 9338       | <b>駿景園</b><br>實:1370' 建:1620<br>馬場靚景<br><b>1,050萬</b><br>2602 2588   | <b>嘉御山</b><br>實:2629' 建:3426<br>巨層有匙<br><b>3,980萬</b><br>2929 6333   | <b>濠濱山</b><br>實:1059' 建:1460<br>高層靚景<br><b>928萬</b><br>2656 6366     | <b>翠濠庭</b><br>實:1764' 建:2259<br>自住靚屋<br><b>2,200萬</b><br>2496 0669  |
| <b>康樂園</b><br>實:1214' 建:1850<br>靚皮設計<br><b>1,400萬</b><br>2685 1080       | <b>寶松苑</b><br>實:2574' 建:3523<br>名人題匾<br><b>6,500萬</b><br>2929 6000       | <b>雍怡雅苑</b><br>實:2130' 建:3231<br>滿地靚景<br><b>1,780萬</b><br>2656 6366  | <b>鹿茵山莊</b><br>實:1307' 建:1628<br>回報靚屋<br><b>1,450萬</b><br>2662 3626  | <b>美孚新邨</b><br>實:1113' 建:1483<br>對流大廳<br><b>950萬</b><br>2920 2222    | <b>藍天海岸</b><br>實:912' 建:1223<br>巨層靚屋<br><b>780萬</b><br>2923 6888    |
| <b>東堤灣畔</b><br>實:1202' 建:1529<br>豪華裝修<br><b>1,280萬</b><br>2432 6223      | <b>天鏡</b><br>實:1577' 建:2539<br>新地品牌全新HOUSE<br><b>1,920萬</b><br>2482 9903 | <b>歐意花園</b><br>實:1566' 建:2111<br>低水洋房<br><b>1,070萬</b><br>2920 4388  | <b>錦繡花園</b><br>實:848' 建:850' 2<br>罕有靚屋<br><b>1,280萬</b><br>2471 0228 | <b>錦繡花園</b><br>實:1035' 建:1050<br>米埔靚景<br><b>750萬</b><br>2471 0600    | <b>御林皇府</b><br>實:1035' 建:1050<br>英式靚景<br><b>3,900萬</b><br>2471 0228 |
| <b>加州花園</b><br>實:1287' 建:1683<br>豪華靚景<br><b>1,500萬</b><br>2920 3300      | <b>萬翠峰</b><br>實:1287' 建:1683<br>豪華靚景<br><b>1,500萬</b><br>2920 3300       | <b>加州花園</b><br>實:1372' 建:2021<br>罕有大園<br><b>1,080萬</b><br>2482 4993  | <b>加州花園</b><br>實:1978' 建:2846<br>超靚管理<br><b>1,980萬</b><br>2471 0600  | <b>加州豪園</b><br>實:1713' 建:2355<br>靚屋特色<br><b>1,138萬</b><br>2920 4488  | <b>御林皇府</b><br>實:3003' 建:4230<br>花園大宅<br><b>4,000萬</b><br>2668 1808 |

實=實用面積 建=建築面積

地產快訊

中原地產研究部高級聯席董事 黃良昇

### 大埔居屋德雅苑呎價4936

香港文匯報訊 中原地產大埔中心分行剛錄得大埔居屋德雅苑中層21室成交,單位面積699平方呎,三房兩廁,座向東南,以居屋自由市場價345萬元成交,折合平均呎價4,936元。據了解,原業主於2010年3月以245.8萬元(當時單位已補地價)購入上述單位,持貨約2年多,是次沽出單位獲利約99.2萬元離場,單位升值40%。德雅苑本月至今暫錄約一宗成交,而上月全月亦錄一宗成交。

### 投資者618萬購維港灣兩房連約戶

香港文匯報訊 利嘉閣地產最新錄得與運站維港灣5座極低層G室成交,單位建築面積609方呎,兩房兩廁,連租約,剛獲投資者斥資618萬元承接,折合成交呎價約10,148元。據了解,賣方早在98年12月,以一手樓價270.2萬元向發展商購入上址,其後將單位作收租用途,今番成功連租約轉售,帳面獲利347.8萬元,賺幅接近1.29倍。

### 都會家庭兩房460萬元易手

香港文匯報訊 中原地產將軍澳新都城分行新近促成都會家庭4座中層D室成交,單位面積644平方呎,兩房兩廁,座東北,望開揚園景,現以460萬元易手,折合呎價約7143元。原業主於2010年5月以280萬元購入物業,是次沽出單位賬面獲利180萬元,單位升值約64%。

### 德福花園呎價9380元售出

香港文匯報訊 香港置業淘大花園分行剛促成一宗德福花園629呎2房戶成交,以590萬元成交,呎價達9,380元。剛成交之德福花園單位為K座中層5室,建築面積629平方呎,2房兩廁,望向南小海景。

## 實用面積 v.s. 建築面積

**談樓說地**

地產代理監管規定,自明年1月1日起,持牌地產代理向客戶提供住宅物業面積,須以實用面積為先。而政府已經通過法例,發展商銷售一手樓盤時,只可以向客戶提供實用面積,不可以提供建築面積,並於明年4月1日起執行。

上世紀九十年代,樓市大升浪期間,太古城及康怡花園是香港大型屋苑的二大龍頭,以建築面積計算,1995年以前,康怡花園呎價一直高於太古城,但差幅不算明顯,約在5%的水平,1995至1997年期間,兩者呎價相同。以實用面積計,康怡花園呎價較太古城為高。

二千年以後,情況逆轉,康怡花園呎價長期低於太古城。可以說六年熊市,太古城呎價高於康怡花園,差幅明顯,約為5%到10%。若改以實用面積計算,2004年以後,太古城的呎價高於康怡花園,而差距隨着時間而持續擴大。

如無意外,今後太古城實用面積呎價將會持續高於康怡花園,而差距長期維持在10%到15%的水平。這個呎價差真正反映二個屋苑,因為實用率的固定差距,出現不同市價表現。

如果以實用率和大都會所設施作為分水嶺,太古城和康怡花園實具代表性。太古城實用率接近九成,是上世紀七十年代到八十年代大型屋苑的代表作。往後大型屋苑實用率逐步下降,九十年代降至八成,二千年間降至七成,往後更降至七成以下。取代實用率的

元素,正是大型住戶公用設施,包括超豪華會所、室內恆溫泳池、空中花園、私人酒窖……等。不斷推陳出新的各種公用設施,擴大大都會公用樓面面積,再攤分到每戶的建築面積,令住宅單位實用率下降。

發展商飽受各方批評,但大型住戶公用設施卻成功吸引買家,願意付出額外的高溢價,縱然改以實用面積銷售新屋,亦無阻新屋呎價大幅高於舊屋的局面。不過,超豪華設施,始初價值甚高,但折舊率卻大,會所的折舊率便是遞減斜率,平均每年1.8到2.2個百分點。相反,單位可用面積和實用性是不會折舊的,價值只會跟隨地價升跌。

### 公開資訊促進公平交易

同理,明年起二手樓市改用實用面積報價前,消費者便自覺地為實用率較高的太古城付出額外溢價。如果政府認定實用面積助樓市交易更加公平,理應全面公佈並納物業估價署的實用面積資料,讓市民免費查閱。地產代理早已察覺公開資訊可以促進市場公平交易,早就向市場發放需要的資訊,以補政府資料的不公開。

2011年4月起,新入則興建的住宅,可豁免樓面面積上限,不超過批准面積的10%。新舊制度下建成的住宅,實用比率有明顯的差距,價值亦有所不同。明年4月起,批准銷售的新屋,只可提供單一實用面積資料。未來新屋定價及其二手呎價走勢,將會是一個很有研究價值的題目。