

樓價細細 145呎賣255萬

樓價回落 5月登記料破三千

香港文匯報訊 根據土地註冊處數據所得，5月首30天全港共錄2,873宗二手住宅買賣登記(數字主要反映4月份的樓市實際狀況)，較4月同期的2,476宗回升16%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，樓價逐步回落，用家加快入市「搶貨」，而且《一手住宅物業銷售條例》實施下，購買力及代理促銷力量回防二手市場，相信全月二手住宅買賣登記最終可攀升至3,050宗，數字較4月的2,382宗增加28%。

按樓價劃分，受惠中產家庭對後市重拾信心，啟動換樓程序，刺激今月中細價物業率先回升，今月首30天全港勁錄1,129宗價值介乎300萬至500萬元的二手住宅成交，較上月同期的902宗增加25%，以宗數計排名第一；價值介乎500萬至700萬元的中價物業成交亦見同步回升，今月首30天內亦累錄403宗買賣登記，按月增幅亦達25%，表現不俗。

沙田第一城登記增1.39倍

議價空間擴大下用家加快入市，藍籌屋苑今月交投全面回勇，康怡花園、綠楊新邨及YOHO TOWN成交量分別飆升2.75倍至3倍；至於兩大上車龍頭屋苑嘉湖山莊及沙田第一城，則分別以68宗及55宗買賣登記，暫時成為今月熱賣二手屋苑的冠、亞軍，按月增幅達89%及1.39倍。

周滿傑指出，儘管目前二手平盤供應從緊，增加物業成交阻力，又適逢6月乃傳統樓市成交淡季，按常理計二手交投勢必放緩，惟所幸業主仍然願意在價錢上「有商有量」，而中產換樓鏈亦見重新啟動，相信市場成交動力增強料可蓋過平盤缺乏的阻力，估計6月二手住宅買賣登記可望上衝到3,500宗至3,800宗。

棉登徑地舖3千萬放售

美聯旺舖蔡其良表示，獲業主委託獨家代理尖沙咀棉登徑13至15號地下C舖，面積750方呎，意向價40,000元，涉及金額3,000萬元。舖位原本由業主自用，現以交吉形式放售，以市場租金約每平方呎106元推算，預計租金回報約3.2厘。蔡氏指出，物業位於尖沙咀的著名飲食長廊，鄰近大型商場K-11及多間酒店等。



灣仔康富大廈中層B室實呎價達17,586元，貴過不少豪宅。

香港文匯報訊(記者 方楚茵) 受辣招後累積的購買力爆發帶動，天氣炎熱無阻買家出籠睇樓，帶動上周末及周日的二手成交。細價樓仍是市場追捧目標，「癲價」步現。據中原張永泉指，該行新近促成的灣仔康富大廈中層B室成交，一房間隔，實用面積145方呎，以255萬元成交價計，實呎價達17,586元，貴過不少豪宅。

中原地產灣仔嘉善軒分行首席分區營業經理張永泉指出，新買家為首置人士，有感灣仔區300萬元以下放盤罕有，承接自住。單位建築面積332方呎，一房間隔，原業主開價255萬元，但因屬罕有放盤，即使實客查詢亦堅決不讓價易手。是次實用面積折合呎價17,586元，建築面積折合呎價7,681元。

灣仔97盤獲利127萬

據了解，該灣仔單位原業主於1997年以128萬元購入上址，沽售價面獲利127萬元。

屯門區的單幢樓金安大廈錄得高層E室細價單位亦錄成交，中原分行經理李梅芬指，錄屯門金安大廈高層E室成交，單位建築面積367方呎，實用面積292方呎，附新裝修，用家即場還價，業主即減9.2萬元至225.8萬元沽出單位，折介平均建築呎價6,153元，實用呎價7,733元。原業主於2007年2月以53萬元購入單位，持貨6年多，帳面獲利172.8萬元。政策出台後，部分藍籌屋苑業主雖然持貨能力較強，但亦

有業主願減價去貨。美聯太古城吳肇基表示，隨該區業主擴闊議價空間，成交量急升。日前促成太古城智星閣高層G室3房單位成交，單位建築面積757方呎，實用面積664方呎，原業主最初叫價920萬元，最終以860萬元成交，累減約60萬元，由一名外區投資者以約860萬元承接作投資用，實用面積呎價約為12,952元。原業主於2002年以約276.8萬元購入上址。

太古城智星閣減60萬

受首批白表免補價資格者即將流入市場影響，刺激居屋買家加快入市步伐。中原分行經理黎凌宇表示，居屋買家加快入市步伐，當中沙田愉翠苑於5月共錄約5宗成交，屋苑現時約有10個綠表放盤。分行最新錄得Q座高層01室成交，單位建築面積735方呎，實用面積516方呎，兩房間隔，以居屋第二市場價313.8萬元易手，實用面積呎價6,081元。新買家為用家，而原業主於2001年9月以119萬元購入物業，當時單位亦未補地價，現單位易手賬面獲利約194.8萬元。

一手樓全線捧蛋

香港文匯報訊(記者 方楚茵) 本港新盤市場繼上周由粉嶺逸峯以4宗「個位數」成交獨撐大局，據一手住宅物業銷售資訊網截至昨晚8時顯示，市場上可供發售的新盤3個新盤，包括馬頭角THE AVERY、粉嶺逸峯及何文田DUNBAR PLACE全線捧蛋。至於早前因按新例派發的售樓書內，卻被揭發各座個別單位放於工作平台內安裝分體式冷氣機的室外散熱機的位置出錯，急煞車宣佈取消銷售計劃的元朗尚悅，仍未見最新銷售安排。

新盤缺 銷監局將晤地建商會

對於發展商認為一手住宅物業銷售條例要求嚴格、指引不足、發展商對條例缺乏了解，以致新盤稀缺，以及建議與局方加強溝通。銷監局昨回應表示，條例首要目的是透過加強一手住宅物業銷售資訊的透明度及交易公平性，加強對一手住宅物業買方保障。條例對發展商的要求，包括對售樓說明書的要求，是必要且合理。銷售局指，局方將於本月初後時間與地建商會會面，了解情

況，及於本月為業界舉辦新一輪的工作坊。

雖然新盤成交陷低谷，一手購買力重投二手市場懷抱，首批免補地價白表客陸續投入市場，居屋買家加快入市步伐及多間銀行陸續下調按揭等利好因素，但二手市場偏重細價樓，需業主有較大減價，才能吸引買家，令二手交投膠着狀態。中原十大屋苑上周末、日僅錄13宗成交，與前周比回落31.6%。美聯十大屋苑則錄17宗成交，回落約15%。利嘉閣十大指標屋苑在上周末亦只錄19宗成交，跌24%。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，市場睇樓氣氛開始轉好，惟好壞消息爭持，此前政府調控力度大，令買家對後市睇淡，望樓價回落，入市態度猶豫，一般要業主提供較大減價幅度才入市，令二手交投膠着。

美聯住宅部行政總裁陳坤興表示，二手睇樓氣氛仍良好，而且上周五截標的「港人港地」項目受歡迎，反映發展商看好後市，加上白表免補價買屋，依然有利6月市況表現。

朗屏(南)今截標 美聯估值近15億

香港文匯報訊(記者 方楚茵) 曾收到20份發展意向書的西鐵元朗朗屏站(南)限呎項目將於今日截標。美聯測量師行董事林子彬指，項目為罕有鐵路沿線純住宅「限量限呎」項目，規模適中，估計地價14.92億元。

林子彬指，朗屏站(南)招標項目為罕有鐵路沿線純住宅「限量限呎」項目，規模適中，參考近來發展商對鐵路沿線住宅地的入標反應，加上項目早前收到20份意向書，料招標反應不俗，相信除大型發展商外，中型發展商亦會參與投標。

林氏又表示，項目將可發展約不少於720個單位，當中又不少於6成單位，即約430個為限呎單位，單位面積不多於50平方米。是次項目地皮面積9.03萬方呎，估計可建樓面面積則45.2萬方呎，以估計樓面呎價約3,300元計算，估計地價約為14.92億元，與上年標售的朗屏站(北)項目的成交價相若。

融創夥綠城入股杭州項目

香港文匯報訊(記者 劉璇) 融創中國(1918)公布，其聯營上海綠城森林高爾夫4月16日與金都房產訂立框架協議，而雙方於5月30日簽訂股權轉讓協議與債權轉讓協議。據此，上海綠城森林高爾夫收購金都房產持有的浙江金盈股權及債權，金都房產的實際投入總計約18.72億元(人民幣，下同)，當中包括浙江金盈的50%股權(股本投入2億元)及債權約16.72億元。上海綠城森林高爾夫就此次收購的應付代價總額為12億元。

完成後，浙江金盈將由上海綠城森林高爾夫與會盈房地產分別擁有50%權益，轉讓完成後融創中國與綠城中國將分別間接擁有浙江金盈25%權益。

浙江金盈主要從事位於杭州市西湖區轉塘鎮的杭州高爾夫墅開發。杭州高爾夫墅墅項目總佔地面積21.4202萬平方米，預計總建築面積52.5595萬平方米。上海綠城森林高爾夫由融創中國及綠城中國(3900)共同持有各50%股權。

華僑城成都歡樂谷二期開園

香港文匯報訊(記者 劉璇) 華僑城(3366)昨公佈，旗下成都華僑城歡樂谷全新二期項目正式開園。二期項目開園後，園區面積擴大至近51萬平方米，並加入多項國內首創的室內遊樂項目，門票提高至190元(人民幣，下同)，將進一步帶動旅客及收入的增長。

成都歡樂谷2012年共接待遊客約244萬人次，營業收入約為2.5億元。歡樂谷二期投資約5億元，佔地約3.7萬平方米，以「科技時尚、家庭娛樂」為發展理念，引進親子類、家庭型、室內項目為主要特色的遊樂設施。歡樂谷二期的所有遊樂項目均融入「科技」元素，設有全球最大球幕飛行影院、國內原創主題黑暗乘騎、國內首創3屏4D全景式影院、X戰車等高科技項目。

湘南示範區內赴港引資

香港文匯報訊(記者 李程、實習記者 劉靜、長沙報道) 由香港文匯報董事、副總經理康海峰率隊的湖南「港洽周」香港媒體採訪團，近日分別赴郴州市和衡陽市，與當地領導會面時了解到，郴州、衡陽及永州所組成的「湘南承接產業轉移示範區」將組團攜帶大量項目來港，參加本月在港舉行的2013年湖南(香港)投資貿易洽談周。



採訪團參觀衡陽今年引進的一批高新技術企業。記者劉靜攝

郴州攜城鎮化項目赴港

「對於郴州這樣的資源型城市來說，轉型是唯一出路。」郴州市副市長李庭對於利用「港洽周」這個平台來實現郴州的轉型發展、提高對外開放水平有自己的一番思考。李庭表示郴州此次赴港，將參加的活動有湖南省情推介暨重大招商項目推介會；湘南承接產業轉移示範區重大項目對接會；特色城鎮建設項目推介會；戰略新興產業項目對接會；港湘金融合作暨境外上市推進會和旅遊合作交流會等，並重點舉辦郴州市現代服務業招商推介會。

據郴州市招商合作局副局長李雪飛介紹，除兩個城鎮化項目，為擴大開放，目前郴州市已初步確定數字視訊產業創新服務平台建設、新材料硬質合金、奧美森自動化工業園配套產業、桂陽工業園有色金屬冶煉加工項目區基礎設施建設等4個項目進入全省「港洽周」招商項目庫。

衡陽主推國家級保稅區

據衡陽市商務局介紹，日前商務局已經制定香港舉辦的湖南(香港)投資貿易洽談周具體工作方案，衡陽市擬發佈重點招商項目100個，擬簽約外資合同項目20個，其中擬參加省級重點簽約外資項目6個。衡陽市還將利用「港洽周」這個平台，在香港和深圳走訪一批重要客商和企業，對接高附加值、高科技、無污染的企業來衡發展。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下 40th Anniversary 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

香港	貝沙灣 實1368呎 建1682呎 別墅連車 2,700萬 2989 9233 壽臣山 實2433呎 建3200呎 千禧裝修 溫馨之家 1億7,500萬 2812 7983 偉景大廈 實1249呎 建1600呎 靚裝修 海景單位 1,950萬 2923 8181	貝沙灣 實1100呎 建1497呎 瑋麗靚屋 1,900萬 2989 9233 春暉園 實1513呎 建1775呎 4房天台 4,200萬 2899 0123	貝沙灣四期 實1785呎 建2286呎 四房平台 4,950萬 2828 3434 富豪海灣 實3034呎 建4212呎 5房靚裝 7,900萬 2899 0123	貝沙灣 實1352呎 建1878呎 名師設計 3,100萬 2812 1177 銀星閣 實940呎 建1088呎 內街靚屋 1,780萬 2923 8181	蔚峰園(銀主) 實1113呎 建1556呎 淺海頭段 3,300萬 2921 1788 嘉雲台 實1806呎 建2242呎 煙花四房 5,000萬 2923 8181	浪琴園 實1077呎 建1334呎 全城最平 1,700萬 2921 1788 禮頓山 實1461呎 建1911呎 高層靚屋 5,200萬 2923 8181	大坑新屋 實769呎 建1155呎 後後大市 1,450萬 2923 8181				
九龍	帝景園 實1513呎 建1962呎 海景連車 4,700萬 2899 0010 世紀大廈 實2786呎 建3663呎 巨廳四房 8,800萬 2519 3838	百年順大廈 實1723呎 建2013呎 開揚靚景 4,300萬 2921 8228 蔚峰園 實995呎 建1373呎 面對靚景 2,600萬 2922 6666	蔚峰園 實1113呎 建1556呎 淺海頭段 3,300萬 2921 1788 禮頓山 實1461呎 建1911呎 高層靚屋 5,200萬 2923 8181	寶西湖大廈 實1090呎 建1280呎 鳥語花香 1,880萬 2578 3553 威景台 實700呎 建795呎 開揚靚景 1,050萬 2922 3311	The Mayfair 實2204呎 建2838呎 無敵靚海 四房雙套 1億1,300萬 2522 1777 威都閣 實2371呎 建2568呎 半山巨廳靚全海景 5,800萬 2828 3434	康福台2號 實702呎 建876呎 靚裝修 1,600萬 2571 2999 寶馬山花園 實1081呎 建1300呎 三房靚屋 1,450萬 2822 3288	輝鴻閣 實1081呎 建1283呎 靚裝修 1,780萬 2548 4999 聯邦花園 實995呎 建1373呎 三房單位 2,200萬 2521 6999	承德山莊 實942呎 建1200呎 三房靚屋 1,380萬 2921 7222 禮順苑 實470呎 建536呎 靚房靚景 650萬 2546 3133			
新界	福運花園 實915呎 建1292呎 名校為鄰 1,170萬 2926 4123 新德園 實2059呎 建2104呎 市區靚屋 3,980萬 2397 2328	帝景軒 實982呎 建1286呎 內圍靚景 1,500萬 2381 1889 又一村花園 實149呎 建1758呎 向東靚景 2,500萬 2928 8788	天璽 實1344呎 建1805呎 最佳投資 2,250萬 2926 3222 耀璽 實694呎 建886呎 兩房靚屋 1,200萬 2928 4111	君匯港 實1252呎 建1638呎 南北對流 1,800萬 2328 9338 名鑄 實1592呎 建2089呎 五睡房 都會靚景 2,700萬 2926 3388	半山一號 實3150呎 建4097呎 罕有複式 南北對流 6,200萬 2328 9338 海名軒 實1513呎 建1891呎 靚裝修 3,200萬 2926 5111	海名軒 實1580呎 建2156呎 靚裝修 3,400萬 2926 5222 海逸豪園 實1100呎 建1472呎 靚裝修 1,950萬 2214 7141	海逸豪園 實1125呎 建1413呎 靚裝修 1,650萬 2926 5111 海逸豪園 實854呎 建1067呎 靚裝修 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 實782呎 建979呎 靚裝修 1,158萬 2926 5522 匯景花園 實1226呎 建1568呎 罕有靚屋 高層靚景 1,600萬 2346 0300	半島家庭 實1051呎 建1382呎 靚裝修 1,100萬 2334 9678 半島家庭 實1051呎 建1382呎 靚裝修 1,060萬 2926 5678	麗港城 實1203呎 建1507呎 靚裝修 1,350萬 2926 6333 譽港灣 實826呎 建1075呎 靚裝修 1,100萬 2927 6622	星河明居 實1275呎 建1588呎 罕有特色 1,900萬 2955 9292 峻弦 實1677呎 建2123呎 靚裝修 2,800萬 2799 5333

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