

樓市速遞

港大生1萬租堅尼地城2房

香港文匯報訊 美聯物業馬宏恩表示，該區鄰近香港大學的中小單位廣受大學生租客歡迎，該行促成堅尼地城聯基新樓中低層8室租賃成交，單位實用面積371方呎，2房間隔，大學生租客因步行約10分鐘可到達校舍，故以月租1萬元合租單位，實用面積呎租27元。業主於今1月以350萬元購入單位，租金回報3.4厘。

南豐廣場相鄰單位1466萬

香港文匯報訊 中原地產伍錦基表示，分行新近促成將軍澳南豐廣場一宗大額成交，由一名用家斥資購入同層相鄰單位。涉及單位為2座高層A及B室，兩單位實用面積合共1,480方呎，均屬套三房間隔，望西南海景，總成交金額為1,466萬元，實用面積折合呎價9,905元。

A室原業主於2004年3月以251萬元購入物業，轉手賬面獲利485萬元；B室原業主於1999年1月以398.03萬元入市，沽貨賺賺331.97萬元。



■將軍澳南豐廣場

越秀廣場中層呎租27.3

香港文匯報訊 美聯物業范偉男表示，商旅元素趨濃，東九龍一帶租賃同步轉活，該行剛促成一宗新蒲崗越秀廣場單位租賃成交，租客為區內上班族。單位為越秀廣場2座秀華苑中層D室，兩房間隔，實用面積469方呎，每月涉租約1.28萬元，實用面積呎租27.3元。

據了解，業主於2007年11月斥資約199.6萬元購入上址，按租金收入推算，租金回報約7.7厘。

周末二手轉活 私宅成交上升

藍田首錄白表客入市

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市交投雖然低位徘徊，惟最近首批2,500個居屋免補地價白表客逐步流入市場揀樓，令各區睇樓客增加，帶動中細價物業交投上升，藍田昨日首錄白表客入市個案。中原地产統計，過去兩日十大屋苑共錄得19宗成交，按周升約46%，其中入場費較細的沙田第一城就錄得8宗成交，佔比例高達42.1%。

中原地产統計，19宗成交中，港島區及九龍區屋苑各佔5宗，其餘9宗屬新界區，當中沙田第一城成為最搶手屋苑，錄8宗成交，佔比42.1%，反映本周成交仍然持續偏重於細價物業。值得注意的是，十大屋苑交投雖按周上升，但仍然在低位徘徊，多達有3個屋苑「零成交」，分別為紅磡黃埔花園、將軍澳新都城、東涌映灣園。

中原周末19宗升逾四成

中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑表示，踏入6月，首批2,500個居屋免補地價白表客逐步流入市場揀樓，令各區睇樓客大增，居二市場交投活躍，亦刺激區內中細價樓成交急增，相信本月市場焦點將落在新界區上車盤上。

事實上，由於不少白表中籤買家已取得購買資格證明書(購買證)，為免遲買樓價愈來愈貴，個別買家已經即時入市，市場消息指，周六已錄得至少兩宗這類成交，來自天水圍居屋天盛苑及馬鞍山

十大屋苑過去兩日交投表現

屋苑	成交宗數	上周末宗數	平均實用呎價
太古城	2	1	12,777元
康怡花園	2	2	11,700元
海怡半島	1	1	13,073元
美孚新邨	3	1	9,515元
麗港城	2	0	9,500元
黃埔花園	0	0	-
新都城	0	2	11,593元
沙田第一城	8	2	11,050元
嘉湖山莊	1	3	5,172元
映灣園	0	1	-
總數	19	13	

資料來源：中原地产

製表：顏倫樂

居屋錦豐苑。昨日藍田亦錄得首宗白表客入市個案，來自居屋油翠苑。

康誠物業分行經理謝寶山表示，該宗油翠苑居屋成交單位為D座高層10室，建築面積約530方呎，實用面積為407方呎，一名已取得購買證的白表客，以280萬元購入單位，折合實用呎價約6,880元。謝寶山稱，該名買家在該區睇樓多時，上述單位亦經減價約5萬元才促成交易，為該區首宗白表客以購買證入市居屋個案。

鯉景灣兩房新高價693萬

另外，中原地产陳凱超表示，市場新近錄得一宗西灣河鯉景灣買賣，涉及單位為逸康閣低層D室，實用面積536方呎，造價693萬元，實用面積折合呎價約12,929元，成交價創同類單位新高。買家

■沙田第一城以8宗成交，佔過去兩日十大屋苑成交比例42%。 資料圖片



為外區用家，有感上址附設裝修，屬優質單位，可即買即住，遂不介意出較高價購入單位自用。原業主則於2010年10月以465萬元入市上址，單位升值約49%。

而美聯物業統計，十大屋苑過去兩日亦錄得19宗成交，按周升約11.8%。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，第一批白表客流入市場，居屋及其周邊私樓市場睇樓皆明顯活躍，不少準買家擔心連鎖效應令業主提價，因而加快拍板步伐；同時，因新盤推售仍未回復正常，不少準買家按兵不動，部分有實際需要的用家則流向二手市場，帶動交投上升。

利嘉閣料新界樓成焦點

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，該行統

計十大屋苑兩日錄25宗買賣個案，按周升32%。

廖偉強指出，未來市場將繼續由用家主導，當中大部分更為上車客，因此上車盤及中下價物業集中地新界區自然成為追捧的目標，預期在未來一段時間，新界區物業表現將會一枝獨秀，搶去港島及九龍區物業的焦點，促使兩區走勢維持觀望。

3新盤周日全數「捧蛋」

一手盤源短缺，加上購買力投向二手市場，令一手成交持續陷於谷底。根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，截至昨晚9時15分，3個新盤於昨日全線「捧蛋」；連同上周六，僅粉嶺逸峰錄得1宗成交，成交單位位於3座10樓A室，成交價約510.5萬元。

當中的，嘉湖山莊穩佔第一位，共錄73宗註冊，而排行第二位為沙田第一城，共錄59宗註冊；而第三位為荃灣中心，錄22宗二手註冊。部分屋苑二手交投上升的原因之一是部分業主擴闊議價空間。如錄得最多註冊個案的嘉湖山莊，最新實用平均呎價(以土地註冊處5月數字計算)為5,658元，按月跌1.2%。

住宅上月摸貨2宗

利嘉閣地產研究部指出，本港5月以確認身份轉讓(俗稱「摸貨」)的住宅買賣登記有2宗，與4月相若，佔整體二手買賣比例則為0.06%，近乎「零水平」。由於成交均屬物業分拆出售個案，未能取得物業各分拆部分的正確上手買入價，無法計算獲利幅度及比率。另外，今年首5個月則僅錄13宗住宅「摸貨」登記，平均每月2.6宗。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府「辣招」令近月交投急挫，但措施對用家影響較少，推動近月中細價物業交投上升。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，4月土地註冊處登記個案中(主要反映3月)，各類二手住宅註冊量均按月下挫，惟當中500萬元或下個案按月跌幅最少，只有約25%，至於500萬元至1,000萬元、1,000萬元至2,000萬元及逾2,000萬元則大跌43%至46%。

至5月(主要反映4月)，500萬元或下二手住宅註冊個案更見反彈，按月上升27.5%至2,349宗，宗數回升至直逼3月份水平。500萬元至1,000萬元同樣反彈，回升約26.7%至584宗，表現僅次於500萬元或下物

業。不過，逾千萬元個案卻持續下跌，當中1,000萬元至2,000萬元跌約9.7%至102宗，而逾2,000萬元則只有43宗，按月進一步回落8.5%。

以地區劃分，中細價物業集中的新界區表現較為突出。4月市區二手住宅註冊量按月明顯下挫，減約32.7%，而新界區雖然亦跌約29.2%，但跌幅相對市區少。而上月兩區宗數同見反彈，新界區升約32.8%，而市區僅增約15.8%。明顯地，過去兩個月新界區二手物業表現較市區略勝一籌。

5月屋苑成交 嘉湖稱冠

另外，香港置業高級執行董事伍創業表示，5月30大屋苑二手註冊

晉嶺示範單位 有版權禁曝光

記者 黃子慢

6月市場再有3個新盤上載樓書，計劃月內重售。本以為一手供應真空期有望結束，惟其中兩個油塘Ocean one及深水埗晉嶺因不同問題而延後推售。有市場人士指，一手供應真空期持續，現時市場可售單位不足150伙，反映發展商仍未適應一手新例。如情況持續，將影響住宅供應量。

取消「供樓補貼」延期售

原計劃於上周末(8日)開售的晉嶺，因項目發展商遠東取消價單內的「供樓補貼優惠」，需要延期至本周二(11日)才可以開售，成為繼九龍城The Avery、元朗尚悅及油塘Ocean one後，第4個未能按原定計劃開售的樓盤。

晉嶺位於銅鑼灣伊利沙伯大廈地下的示範單位照原定計劃於上周末起開放，惟記者昨日到達現場所見，場面冷清。另外，現場職員不只一次告知記者，有間隔改動的裝修單位，因其單位攤設計版權，不能於單位內拍攝；又阻止記者拍攝項目辦事處現場。

根據政府公布《一手住宅物業銷售條例》，無改動示範單位供準買家或公眾參觀，賣方不得限制參觀人士對該示範單位作量度、拍照或拍影片。而經改動的示

範單位，雖然沒有禁止賣方限制公眾拍照，但之前有發展商售賣一手單位時，也沒有禁止參觀人士拍照。

如無意外，晉嶺將於本周二重新推售31伙，平均實用呎價14,891元，並以先到先得的形式發售。至於上上周上載樓書的麗新油塘Ocean One，重推52伙，實用均呎14,039元，重開示範單位只有一天，因被發現樓書平面圖的窗戶位置與機電裝置圖有出入，故暫停新盤銷售，暫未公佈開售日期。

全港可售單位不足150伙

惟即使晉嶺如期於本周開售，加上市場上可售的3個新盤，一手市場可提供單位依然少於150伙，供應量仍然嚴重不足。據一手住宅物業成交資料冊紀錄顯示，過去一周共錄8伙成交，較上周14伙下跌近半成。而上周六日，新盤僅錄1宗成交。

一手新例實施至今，僅粉嶺逸峰及何文田DUNBAR PLACE兩樓盤可照原定計劃推售。新盤開售波折重重，市場人士表示，發展商仍處於適應期當中，預期再過兩至三個月，發展商應可順利過渡。



富力20.5億再奪虹橋地

香港文匯報訊 (記者 沈夢珊上海報道) 上海虹橋地區兩地塊日前雙雙拍出色績。上海新長寧以16.3億元(人民幣，下同)奪虹橋商務區北片區08號商住辦地塊；富力地產(2777) 旗下極富房地產斥資20.55億元競得虹橋商務區北片區06號住辦地塊。

上海規土局網站公佈信息顯示，虹橋商務區核心區北區08號地，樓板價19,524元/平方米，溢價率62.32%，出讓面積4.39萬平方米，容積率1.9。虹橋商務區核心區北片區06號地，出讓面積5.66萬平方米，

容積率1.9，起始出讓金約12.0億元，起始樓板價11,155元/平方米，最終成交樓板價為19,090元/平方米，溢價率71%。

10天同區連奪兩地

連同此次拿地，富力僅10天時間就摘得上海虹橋商務區核心區北片區兩宗地，同為旗下上海極富所拿。兩地塊共佔地約為10.63萬平方米，總拿地代價約為36.31億元。

Midland Deluxe Home

美聯豪宅天下

40th Anniversary

Midland Realty

新動力 黃金40年

新盤解封選擇多

用家出擊好時機

網上搵樓

全盤在手

www.midland.com.hk

香港

貝沙灣

實1190呎 建1460呎 池海連車

2,300萬

2989 9233

禮頓山

實1461呎 建1911呎 全海豪宅

5,200萬

2838 6993

紅莓閣

實3250呎 建3600呎 四房海景

1億7,000萬

2525 2363

La Hacienda

實1120呎 建2700呎 全海文吉

7,500萬

2525 2363

樂翠台

實1128呎 建1313呎 馬場全景

2,440萬

2838 6993

嘉雲台

實1507呎 建1907呎 高層海景

4,100萬

2838 6993

樂活台

實1160呎 建1490呎 馬場全景

2,280萬

2838 6993

光明台

實588呎 建986呎 高層有裝

920萬

2838 6993

九龍

帝景園

實1519呎 建1962呎 海景連車

4,700萬

2899 0010

聯邦花園

實1166呎 建1350呎 泳池網球場

2,238萬

2857 2880

康福台2號

實702呎 建876呎 豪華天台

1,600萬

2578 3553

寶馬山花園

實830呎 建1030呎 三房海景

1,450萬

2922 3288

蘇豪平台

實461呎 建620呎 罕有平台

1,399萬

2922 6638

The Albany

實2027呎 建2546呎 極目維海

8,800萬

2558 1818

賽西湖大廈

實1090呎 建1260呎 鳥語花香

1,880萬

2571 2999

珊瑚閣

實877呎 建1066呎 中層海車

1,220萬

2922 3311

新界

福運花園

實919呎 建1252呎 名校為鄰

1,170萬

2926 4123

半山一號

實3150呎 建4097呎 罕有複式 南北對流

6,200萬

2328 9338

名鑾

實1171呎 建1568呎 五睡房 都會優勢

2,700萬

2926 3388

海名軒

實1519呎 建1891呎 有匙引看

3,200萬

2926 5111

匯景花園

實1226呎 建1568呎 罕有相連 高層複式

1,600萬

2346 0300

半島豪庭

實1051呎 建1382呎 四睡房 巨廳實用

1,100萬

2334 9678

半島豪庭

實948呎 建1248呎 有匙引看

1,060萬

2926 5678

麗港城

實1203呎 建1079呎 四睡房 東南

1,350萬

2926 6333

譽港灣

實826呎 建1079呎 向南海景

1,100萬

2927 6622

星河明居

實1275呎 建1588呎 有匙引看

1,900萬

2955 9292

新界

峻弦

實1713呎 建2123呎 煙花海景

2,800萬

2799 5333

君匯港

實887呎 建1166呎 橋海雙輝

1,700萬

2175 6313

瓏璽

實694呎 建895呎 兩房套房

1,200萬

2928 4111

海逸豪園

實125呎 建1413呎 兩房連車

1,650萬

2926 5111

海逸豪園

實854呎 建1067呎 東南海景

1,050萬

2764 0933

天璽

實644呎 建886呎 兩房套房

2,250萬

2926 3222

又一村花園

實1496呎 建1758呎 向東樓景

2,500萬

2928 8788

雅利德樓

實115呎 建1475呎 靚景大廳

1,820萬

2926 4688

半山一號

實1252呎 建1636呎 南北對流

1,800萬

2328 9338

新界

蔚蘭山莊

實1624呎 建2210呎 前排海景

2,480萬

2929 6030

壹號雲頂

實898呎 建1105呎 新地傑作

1,050萬

2693 9338

駿景園

實1370呎 建1620呎 馬場河景

1,200萬

2602 2588

嘉御山

實2629呎 建3426呎 巨廳有匙

3,980萬

2929 6333

滿山

實1059呎 建1460呎 嘉里品牌

928萬

2656 6366

聚豪天下

實2706呎 建3589呎 富豪必須

2,200萬

2662 3626

康樂園

實1214呎 建1850呎 優設計

1,400萬

2685 1080

寶松苑

實2574呎 建3523呎 名人景

6,500萬

2929 6000

雍怡雅苑

實2130呎 建3231呎 鴻基傑作

1,780萬

2656 6366

碧堤半島

實1764呎 建2259呎 自製相連

2,200萬

2496 0669

曼克頓山

實538呎 建716呎 還價即成

690萬

2928 3131

映灣園

實891呎 建1192呎 有匙引看

720萬

2923 6888

帝滿灣

實1713呎 建2476呎 低水首選

780萬

2481 3800

新界

影岸紅

實780呎 建1006呎 有匙引看

760萬

2432 6233

萬景峰

實1287呎 建1683呎 海景景

1,580萬

2920 3300

曼克頓山

實886呎 建1158呎 全新裝修

1,500萬

2370 3456

St. Andrew's Place

實334呎 建4849呎 氣派非凡

6,380萬

2482 4993

邁爾豪園

實2236呎 建3369呎 鄰近高球

2,080萬

2920 4488

天樹

實1577呎 建2530呎 投資兩宜

2,200萬

2471 0600

歐意花園

實1657呎 建2111呎 新地別墅

1,100萬

2668 1808

加州豪園

實1713呎 建2476呎 低水首選

780萬

2481 3800

東堤灣畔

實1202呎 建1529呎 罕有複式

1,280萬

2923 6228

御葡萄

實1610呎 建2527呎 設計獨特 戶戶單邊

1,900萬

2471 0600

加州豪園

實1539呎 建2183呎 p型靚

1,060萬

2482 4993

翠逸雅園

實1373呎 建2170呎 北望山莊

1,100萬

2482 9903

實=實用面積 建=建築面積

美聯物業代理有限公司 牌照號碼: C-000982

招聘熱線: 2316 8866

\*收集的個人資料只作招聘用途