

焯華 999.9 千足金 電子商務

Chancellor Precious Metals Ltd
焯華貴金屬有限公司

誠信 專業 投資黃金第一選擇
www.cpm888.com

香港：(852) 6966 8878
中國：400-0068-286
台灣：00801-85-6791

首家香港金銀業貿易場 人民幣公斤條流通量提供商

價格資料 2013年07月15日
人民幣公斤條現貨金交收價 254.55 (元/克)

東涌樓劫 間間劈逾百萬

新盤熱未惠及二手 內地客上水平盤亦撻訂

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 元朗區兩大新盤吸走了市場上僅餘的上車客購買力，二手市場成交更見乏力，今年初的「一手熱二手冷」的情景又再重現眼前，二手業主出賣實在非劈價不可。其中東涌區接連錄得劈價成交，東堤灣畔頂層複式戶共減522萬元或23%，以1,778萬元沽出；影岸·紅A座高層全海景戶有買家還價120萬元成功說服業主，減價12.5%至840萬元成交。鄰近的馬灣珀麗灣亦有頂層樓王減價100萬元易手。淡風四吹，一內地客購入的上水194萬平盤亦撻訂。

中原黃俊霖表示，近期多個新盤開售，分薄二手市場購買力，導致二手成交乏力。7月迄今東涌全區只錄得9宗成交，相對上月同期大跌61%，而剛過去的周末，東涌區接連錄得劈價成交。

東堤灣畔複式戶減522萬沽

其中東堤灣畔8座頂層複式戶，建築面積1,914方呎，實用面積1,480方呎，業主5月份叫價2,300萬元，至本月初調低至2,000萬元，現以1,778萬元沽出，共減522萬元或23%，建築呎價9,289元，實用呎價12,014元。原業主於2010年8月以1,130萬元入市，持貨3年帳面獲利648萬元，單位升值57%。

影岸·紅高層降12.5%易手

同區影岸·紅A座高層C室，建築面積1,183方呎，實用面積883方呎，享海景，業主本月初開價960萬元放盤，日前有買家還價120萬元獲業主接受，以840萬元成交，建築呎價7,101元，實用呎價9,513元，較同類單位造價低約5%。原業主於2008年3月以490萬元入市，持貨5年半，帳面獲利350萬元，單位升值71%。

另外，鄰近的馬灣珀麗灣亦有頂層樓王大幅減價易手。中原溫詩雁表示，珀麗灣3期22座頂層特色戶，建築面積1,238方呎，實用面積982方呎，享青馬橋及海景，以1,250萬元成交，建築呎價10,097元，實用呎價12,729元。原業主於2009年7月以903.7萬元購入單位，早前以1,350萬元放盤，最終減價100萬元

二手市場最新劈價成交個案

區域	屋苑	單位	成交價	劈價金額(佔比)
東涌	東堤灣畔	8座頂層複式戶	1,778萬元	522萬元(23%)
東涌	影岸·紅	A座高層C室	840萬元	120萬元(12.5%)
馬灣	珀麗灣	22座頂層戶	1,250萬元	100萬元(7.4%)
沙田	富豪花園	帝皇閣低層D室	450萬元	60萬元(11.8%)
天后	維景花園	A座中層3室	698萬元	90萬元(11.4%)
將軍澳	南豐廣場	6座低層E室	422萬元	28萬元(6.2%)
粉嶺	牽晴間	12座高層H室	307萬元	13萬元(4.1%)

製表：記者 黃嘉銘

或7.4%沽出單位，持貨4年，帳面獲利346.3萬元，單位升值38%。

維景花園中層減90萬售出

中原林龍南表示，天后維景花園A座中層3室，建築面積520方呎，實用面積452方呎，擁維港煙花海景，最初開價788萬元，放盤短短3天即累減90萬元，以698萬元成功沽出，減幅達11.4%，建築呎價13,423元，實用呎價15,442元。據悉，原業主於2007年10月以365萬元購入物業，持貨快將6年，現轉手帳面獲利333萬元，單位升值91.2%。

美聯翁凱傑表示，沙田富豪花園有業主看淡後市，減價60萬元並以此於市價近6%出售3房戶。成交單位為帝皇閣低層D室，建築面積808方呎，實用

面積560方呎，成交價450萬元，建築呎價5,569元，實用呎價8,036元，屬市場筍價。原業主於2006年3月份以178萬元購入上述物業，現帳面獲利272萬元離場，物業升值約153%。

北角平價盤低市價40%成交

平價盤亦難逃劫數。世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示，新近錄得北角宜協大廈中層B室單位，建築面積463呎，實用面積327呎，以250萬元承接，建築面積呎價5,400元，實用面積呎價7,645元，其成交價約低於市價40%成交。

另外，市場消息指，一名內地客日前以194萬購入上水符興街一唐樓中層單位，實用面積319方呎，但受近期淡市氣氛影響，決定撻訂，損失5萬元左右。

官：升勢受遏 撤招尚早

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府過去1年推出多項需求管理措施，成功遏阻樓價繼續飆升，但亦令交投量大跌，有業界建議樓價下調兩成就應撤招，為樓市調控設立「日落條款」，穩定業界信心，但昨日財經事務及庫務局副秘書長陳美寶於立法會會議上明確表示，「當局無意為撤銷樓市措施而訂下指標」。

陳美寶昨出席立法會2013年印花稅修訂條例草案委員會會議上表示，政府自2月推出雙倍印花稅後，本港樓價升幅持續放緩，今年3月至5月住宅樓價累計升幅持平，非住宅物業累計只升1%至2%，反映措施有效冷卻樓市，有必要繼續維持。

考慮因素多 無意訂下指標

早前有地產代理遊行，希望政府設「日落條款」，陳美寶強調，當局無意為撤銷樓市措施而訂下指標，主要由於要視乎多方面因素，例如外圍環境及買家承擔能力等。對於有議員認為，當局應界定非住宅物業買家屬自用或投資用途，再給予適當豁免。陳美寶回應稱，從價印花稅適用於非住宅及住宅市場，當局目前無劃分非住宅物業買家購買用途，若要界定則要用其他稅種。

予豁免恐惹誤解 製造漏洞

而當日遊行的多項訴求，政府似乎亦未有應允。例如有議員於會上指，應豁免本港居民註冊公司購買非住宅物業繳交額外印花稅，運輸及房屋局首席助理秘書長郭黃穎琦表示，現時低息環境持續，市況仍然波動，擔心豁免或會帶來市場已轉趨穩定的錯誤信息，亦不希望製造法律漏洞，因此有必要維持現有措施。

南豐9億西環購地料建酒店

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 南豐近年致力於香港發展酒店業務，繼於石門興建系內首間香港酒店，土地註冊處顯示，近月公司再斥9.08億元購入西環德輔道西43號及45號地盤，地盤規劃屬商業用途，鄰近日後西港島綫西營盤站，估計未來亦會發展酒店，可發展樓面約10.59萬方呎，預計可提供約400至500個房間。

土地註冊處資料顯示，西環德輔道西43號及45號以9.08億元成交，登記買家為榮冠發展公司，公司董事包括梁衛平、麥一擊及袁銳榮。梁衛平及麥一擊為南豐發展董事。據了解，地盤面積約7,058.58方呎，規劃為商業用途，設有高度限制主水平基準以上120米，日後可以15倍地積比率，興建1幢30多層的商業或酒店。

「白居二」130萬購長安邨

香港文匯報訊 「白居二」入市潮持續，中原地產林振邦表示，青衣長安邨本月錄得3宗免補價白表成交，平均實用呎價3,901元。最新長安邨南湖樓高層24室，建築面積450平方呎，實用面積349平方呎，一名「白居二」買家上周六甫收到購買證，即時斥資130萬元入市，折合平均建築呎價2,889元，實用呎價3,725元。原業主於2000年8月以31.92萬元錄表價買入上址，自住13年，因即將移民，故趁近期公屋有價有市沽貨，帳面獲利98.08萬元，單位升值約3.1倍。

內地客付218萬辣稅購銀湖·天峰

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 一手盤交投旺，分散二手購買力，內地客則繼續為二手帶來支持。最近市場錄得內地客不惜付樓價15%之BSD及7.5%之DSD稅，合共約217.8萬元的印花稅購入馬鞍山銀湖·天峰7座中層D單位，單位成交價為968萬元。屯門兆山苑日前有內地客以220萬購入G座低層1室，繳付BSD及DSD印花稅，合共需繳付約39.6萬的稅款，實用面積平均呎價為4,029元，建築面積平均呎價為3,284元。

投資者蝕37萬沽皇廷廣場

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 辣招不單針對住宅市場，連帶工商物業亦曝蝕讓個案，近日有投資者壯士斷臂，蝕讓觀塘皇廷廣場低層戶，累減逾6%至813萬元摸出，帳面蝕約37萬元離場。

中原(工商舖)蔡鳴楚表示，觀塘皇廷廣場低層H室，建築面積968方呎，剛以逾813萬元摸出，平均呎價8,400元。據了解，原業主曾將上址以意向呎價約9,000元推出市場放售，惟單位成交日期將近，遂降價近60萬元。原業主於今年初以約850萬元購入，持貨約半年易手帳面蝕約37萬元，較其入貨價低逾4%。另有個別不欲上會的投資者擬離場，不惜調低叫價，預料成為近期投資者尋寶樂園，交投量可望回升。

一手旺銷 新盤趁熱加推



■ 漆林昨加推31伙，主要為兩房標準戶，入場費358.9萬元。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 元朗兩新盤經過剛過去的周末日售出141伙，連同其他新盤兩日共沽約150伙，為一手新例實施以來最爆。發展商趁勢加推

單位，根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，新世界於洪水橋漆林昨加推31伙，主要為兩房標準戶，平均實用呎價7,655元，入場費358.9萬元，買家優惠包括「New World CLUB」會員3%售價折扣優惠及價值2.5萬元現金券。

漆林昨加推31伙 358.9萬入場

根據價單顯示，此批單位分布於第1、3、5、7、8、9、10及12座，實用面積由436至578方呎，售價由358.9萬元至432.2萬元，扣除即供付款5%及「New World CLUB」會員3%售價折扣優惠後的平均實呎價7,054元，入場費330.7萬元。

此外，於今日推售前夕，置業於大坑上林昨日再修訂售樓書，主要修改更改平面圖的名稱、尺寸、

更改機電裝置圖、名稱、說明等，上林上周五按新例公布價單，今日以先到先得推售5伙，包括第1座33及35樓A室、50及51樓A室、52及55樓A室、59及60樓A室、及第2座52及55樓A室，實用面積1,991方呎，售價由5,751.9萬至8,583.8萬元，實呎價由33,912元至43,113元，若買家提早於12個月內付清樓價，可享2%至5%的現金回贈，首5名買家可用50萬至80萬元認購車位一個。

誌峯推4伙 實呎價38549元起

永泰於西半山誌峯亦於上周五按新例公布價單，今日以先到先得方式推售4伙，包括53樓B、58樓B、63樓A及63樓B室，實用面積1,406至1,738方呎，售價由5,420萬至1.065億元，實呎價由38,549至61,277元。至於麗新於油塘ocean one於上周五亦上載第2張價單，同樣於今日以先到先得推售13伙，售價由753.3萬元至3,380萬元，平均實呎價16,072元。

樓價看跌 買轉租搶高租金

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 二手買賣平淡，但住屋需求不減，結果令購買力轉至租務市場，部分屋苑租盤嚴重短缺，令租金升勢持續。其中鑽石山星河明居高層3房戶，以2.1萬元創屋苑同類型單位歷史新高租出；此外，大角咀港灣豪庭實用322呎兩房戶有內地生主動加價，以1.25萬元搶租。

星河明居3房戶租2.1萬破頂

中原地產李錦輝表示，鑽石山星河明居A座高層01室，建築面積751方呎，實用面積593平方呎，以月租2.1萬元租出，建築呎租28元，實用呎租35.4元，造價創屋苑同類型單位歷史新高。李錦輝指，屋苑同類型單位之市值租金約1.9至2萬元。據了解，單位業主於1998年9月以548.7萬元入市，現可享高達4.6厘租金回報。即使以屋苑同類型單位市值造價705萬

元計算，其市值租金回報率亦有3.6厘。

港灣豪庭322呎實呎搶租1.25萬

港置張仲賢表示，近期大角咀區內租盤短缺，部分單位甫放租即獲市場蜂擁搶租。當中港灣豪庭2座中層A室，實用面積322方呎，建築面積為477方呎，日前有內地生主動加價，以1.25萬元搶租。以該成交租金計算，實用呎租38.8元，建築呎租26.2元。張仲賢指，現時港灣豪庭可睇樓租盤所剩無幾，加上正值內地生來港租樓旺季，故雙方爽快拍板。業主2010年1月以約228.8萬元購入上址，租金回報率約6.6厘。

然而，市場上亦有投資者擔心單位空置太久，故願意大幅減租。中原楊文傑表示，鯉魚涌康怡花園M座中層15室，實用面積882方呎，建築面積1,027方



■ 星河明居高層，實用面積593平方呎，月租2.1萬元，創屋苑同類型單位新高。

呎，業主最初叫租30,000元，放盤約2個月仍未遇上合適租客，不想丟空單位，遂大幅減價至24,000元，終獲租客承租，累積減幅20%，實用呎租27.2元，建築呎租23.4元。若以屋苑同類型單位市值售約1,050萬元計算，投資回報約2.7厘。