

# 一手乏新供應 二手「十大」回升 太古城新樓王 2680萬

## 過去兩日二手成交

代理行	成交	按周變幅
港置	13宗	↑85%
利嘉閣	25宗	↑56%
中原	26宗	↑136%
美聯	27宗	↑145%

資料來源：綜合市場消息

香港文匯報訊（記者 張易、蔡競文）近期樓市氣氛穩步向好，惟因未有大型新盤登場，大量急於入市用家轉入二手市場，各代理行過去兩日十大屋苑成交全面大幅回升（見表）。當中，美聯物業分行錄得約27宗買賣成交，較對上一周末的11宗大幅升約145%，創出2年新高。造價方面，太古城一個特色單位更以2,680萬元易手，為該屋苑史上最貴成交。

位於港島區的太古城兩日來連錄5宗成交。最新一宗特色單位成交為碧濠閣頂層連天台單位，實用面積1,180方呎，建築面積1,308方呎，3房套間隔，屬罕有放盤，剛以2,680萬元成交，創太古城史上新高，呎價約22,712元。

### 持貨8年 升值94%

中原地產高級區域營業經理張光耀表示，原業主於2007年以1,385萬元買入單位，持貨8年，賬面獲利1,295萬元，單位升值94%。單位已連約入契的171方呎閣樓，另設802方呎天台，擁有無敵海景，可望啟德郵輪碼頭。據了解，該買家為同區本地人，購入單位作自住用途。

太古城對上一宗巨大銀碼成交於2013年初錄得，當時銀柏閣頂層複式H室單位以2,600萬元售出，是次成交較舊紀錄高出80萬元。中原太古城本月至今錄得9宗成交，成交量較數月前明顯放緩。該屋苑目前有350至400個放盤，叫價每方呎1.6萬至1.7萬元。

根據中原地產研究部資料，截至本月10日，該屋苑平均實用呎價錄15,901元，較今年1月4日錄得14,756元，升幅約7.8%，反觀中原城市領先指數CCL同期升

幅約6%，表現跑贏大市。

另外，美聯物業分行助理營業董事施衍銘指出，該行剛促成太古城盧山閣低層A室2房單位成交，實用面積約518方呎，外望園景，由於盤源短缺，業主見「價合即沽」，由用家斥約830萬元承接，折合呎價16,023元。原業主2012年2月以590萬元購得，升值約41%。

### 廖偉強：議價空間增

談及近期二手市況，中原地產亞區住宅部總裁陳永傑及美聯物業住宅部行政總裁布少明同樣認為，發展商最近集中推盤前的工作，令市場暫未有大型全新盤入市，有利二手市場升溫。利嘉閣地產總裁廖偉強亦認為，目前樓價沒再如早前般持續上升，不少業主叫價亦不如早前般企硬，令買賣議價空間增大，刺激二手屋苑的成交回升。

此外，香港置業高級執行董事伍創業表示，中國人民銀行早前宣布減息「放水」，資金湧港，港股有望再上。樓價受感，樓市勢必有力再升。而新盤即將魚貫登場，當中不乏換樓客至愛「3房戶」及專為上車客、投資客而設的「迷你戶」，勢必包抄各路準買家，一手戰幔一觸即發，實行吸客吸金。

## 壹鑾價單違例 永光冀講「人情」



永光鄭德權指：「法理係在乎人情，同事嘅輕重，若少少做得唔好，會即時糾正同配合（銷監局）」。

### 過去兩日一手成交

項目	銷量
跑馬地壹鑾	33伙
西營盤星鑽	5伙
利·港灣18	4伙
旺角麥花臣匯	4伙
北角維峯	2伙
沙田玫瑰山	2伙
西營盤晉臻	2伙
鴨洲洲倚南	3伙
元朗濠林	1伙
其他項目	10伙
總計	66伙

資料來源：市場消息

製表：記者 曾敏儀

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）永光等發展的跑馬地單幢新盤壹鑾，早前其2號價單被銷監局指違反一手銷售條例，集團總經理鄭德權昨日回應指：「法理係在乎人情，同事嘅輕重，若少少做得唔好，會即時糾正同配合（銷監局）」。他又稱，當局未有就事件進一步與之接觸，並強調下周加推單位時，會符合有關條例最少推出30伙。銷監局昨日到場觀察，他稱該局滿意其銷售安排。該項目昨開售首批44伙單位，沽出33伙。

### 單日沽33伙 加推料加價

該項目昨日開售的44伙，包括1號價單的30伙，及被指違規之2號價單的14伙，共收236票，並沽出33伙。部分出現甩單情況，但不乏大手購入2伙單位，暫時發展商套現近4億元。銷監局及地監局亦有到場，前者事後透過電郵表示，如發現懷疑違例情況會跟進調查；後者則逗留現場約25分鐘後離去，未有發表意見。

鄭德權表示，項目最快於下周二會加推單位，強調會符合有關條例，最少推出30伙。由於加推單位層數較高及座向不同，有加價的空間。他又透露，正與高端零售商洽談租出項目地舖，計劃打通2間舖位，提供3,000方呎舖面作旗艦店之用。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，跑馬地租金回報率高，二手單位租金平均呎價約80元，因此公司準買家約7成為投資客，料該項目租金平均呎價可達90元，以300方呎的單位為例，月租將高達3萬元。集團準買家出席率為7成，逾9成來自港島區，九龍及新界區只佔約5%。

至於中原地產亞區住宅部總裁陳永傑說，已有5、6年跑馬地沒有低於1,000萬元的樓盤推出，故公司的準買家主要屬意一房及兩房戶，約佔6成至7成。他亦指，集團旗下準買家出席率達7成。

### 一手市場2日66成交

過去2日一手成交共錄得66伙。布少明指，本月推售的一手項目規模較細，伙數較少，預計全月的成交量只有約1,000宗，反觀二手交投量回暖，有望達3,600宗。陳永傑亦預計本月一手成交宗數按月跌4成至1,500宗。

另外，市場消息透露，新世界旗下元朗濠林昨日售出B15號洋房，實用面積2,439方呎，成交價2,455.6萬元，呎價10,068元，項目於過去3周速售4座洋房，套現近1億元。

香港文匯報訊（記者 張易）內房股旭輝（0884）昨宣布，與香港置地全資附屬香港置地中國簽訂協議，將共同開發上海浦東陸家嘴項目，總投資額估計為73億元（人民幣，下同），雙方會以內部資源及銀行貸款撥付。

### 建築面積逾22萬方米

旭輝去年9月牽頭，以地價41.75億元投得該位於浦東內環內，距陸家嘴核心區約10分鐘車程的項目。地盤佔地約87,180平方米，計容地上總建築面積約227,000平方米，規劃用途為住宅、辦公及商業，其中住宅約30,000平方米，辦公室約75,000平方米，商業約120,000平方米，預計在2017年至2018年分階段竣工。

在完成合營安排後，香港置地中國及旭輝將各持50%境外合營公司股權來共同持有陸家嘴項目。

香港文匯報訊 正值零售業寒冬之時，銅鑼灣現多宗舖位棄租個案，美聯旺舖營業董事倫銘智表示，該行新近促成銅鑼灣駱克道駱克駝二樓全層租賃成交，單位面積約2,100方呎，以約11萬元獲韓國餐廳承租，呎租約52元。

業主原叫價每月租金約20萬元，有見市道轉淡，故隨即減租約9萬元，吸引商戶承租，減幅達四成半。據悉，上址物業曾於今年1月，連同一樓全層，共合4,200方呎，一同租予一間國際知名兒童用品店，平均每呎租金約62元，惟因零售市道逆轉，以致租戶棄租，估計該租客連同按金上期，以及各項雜費，損失近200萬元。

另外，香港置業工商舖資料研究部最新數據顯示，4月市場錄得180宗商廈註冊，按月微增10%；同期註冊金額約36.44億元，按月微升8%，量值齊升。香港置業至尊商業董事翁鴻祥指出，滬港通及深港通支持下，核心區商廈交投氣氛逐漸好轉，供不應求下，租售價可望穩步上揚。

## 旭輝置地合拓陸家嘴項目

## 駱克駝全層減租四成半

## 白韻琴千萬買壹鑾

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）在港擁有多個物業的名媛白韻琴及律師謝偉俊昨日一同現身壹鑾售樓現場，斥資逾千萬元購入兩房戶9樓A室單位。謝偉俊形容該項目為跑馬地的「上車盤」，將作投資用，儘管租金回報不太理想，但好過把現金留作儲蓄。他又不擔心壹鑾涉違反銷售條例，認為「罰都不會罰買家」。

### 謝偉俊：違規罰買家

謝偉俊認為，若壹鑾發展商改善銷售手法，銷監

局「不會咁嚴格」處理違規問題。他又不擔心事件會影響交易，指「罰都罰發展商，唔會罰買家」。

白韻琴透露，是次入市是支持友人津懋地產（項目發展商之一）老闆吳錦洋，亦看好區內配套完善受中產家庭歡迎。不過她直言單位呎價逾2萬元，十分貴，但人人都湧住去。

白韻琴及謝偉俊在房地產市場戰績一向彪炳，曾公開指共同擁有超過20個物業，二人早前亦買入柯士甸站The Austin單位。



白韻琴指，購買壹鑾單位是支持身為發展商之一的友人。旁為謝偉俊。

Sell Buy

自由買賣 無須授權

www.MW801.com

英皇金融證券集團  
Emperor Financial Capital Group

提供金銀·外匯·股票·期貨交易

縱橫匯海 財經網站  
www.MW801.com

（英皇金融證券集團全權理財財經網站）

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務部投資顧問之網站

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888

Email: GOLD@MW801.com

QQ/ 微訊 ID: 268021801

# 24小時 無須授權

# 手機 / 網上買賣

# 0 佣金

電話：2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

英皇尊貴理財中心  
EMPEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室

Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

風險聲明：投資產品保證全交易涉及高風險，未必適合所有投資者，高度的標桿可為閣下帶來負面或正面的影響，閣下在買賣投資產品前，應仔細考慮自己的投資目標、交易經驗以及風險承受能力，可能出現的情況包括受部分或全部初始投資的損失，因此，閣下不應將無法承受損失的資金用於投資。有關詳情請向投資顧問索取全交易有關的一切風險，若有疑問，請向獨立財務顧問查詢。