

# 御葡萄打造「元朗倚巒」

## 入場費 2000 萬 呎價 8000 元

### 倚巒 大宅

新地 (00016) 旗下打正「元朗版倚巒」旗號作招徠的御葡萄，發展商指，物業建築成本較葡萄園至少高出 50%，而為令買家更容易把御葡萄與山頂倚巒扯上關係，遂把倚巒最大量複製到御葡萄上，就連該類型屋的命名亦抄到足，發展商把該類大屋命名為「倚巒大宅」，並指正研究以相連形式出售的可行性，市場料御葡萄可憑連倚巒大宅，刷新由同屬別墅的東涌水藍天呎價一度以 1.25 萬元所保持的新界西樓價紀錄。

**新** 地代理高級銷售及市務經理陳漢麟表示，御葡萄共設 12 間倚巒大宅，該類單位建築面積 2500 平方呎，3 間 3 套房間隔，平均每戶花園面積 1700 平方呎，連 2 個車位，入場費 2000 萬元，即平均呎價 8000 元起。

陳漢麟表示，集團傾向先推該類大單位，有機會以洽購形式出售。他補充，由於物業屬半獨立屋，故集團正研究以相連形式出售的可行性，該類物業打通後面積達 5000 平方呎。

#### 收到逾百買家查詢

而為配合推售，發展商正於現樓打造 2 個示範單位，其中一個屬倚巒大宅示範單位。陳漢麟表示，御葡萄自公布物業名稱至今，已收到逾百位買家查詢，物業最快將於八月底

取得滿意紙後推出市場。

御葡萄由 26 座洋房組成，面積由 2000 至 2500 方呎，發展商稱，項目無論用料、間隔及設計，均以系內山頂倚巒作為藍本，預計項目月底取得滿意紙後，需要約一年時間粉飾，最快明年第三季交樓。

#### 水藍·天岸今日可能派價單

另外，首個「奧運盤」的香港興業 (00480) 東涌水藍·天岸特色戶，憑着「縮水愜景灣」成功突圍，首日開賣價量兼備，呎價創區內分層新高，香港興業打鐵趁熱，市傳有機周五或周六開賣分層單位，香港興業總經理陳子明今日壓陣有機派價單，相信在特色戶成一炮而紅下，發展商信心大增，分層單位亦有可能較同區高 20%，料呎價約 4500 至 5000 元。



陳漢麟表示，御葡萄共設 12 間倚巒大宅，該類單位建築面積 2500 平方呎，3 間 3 套房間隔，平均每戶花園面積 1700 平方呎，連 2 個車位，入場費 2000 萬元。

## 康華大廈兩年升價 60%

近日樓價需不斷下調尋底，但不少〇六年高價貨竟然於兩年後高位再升逾 50%，胥箕灣康華大廈升近 60%，「炒家樂園」之一的沙田中心及上車樂園·九龍灣淘大花園，各升 50% 及升逾 40%。

美聯物業胥箕灣峻峰分行助理區域經理何志翔表示，胥箕灣康華大廈 1 座中高層 A 室，單位面積約 416 平方呎，屬 2 房間隔，望開揚景觀，成交價為 195 萬元，呎價約 4,688 元，屬市場合理價成交，買家為投資客，有見上述單位現市值租金達 8800 元，租金回報逾 5 倍，故購入上址作收租之用。原業主於 06 年 9 月以 126 萬元購入上址，是次轉售帳面獲利 69 萬元。

中原助理區域營業經理蔡創文表示，沙田中心唐寧大廈中高層 A 室，單位面積 507 平方呎，原則 3 房，已改 2 房間隔，位處單邊位置，擁對流窗，並附設簇新雅致裝修，成交價為 230.8 萬元，呎價 4552 元，屬理想造價。蔡創文指，原業主於〇六年五月以 150.3 萬元購入單位，持貨不足 2 年，是次轉手帳面獲利 80.5 萬元，單位升值 54%。

美聯高級營業經理黃家明表示，市區細價物業交投暢旺，淘大花園 L 座中層 3 室，單位面積 443 平方呎，成交價為 153 萬元，呎價 3454 元。

據了解，買家為一名上車客，見現時息口低企，故把握機會購入單位自住之用。原業主於〇六年以 107 萬元購入上述單位，是次成交帳面獲利 46 萬元，物業升值 43%。

#### 海逸豪園摸出微蝕

海逸豪園而近日亦有單位造價逆市上升，美聯高級營業經理黃致穎表示，紅磡海逸豪園錄得一宗摸貨獲利成交。剛獲承接之成交單位為海逸豪園 12 座低層 D 室，單位面積 722 平方呎，成交價為 460 萬元，呎價約為 6371 元。

原業主於今年六月樓市步入調整不久以 420 萬元購入上述單位，是次

成交帳面獲利 40 萬元，物業升值約 10%。但計及手續費，業主仍需微蝕離場。本月底，該屋苑暫錄得 12 宗成交，較上月同期 20%，現時平均呎價約為 6500 元。



沙田中心一個單位過去兩年升價 54%

## 高齡樓交投勝新屋苑

美聯集團首席分析師劉嘉輝表示，根據土地註冊處八月份首 14 日資料，美聯選取 120 個大型屋苑分析，樓齡 10 年以下及 10 年以上的屋苑各佔一半，發現樓齡 10 年以上的傳統屋苑交投量較大，樓齡 10 年以下的新晉屋苑獲利比率則較高。

劉嘉輝表示，上述 120 個大型屋苑於截至十四日共錄得 701 宗成交，當中帳面獲利個案約 543 宗，比率約 77%。當中傳統屋苑轉售個案約

有 383 宗，比起新晉屋苑 318 宗活躍；不過，新晉屋苑帳面獲利比率卻較傳統屋苑為高。

據資料顯示，傳統屋苑 383 宗轉售個案中，帳面獲利為 281 宗，比率約 73%，而新晉物業 318 宗轉售個案內，262 宗帳面獲利，比率約 82%。他分析指，主要是因為不少新晉屋苑於早年樓市低潮時期推售，若現時沽售單位，大部分均獲利離場，導致新晉物業帳面獲利比率較高。

劉嘉輝表示，最重要的是，若按購入單位的

年份計算，上述 701 宗轉售個案中，只有約 77 宗屬於今年內購入的單位，僅佔 11% 左右，足見今年短炒情況並不活躍，用家主導樓市。不過，雖然年内購入再轉售的個案不多，但當中帳面錄得獲利的個案仍達 61 宗，即約 79% 帳面獲利離場。

當中個別帳面獲利幅度更達 3 成，以簽署買賣合約日期計算，如美孚新邨吉利徑 5 號低層單位原於四月底以 196 萬元購入，及後於七月中以 255 萬元轉售，帳面獲利 30.1%。另大興花園二期 3 座中高層單位，原於一月底以 105 萬元購入，其後七月初以 129 萬元售出，升幅 22.9%。



冠田工廈回報達 10 層

屯門區可供全幢出租工廈物業少見，有貨在手的業主不愁客路，被前手租客「甩租」的冠田工業大廈全幢，再獲外資行以月租約 25 萬元租用，雖然租金有所調減，但回報率仍高達 10 呎，冠絕所有物業。

美聯工商舖工商部營業經理黃旭偉表示，黃氏續稱，上述物業位於屯門天后路 3 號冠田工業中心全幢，包括地下至 6 樓，總樓面面積約 62,830 平方呎，每月租金涉及約 25 萬元，每平方呎租約 4 元，租約期至 2012 年 9 月。物業業主於去年 5 月以約 3000 萬元



柯士甸道 140 至 142 號地舖

## 尖沙咀地舖月租 8 萬

舖位租務市場轉趨活躍，個別零售消費行業更積極部署擴展業務，對大面積的舖位需求強勁，其中高檔超級市場 Market Place 剛於九龍區拓展規模，繼旺角朗豪坊、九龍灣德福廣場後，新近剛承租尖沙咀柯士甸道地舖，涉及每月租金約 8 萬元。

中原 (工商舖) 九龍商舖部助理營業董事江靜明表示，尖沙咀柯士甸道 140 至 142 號瑞信集團大廈地舖，早前獲業主委託作為獨家租務代理，新近剛成功租出，該舖位面積約 3202 平方呎，每月租金約 8 萬元。據了解，新租客為牛奶公司旗下的 Market Place，為集團首次承租九龍區大型商場以外的地舖物業。

江續稱，由於柯士甸道一段屬九龍區傳統

中高檔住宅物業，吸引中產人士聚居，區內人均消費較高，Market Place 亦看準此優點，加上舖位面積達 3200 多平方呎，全屬地舖可用樓面，遂幾經考慮下終決定選址進駐；而該舖位前身則為上海商業銀行租用物業。

江氏指出，近期舖位租務市場交投活躍，當中個別首次進駐本港的租客更相繼在消費旺區尋覓優質舖位；同時，大樓面面積的舖位愈見矜貴，承租的需求卻有增無減，故大樓面的舖位追捧程度與日俱增；而今次成交的舖位位處柯士甸道地段，向來交投較為疏落，但他相信，此高檔超市品牌進駐的帶動下，該地段的人流將會漸次增加，更會刺激柯士甸道的舖位租務及買賣交投。

## 匯豪山高層呎價 7716 元

新盤供應連年下跌，造就個別優質戶造價有力刷新高，爪哇控股旗下慈雲山匯豪山高層 2 伙示範單位，共以 1000 萬元售出，呎價 7716 元，刷新物業呎價最高。

利嘉閣地產極級新盤淘大花園分行高級經理莊鎔溶表示，買家斥資 1000 萬元（扣除回贈價格），向發展商成功購入匯豪山 50 樓 D 及 E 相鄰單位，D 室為設有傢俬裝修，E 室為交樓標準單位，兩戶同為建築面積 648 平方呎，即折合呎價 7716 元，創下該物業新高呎價紀錄。

莊鎔溶指出，發展商原本打算保留上述單位在最後才發售，但買家對上述兩戶一見鍾情，在幾經商議下，發展商見盛情難卻，惟有割愛予有心人。扣除上述兩伙後，現時發展商待售單位有約 90 個，兩房單位可享 38 萬元回贈，三房回贈達 43 萬元，而三房套房戶之更可享高達 58 萬元之回贈。

另外，二手市場繼續拉鋸，但仍有個別屋苑呎價破頂，荃灣翠景臺 2 座高層剛以呎價 3619 元易手，較市價高 10% 外，亦創 10 年新高，中原地產麗城 3 期分行經理陳津礪表示，翠景臺 2 座高層 H 室，面積 981 呎，擁 3 房及 1 套房，剛以 355 萬元易手，呎價 3619 元，較市價高 10%，創出自 99 年以來該屋苑新高呎價紀錄。單位座向東南，擁海景，加上位處高層，屬屋苑中之「樓皇」。原業主 98 年以約 320 萬元購入單位，持貨 11 年轉手獲利約 35 萬元，單位升值約 11%。

此外，美聯物業康怡花園分行營業經理梁茂雄表示，康山花園 6 座中層 H 室，單位面積約 520 平方呎，作價 281 萬元，呎價約 5404 元。



匯豪山示範單位呎價創新高

## 栢慧業主蝕 7.5 萬

市況疲弱，再有去年高價開售的新盤近日錄得讓轉手個案，涉及單位為天水圍栢慧豪園一個高層單位，最新造價較去年八月時的一手售價低 4.5%，而樓市經歷近 3 個月的調整後，個別屋苑的樓價已跌至較有支持的水平，刺激交投回升。

中原助理分區營業經理王樹明表示，天水圍栢慧豪園入伙已 3 個月，口碑不俗，越來越受區內客追購。八月迄今已錄得約 12 宗成交個案，較上月同期明顯上升 33%。最近一宗成交為栢慧豪園 3 座中層 H 室，面積 656 呎，剛以 158.8 萬元易手，呎價 2421 元。原業主於去年八月以 166.3 萬元一手購入單位，微蝕 7.5 萬元離場。

栢慧豪園本月錄得之買賣成交中，半數為獲利個案，獲利成交比例上升，相對讓價比例下降。她指出，由於栢慧豪園近日租務交投暢旺，不少業主寧可將單位租出，亦不肯調低叫價讓轉手單位，故令讓價比例下降。

另外，中原高級分行經理林麗芳表示，德福花園現時平均每呎叫價介乎 4500 元至 5000 元，不少買家認為叫價已累積一定跌幅，遂加快入市。該屋苑本月底至今暫錄得 10 宗成交，較上月同期的 4 宗，大幅上升 1.5 倍，買家中雖以用家為主導，惟長線投資者入市比例亦逐漸增至近 40% 的水平。

#### 德福呎價 4444 元

林麗芳表示，其中一成交個案為德福花園 O 座低層 3 號室，面積 603 呎，屬兩房間隔，單位向南，享東九龍市區景，獲一名外區上車客以 268 萬元承接，折合平均呎價 4444 元。據了解，業主於本年四月放盤時，叫價為 320 萬元，惟見多個屋苑交投膠着，遂順應市況將叫價調低，買家見業主先後共減價 52 萬元，即減幅達 16.3%，遂拍板承接單位自住。原業主於九八年以 275 萬元購入上述單位，持貨 10 年，是次轉手蝕讓離場。

香港置業營業經理林怡恆表示，近日有不準買家於市場上找尋箭盤，大部分為換樓客，其中九龍塘傳統豪宅區的物業，本周更屢錄得逾千呎大單位的二手成交，其成交量較上月同期上升 30%。

林怡恆表示，其中何文田巴豪苑中層全層剛以 803 萬元成交，單位面積 1286 平方呎，3 房間隔，平均呎價 6244 元。業主最初開價 860 萬元，其後願意減價 57 萬元，即獲買家承接。原業主於九七年購入，現帳面虧損 117 萬元。巴豪苑為單幢物業，以用家為主導，故放盤一般較少，目前只有約 5 個放盤，其中 4 個連租約，單位平均每方呎叫價約 6300 元至 6600 元水平。

## 10 屋苑成交 88 宗減 16%

利嘉閣地產最新數據所得，十大活躍成交屋苑於過去一周只有 88 宗二手買賣，較前周的 105 宗減少 16% 外，數字創自去年 2 月下旬後的 78 周 (近 20 月) 新低紀錄。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，儘管上周交投再創近年新低，然而二手市況並非一面倒轉，十大活躍成交屋苑的表現可謂好壞參半，成交量增加的屋苑共有 5 個，紅磡海逸豪園、青衣盈翠半島、深井碧堤半島及沙田金獅花園，成交量分別飆升 80%、2 倍、60% 及 40%。天水圍嘉湖山莊、將軍澳中心及沙田第一城的成