

# 御葡萄打進「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，遂把倚巒最受歡迎的2500平方呎3廳3套房型，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，市場料御葡萄可憑相連倚巒大宅，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廳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「縮水偷景灣」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廳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○六年高價貨竟然於兩年後高位再升逾50%，筲箕灣康華大廈升近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%。

美聯物業筲箕灣峻峰分行助理區域經理何志翔表示，筲箕灣康華大廈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厘，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，並附設簇新雅緻裝修，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○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作自住之用。原業主於○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政頌表示，紅磡海逸豪園剛錄得一宗換貨獲利成交。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。本月至今，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，雖然年內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厘

## 冠田工廈回報率10厘

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厘，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

購入物業，以上述租金計算，租金回報率達10厘。黃氏續稱，該名租客為一外資公司，由於物業可作為物流及儲倉之用，該幢物業亦剛完成翻新工作，在本港市場難求，故此落實承租。

黃氏補充，屯門區工廈近年的租務情況不斷改善，租金水平於過去兩年升近一倍。主要因為西部通路的啓用，交通網得以改善，加上市區並未能提供全幢的工廈盤源，令不少目標為全幢工廈的租戶，轉而往新界西區尋找盤源。



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呎示範單位，共以1000萬元售出，呎價7716元，刷新物業呎價新高。

利嘉閣地產極級新盤淘大花園分行高級經理莊銘溶表示，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。

莊銘溶指出，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期分行經理陳津熾表示，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

，屬合理市場價，原業主今年4月以約250萬元購入上述單位，是次成交帳面獲利31萬元，物業升值約12%。



匯豪山示範單位呎價創新高

## 栢慧業主蝕7.5萬

### 德福呎價4444元

林麗芳表示，其中一成交個案為德福花園○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，近日有不少準買家於市場上找尋筍盤，大部分為換樓客，其中九龍塘傳統豪宅區的物業，本周更屢錄面積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，迅即獲買家承接。原業主於九七年樓市高峰時期以920萬元購入，現帳面虧蝕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月下旬後的近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靜；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

交量雖然有所回落，但三者仍力壓群雄，並分別以12宗、11宗及10宗買賣成交，佔據龍虎榜三甲位置。

陳大偉表示，預料準買家待京奧閉幕後入市態度將再度變得積極，加上不少新盤醞釀登場，帶動樓市氣氛轉機，近月所囤積的購買力有望逐步釋放出來，使二手成交量重納升軌，估計十大活躍成交屋苑綜合成交量將以每周約10%的速度回升；樓價亦料可在新盤推售的刺激下止跌。