

# 內地買家 1.38 億購君滙港

大市逆轉，打亂本港買家置業步伐，唯獨內地動力依然勇猛入市掃貨，市場消息，內地投資者洽購新地(00016)旗下奧運站君滙港最後一個頂層複式單位，出價1.38億元，呎價2.61萬元，據悉洽購至尾聲，倘成交平了同屋苑另一個複式呎價創區內新高紀錄；消息又指南觀軒君滙港再錄高價，旗下份屬同區的海桃灣6個複式推出試價，意向呎價2.5萬元。

過去兩年為本港樓市動力的內地客，承接力往往勝一籌，無懼本港樓市呈跌勢，繼續南下一擲千金，市場消息，內地投資者昨日出價約1.38億元，洽購君滙港1座頂層最後一個複式單位，面積5272方呎，5房3套連天台獨立泳池設計，呎價逾2.61萬元，洽購已接近尾聲，有幾短期內成交，倘落實簽約將平同屋苑去年售出的另一個複式單位紀錄。市場消息續指，在東涌地皮一戰鬥

贏自己的南豐，有見君滙港逆市高價沽出複式單位，遂躍躍欲試，旗下海桃灣6個複式戶，即時推出試價，意向呎價2.5萬元，該批單位面積約1300至1900方呎，部分連天台泳池，以2.5萬元計，最低消費約3250萬元。儘管全城二手皆減價，但個別屋苑抗跌力強未受波及，利嘉閣地產分行聯席董事馮樹棠表示，奧運站帝柏海灣5座高層A室，3房隔間，建築面積907方呎，獲用家以730萬元承接，呎價約8049元，據了解，賣方去年第四季以644萬元購得物業，迄今短短約半年時間，帳面獲利86萬元。

不過帝柏海灣交投同受大市氣氛拖累，5月份交投緩慢，本月至今暫錄2宗買賣個案，平均成交呎價約7435元。目前，帝柏海灣3房單位買賣放盤有約160個，開價由620萬元至990萬元不等，視乎單位樓層及景觀而定。



▲君滙港1座頂層複式獲洽購

# 翠峰廿八揭新盤劈價序幕

## 推7伙劈價最多10% 平均呎價8360元

### 劈價潮起

二手劈價潮蔓延至新盤，麗新(00488)旗下鄰近太子港鐵站的翠峰廿八揭開新盤劈價序幕，即推7伙劈價最多10%散貨，平均呎價8360元，唯劈價後仍較同區高逾10%，未聞成交。翠峰廿八雖非屬大盤，但今次減價或起帶頭作用，不排除個別遲遲無法清貨的陳年貨尾盤，會跟風減價傾銷，隨時觸發新盤減價戰。

位於大埔道28號的翠峰廿八，至今仍無成交。麗新發展副總裁潘銳民解釋，翠峰廿八即日新推6至17樓共7伙，單位面積積一色1134方呎，訂價829.8萬至972.8萬元，平均呎價8360元，是批單位開價較去年底調減8至10%，主要因應剛過的母親節優惠而設，加推單位未必有同樣優惠，至於會否以其他優惠取替，暫時未定，但會維持去年整個項目平均呎價1萬元的目標，至於最頂層2個複式單位，維持意向呎價2萬元，初步預料53伙連地舖一併出售，項目可套現7億至7.5億元。

他續說，翠峰廿八屬現樓，已獲批入伙紙，原則上全幢對外開放，並歡迎不限時段預約度尺及拍攝，除設於15至17樓的交樓標準以及37樓連裝修的頂層連天台單位外，買家可量度及檢視自己的心水單位，因應該盤已全面開放現樓，集團認為沒有抵觸政府提高透明度的要求，故未有跟足政府的「九招十二式」開賣3日前派價單，並即日發售。

雖然翠峰廿八劈價最多10%，但劈價後仍較同區的百匯軒及亮賢居高逾10%，亮賢居目前尚餘約30多個貨尾，售價由標準單位的6500元至行政樓層的約1

萬元，至於百匯軒亦所餘無幾，僅得10多伙，呎價約7000餘元，劈價後售價不算吸引，昨日未聞錄得成交。

### 次季新盤量大減89%

4月下旬政府推出「九招十二式」後，打亂發展商推盤部署，致推盤數量減，據美聯物業資料研究部資料顯示，4月新盤推盤量只有349個單位應市，5月份至今亦只得西環維壹登場，涉及單位僅約103伙，即第二季至今只有452個單位供應，比首季4366伙大幅下跌89.6%，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，若本季內仍未有全新大型新盤推出，推盤量有機會創金融海嘯後的新低。

新盤量顯著減少，發展商集中銷售貨尾，該行及土地註冊處資料顯示，5月首12日一手私樓註冊登記只有320宗，較上月同期407宗減少21.4%；而月內一手私樓註冊登記最多的新盤仍是以大圍名城為主，其次為牛池灣峻峽及大角咀海桃灣。

## 基金沽星滙居蝕讓離場

樓市前景未明朗，繼炒家及發展商帶頭劈價沽貨後，陸續有基金選擇蝕讓離場。世紀21東方物業代理營業董事陳志明透露，一間美資基金公司剛以蝕讓價減持物業，涉及單位為長沙灣星匯居2座高層D室，單位面積738方呎，成交價400萬元，平均呎價5420元。

據了解，該基金早於2007年11月以419萬元購入單位，持貨2年半，現轉手帳面蝕讓19萬元，蝕幅約4.5%。

陳志明說，該美資基金公司見樓市成交放緩，手上卻持有30多伙星匯居的單位，故決定率先蝕讓19萬元減持。新買家為外籍客，鍾情該屋苑樓齡已有一年多，配有會所設施，故拍板購入作自住用途。

事實上，東涌地皮成交價遜色，區內部分業主亦爭相離場。世紀21分行經理呂寶儀表示，東涌地皮早以底價成交，令部分業主及買家對後市缺乏支持，影響區內成交量及成交價下挫，東涌映灣園有業主感到市場氣氛淡靜，趕快與買家議價達成交易並盡快離場，最新成交為東涌映灣園2座中層C室，面積1050平方呎，成交價338萬元，平均呎價3219元。

## 50屋苑首4月累積升逾8%

本港樓價今年初急速上漲，首4個月累積升幅逾8%，惟在政府出招等利淡氣氛主導下，代理料本港樓價難免調整。綜合利嘉閣地產數據，全港50屋苑4月份平均呎價報5273元，較09年底累升8.3%，較08年3月高位已多出5.5%。

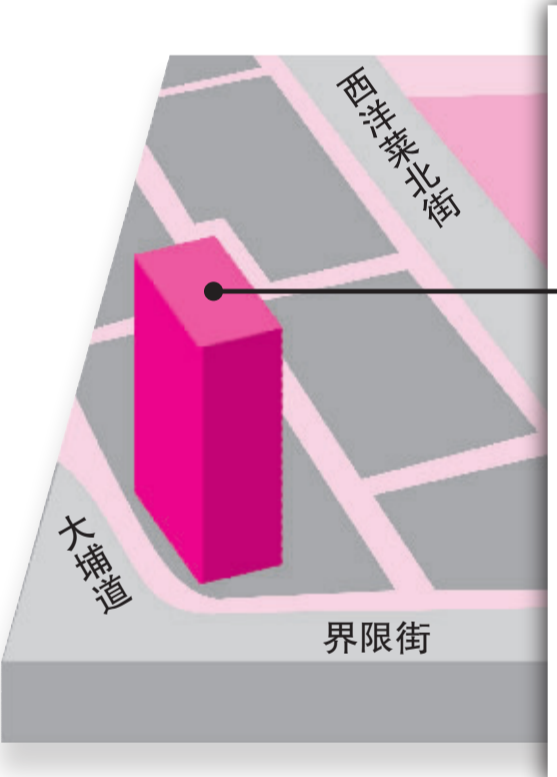
利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，按地區分析，新界區屋苑首季樓價升幅最勁，21個屋苑平均成交造價最新報每方呎4071元，累積升幅達8.6%，較整體樓價升幅高出0.3個百分點；九龍區屋苑造價則稍微落後，區內20個指標屋苑平均呎價現報5353元，期間升幅8.5%，升幅居次；港島區9個指標屋苑平均成交呎價現報7396元，折算整體物業在過去4個月平均上升7.0%。

另一方面，列入觀察範圍的50個指標屋苑當中，有46個屋苑成交造價有所上升，比例高達92%，可見升市涉及範圍甚廣，升幅由1.4%至18.6%不等。樓價升幅高於大市平均值8.3%、即「跑贏大市」的屋苑共有20個之多，實質樓價升幅最高的10個屋苑當中，九龍區佔6席，新界區則佔4宗，港島區則沒有屋苑打入十大之列。



▲左起：香港置業林樹權、李志成、姚偉南及王品弟認為，今年上車盤買賣比例將會回升「80後」趁低吸納，屆時上車盤佔整體比率將有望重拾升軌。

另一方面，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年4月份價值200萬元或以下的低價二手私人住宅買賣登記錄4113宗，總值60.52億元，佔同期二手私人住宅買賣的43.7%，比例按月微升0.7個百分點。



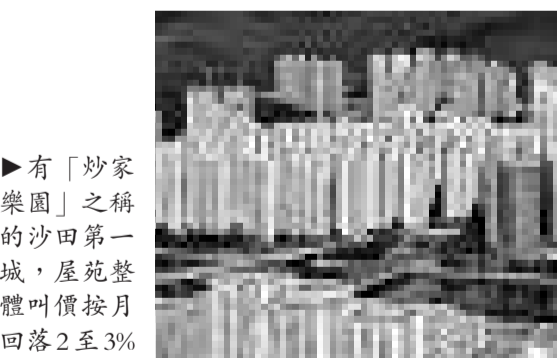
▲彌敦道翠峰廿八劈價沽貨



## 沙田第一城錄低市價成交

樓市充斥利淡因素，住宅減價成交此起彼落。綜合地產代理消息，鴨脷洲深灣軒、沙田第一城及馬灣珀麗灣等，近日不斷錄得減價或低市價成交個案。利嘉閣地產分行經理何家健表示，沙田第一城頻頻出現低價成交，最新一宗為44座中層高層D室，面積410方呎，成交價171.5萬元，呎價4183元，低市價4%。

沙田第一城5月至今累錄35宗二手買賣，平均呎價約4600元，屋苑二手放盤約700伙，平均每方呎開



▶有「炒家樂園」之稱的沙田第一城，屋苑整體叫價按月回落2至3%

價約4680元，較一個月前回落2至3%，而一般放盤業主更可接受3至5%的議價空間，他預期屋苑短期內樓價最少再跌3%。

美聯物業高級營業經理姚潤洪表示，珀麗灣16座中層H室，面積約678方呎，屬2房設計，望開場內園景，以245萬元易手，平均呎價約3614元，較市場價低5%。

市況回軟，港島區屋苑亦不能倖免。中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，深灣軒錄得一宗減價成交，單位為深灣軒3座高層D室，面積646方呎，擁2房隔間，造價433萬元，呎價6703元。原業主本來叫價450萬元，最終減價17萬元沽出，買家為用家，見市場調整遂借機入市。

### 樓市降溫 買家態度審慎

此外，香港置業高級營業經理謝國勳表示，樓市降溫，買家入市態度審慎，將軍澳維景灣畔部分業主讓價幅度擴至3至5%，屋苑本月暫錄19宗二手成交，與上月相若，平均呎價則5130元，較上月同期回落約5%。

香港區高級營業董事林樹權表示，本月首12日，細價屋苑牛頭角淘大花園及沙田第一城，分別錄約13宗及22宗二手成交，按月大跌55%及27%，反映政府出招調控樓市，屋苑交投即時降溫，平均呎價亦錄約2%至3%的跌幅。

事實上，近日細價屋苑屢錄低市價成交，以沙田第一城為例，區內業主讓價空間已大幅擴至5%水平，部分持貨量多的投資者更積極降價求售，以一宗395方呎單位成交為例，原業主一直叫價202萬元，惟賣地後旋即以178萬元沽貨，低市價近9%。

李志成認為，樓價自03年起拾級而上，細價樓的二手註冊比例持續下滑，其中150萬元以下的二手註冊比率跌至25%，與03年高位74%比較低出近50個百分點，創13年新低，惟政府出招後拖累樓價有回軟跡象，料本年年次季樓價將出現5%至8%的調整，有利

## 麗新:The Oak 呎價勢過萬

近年鮮有公開露面的麗新(00488)執行董事兼行政總裁劉樹仁，回應現樓應否納入「九招十二式」規管時表示，謂現樓屬於私產，政府需要就此項作出廣泛諮詢，同時旗下與AIG合作的灣仔活道The Oak擬下月開賣，呎價勢必過萬元。



▲劉樹仁對後市樂觀

### 現樓屬私產

旗下翠峰廿八未有開賣3日前派價單，劉樹仁謂，商會暫時在現樓銷售方面未有指引，強調現樓屬私產，政府有需要就此廣泛諮詢，況且該盤已因應政府要求全面開放予買家逐個睇，可隨便度尺及親手接觸，對買家而言已相當清晰，並重申集團會遵從政府所有立法後的賣樓守則，認為執行上無困難，對樓盤銷售無影響。

集團投資策略傾向發展豪宅，對未來拍賣的多重地皮感興趣，正物色投地機會，其中許氏家

族下周拍賣的山頂白加道地皮，或組團競投。除翠峰廿八外，集團與AIG合作的發展的灣仔活道住宅，命名The Oak，擬定下月開賣，該盤屬重建項目無需申請預售樓花同意書，總數130伙面積約500至1000呎，觀乎港島區多個住宅呎價一律過萬元，The Oak意向呎價亦睇過萬。展望後市，劉樹仁對後市樂觀，認為會平穩發展。

## 基金 1.45 億購彌敦道地舖

消費市道趨旺，核心舖位吸引投資者入市尋寶，中原(工商舖)商舖部助理區域營業董事陳國坤表示，本地基金(裕耀實業家族)剛以1.45億元，連租約購入彌敦道240至252號立信大廈地下3至5號舖，涉及面積約1800方呎，平均呎價約80556元。

據了解，上址3號舖現由找換店租用，4至5號舖則由周大福珠寶行租用，按成交價計，租金回報近3厘，預計約滿後新租金回報可上調至逾4厘之水平。原業主於1985年以420萬元購入，帳面獲利約1.4億元，物業25年間升值近35倍。

另邊廂，第一太平戴維斯商舖銷售部董事馮榮成表示，剛促成九龍佐敦白加士街113至115號1幢6層高的商住大廈全幢成交，成交價約4020萬元。該幢6層高的商住物業總樓面面積為6228方呎，包括地下2間食肆舖位約共1110方呎，及樓上5層一梯兩伙出租住宅單位約共5118方呎，以成交價4020萬計算，平均呎價約6455元。原業主於去年年中以3300萬元購入全幢物業，帳面獲利720萬元。

美聯工商助理營業董事吳偉華表示，觀塘區地廠剛錄承租個案，為該區本年罕有的大手地下物業租務成交，涉及樓面達12999方呎，面積約12999方呎，租客以約16.8萬元承租，平均呎租近13元，租期長達6年。

吳氏補充，觀塘區的地下物業盤源意見罕有，而過去數年新式商廈相繼落成亦為區內帶來新消費人流，不少大型企業將公司總部遷入區內，例如宏利保險承租宏利金融中心(前名觀塘223)及國衛保險承租Landmark East等，勢必凝聚更龐大的工作人口，以及高消費力的白領一族，地下物業的租客客源得以拓展，租金收入及升值潛力將更為理想。



▲裕耀實業家族剛以1.45億元購入彌敦道240至252號地下3至5號舖

## 簡訊

### 葡萄酒沽貨獲利410萬

中原地產分區經理馮鑫波表示，元朗葡萄酒單號屋剛錄成交，單位面積3500平方呎，以2250萬元沽出，折合平均呎價6429元。據了解，原業主於2008年11月以1840萬元購入上址，持貨約兩年，沽出單位獲利410萬元，單位升值22.3%。

### 友誼大廈成交錄820萬

美聯物業營業經理袁偉林表示，跑馬地友誼大廈低層A室，3房套房設計，望開揚翠綠樹林景觀，面積約1050平方呎，成交價約820萬元，折合呎價約7810元。買家是外區換樓客，原業主於2009年11月以約680萬元入市，帳面獲利約140萬元，物業升值達20.6%。

### 灣景中心成交錄355萬

美聯物業營業經理梁凱峰表示，灣仔灣景中心C座高層3室，單位面積約505平方呎，5房開則，享海景，成交價355萬，平均呎價約7030元，屬市場合理價。現時同類型單位月租約15000元，料租金回報達5.1厘。原業主於2006年3月以182.8萬元購入單位，帳面獲利172.2萬元，物業升值94%。

### 豪景花園成交錄230萬

利嘉閣地產區域經理姚頌唐指出，深井豪景花園4座低層B室，面積775平方呎，作價230萬元，折合成交呎價2968元。原業主於去年第三季斥資180萬元購得物業，迄今趁樓價進一步上升而將單位出售，結果帳面獲利50萬元，賺幅約28%。5月份至今，豪景花園暫錄13宗二手買賣，平均成交呎價約2718元。屋苑現有約187個二手買賣放盤，開價由每平方呎2355元至6635元不等，視乎單位樓層及景觀而定。

# 港置：次季樓價料跌8%

政府連環出招、東涌賣地成績遜色，令二手樓價明顯回軟。香港置業行政總裁李志成相信，第二季二手樓價將下調5至8%，但有望刺激「80後」趁機入市，從而帶動150萬元以下的細價樓交投比例反彈。

### 帶動細價樓交投反彈

他又謂，早前樓價高企，不少年輕準買家感到置業困難，惟近日樓價有回軟跡象，配合息口持續低企，市場不乏細價物業供應，以承造9成半按揭計算，供樓負擔比率更可維持約3成的健康水平，料「80後」置業趨踴躍，帶動150萬以下的二手註冊有望反彈。