

責任編輯：龍森輝

QUEEN'S CUBE 入場費 600 萬

首批擬推 30 伙 每人限購 1 伙

部署開賣

南豐 夥市建局 合作的灣仔

仔 QUEEN'S CUBE，屬首個受「9 招 12 式」「3 招 14 式」以及「市建 8 招」規管的新盤，決定抽籤開賣，1 人只限買 1 伙，首批擬推售 30 伙，意向呎價最低 1.5 萬元，入場費約 600 萬元。

南豐營業部副總經理黎學良指出，灣仔 QUEEN'S CUBE 最快周內或下週初公布價單，周內派發樓書，鎖定國慶黃金檔期開賣，樓盤會跟足政府新出的樓花銷售指引及市建局的規定，開賣程序確保公平及公道，項目決定以抽籤登記形式開賣，市建局旗下樓盤規定 1 人限購兩伙，但該盤單位數目有限，僅得 96 伙，冀更多買家能入市，故進一步收窄至每人限購 1 伙。

黎學良續說，參考同區及星街一帶新盤造價，QUEEN'S CUBE 意向呎價維持 1.7 萬至 1.8 萬元，不排除個別低層單位呎價低至 1.5 萬元，以單位面積 401 至 582 呎計，全屬開放式及 1 房間隔，開放式布局的 401 呎單位入場費約 600 萬元，集團會盡快開放現樓的交樓標準單位，讓買家有足夠時間了解及認識樓盤質素，以配合稍後開賣。

無考慮提供二按

黎學良表示，較早前已分段約晤銀行界參觀，初步對樓盤評價甚高，估價無問題，全部估足價。對於有發展商為買家提供二按，黎表示 QUEEN'S CUBE 大部分單位約於 1000 萬元以內，相信該盤買家具實力，故



地址	皇后大道東 239 號
住宅單位	96 伙
單位面積	401 至 582 方呎
單位間隔	開放式及 1 房
意向呎價	1.5 萬起
入場費	600 萬元
入伙日期	已入伙
發展商	南豐、市建局

黎學良（中）稱 QUEEN'S CUBE 最快周內或下週初派價單

無考慮為買家提供二按。

灣仔區新盤相當值租，不少來自金鐘及中環一帶的金融專才，嘉善軒租最高達 42 元，毗鄰的尚翹峰呎租最高亦達 38 元，反映該區租務相當吃香，黎學良有信心 QUEEN'S CUBE 日後呎租有機會高達平均 50 元，挑戰區內新高。

以型格酒店為主題

黎學良介紹 QUEEN'S CUBE 的發展構思及理念

該盤以新一代型格酒店 (HIP Hotel) 為主題，型格酒店屬新一代精品酒店，在生活節奏快以及人口密度較高的第一線城市開始盛行。出自著名設計師包括 Philippe Starck、Terence Conran 以及 Anouska Hempel 手筆之型格酒店亦被視為時尚酒店之選；而世界著名之型格酒店則包括：Morgans Hotels、W Hotels and The Hempel in London 等。事實上，型格酒店着重獨特及個性化的設計，而 QUEEN'S CUBE 亦以此為藍本，打造新一代的時尚生活式住宅。

天宇海周四派發售樓書

多個新盤部署中秋節後出擊，長實 (00001) 旗下馬鞍山天宇海，計劃最遲本周四派發售樓書，短期內公布售價，按照樓花銷售指引，該盤可於派樓書後七日開賣，意味樓盤銷售已進入直路階段。而配合今次開售，該盤示範單位本周四全數開放，公眾毋須事前預約。

長實地產投資董事黃思聰表示，馬鞍山天宇海將於中秋節翌日 (本周四) 開放示範單位予公眾參觀，當中包括 3 個示範單位及 1 個清水房，樓盤售樓書最遲本周四發放，價單亦計劃短期內公布，務求以 9 月份開售為目標。

長實營業經理何家欣表示，天宇海過去一周路演，累積接獲逾 8000 個查詢。配合市民參觀，發展商特設

何家欣 (左) 及黃思聰表示，天宇海示範單位歡迎買家度尺

13 條穿梭巴士專線，市民參觀示範單位亦毋須事前預約。同時，該盤昨日率先開放清水房予傳媒及地產代理參觀，單位面積 1070 方呎 (2A 座 B 室)，採 3 房 3 廁連多用途房間，樓底高 9.9 呎。

另邊廂，美聯物業指出，配合中秋佳節，華懋旗下沙田碧濤花園 2 期加推 106 伙預留單位，當中包括 2 伙都美閣頂層示範單位連連戶，擁馬場河畔景及山景，連裝修呎價約 5898 至 7975 元，訂價逾 1518 萬元至 2531 萬元。

其餘單位分別為富臨閣 57 伙及嘉麗閣 38 伙等，面積由 920 方呎至 1589 方呎，平均呎價約 4513 元至 7924 元不等，訂價逾 406 萬元至 1259 萬元。美聯物業指出，華懋委託該行代理沙田碧濤花園 2 期，遂推出中秋節置業優惠，凡透過該行買入碧濤花園 2 期單位，有機會獲得約 18000 元的東歐浪漫之旅，名額 3 個，總值 54000 元。

50 屋苑成交跌 10%

平價盤源經過一輪消耗後，買家入市再卻步，二手市場持續膠着，加上中秋節臨近，睇樓活動大減，用家市場主導下交投報跌，利嘉閣數據所得，全港 50 個指標屋苑在上周僅錄 287 宗買賣個案，較前周的 320 宗下跌 10.3%，連升兩週後再度下跌，將軍澳蔚藍灣畔更零成交。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，除港島區屋苑成交錄得上升外，九龍及新界區交投均見下跌，其中九龍區跌幅最大。該區業主心態進取，不願減價售樓，加上本身財力穩健，無需急售物業，買家追價乏力，拖累成交價跌，該區 20 個指標屋苑上周共錄 84 宗二手買賣，較前周的 107 宗大跌 21%，藍田匯景花園、將軍澳廣場及長沙灣泓景臺的成交分別大跌一半以上，而蔚藍灣畔更零成交。

新界區買賣交投亦見下跌，其中前周表現較佳的沙田中心、荃灣綠楊新邨及麗城花園，因盤源在前周快速消耗後未及補充，成交量較前周下跌 44% 至 85%，青衣盈翠半島及瀨景灣、元朗錦綉花園於上周末有成交，令新界區總體成交跌 8%。

由於港島區業主讓價空間較大，買賣雙方較易取得共識，二手交投持續平穩，港島區 9 個指標上周共有 55 宗買賣，按月上升 6%，當中鯉景灣、杏花邨及藍灣半島的交投大升 1 倍以上，成功帶動港島區成交再度上升。陳大偉指出，隨着施政報告即將發表，較有能力的業主傾向封盤，靜觀樓市變化，市場上可議價放盤買少見少，加上後市缺乏方向，買家入市意欲不高，情況短期內難以改善。因此預期，二手大市將持續淡靜一段時間，直到新施政報告出台為止。



蔚藍灣畔上周二手零成交

二手註冊量減 14%

政府 8 月再出招推新系列調控措施後，買賣雙方觀望，入市意欲銳減致二手交投偏軟，反映上月市況的土地註冊處資料顯示，本月截至 17 日暫錄 6334 宗二手註冊，相比對上一個月同期的 7331 宗下跌 14%，料本月全月二手註冊量回落至不足 1 萬宗，屆時創 3 個月低位。

香港置業行政總裁李志成表示，雖然二手註冊數字錄得按月跌幅，不過因近期發展商推盤速度減慢，在一手註冊量偏低下，二手註冊量佔整體一、二手住宅註冊的比率回升；據資料顯示，本月至今二手註冊佔整體一、二手註冊比率為 94%，較上月的 89.6% 上升 4.4 個百分點並創近 3 個月高位。

若按金額分布，同期二手註冊數字中，200 萬元以下的細價物業佔最多，暫錄 2731 宗，佔整體二手註冊 43%，其次為 200 萬元至 300 萬元之二手註冊，暫錄 1510 宗，佔整體二手註冊 24%，可見逾 67% 的註冊為 300 萬元以下之中小型物業。

值得注意的是，本月至今 200 萬元以下細價物業比率為 43%，相比上月的 41% 升 3 個百分點，此比率連跌 3 個月後首次回升。

本月至今最活躍二手註冊屋苑為嘉湖山莊，暫錄 110 宗；其次為沙田第一城及美孚新邨，分別暫錄 81 宗及 62 宗二手註冊，當中亦有 6 個屋苑註冊按月逆市上升，如天水圍栢翠園，暫錄 39 宗二手註冊，相比上月同期的 26 宗上升 50%；而愉景灣暫錄 53 宗二手註冊，較上月同期亦上升 10%。

即使預料本月全月二手註冊量回落至不足 1 萬宗水平，不過整體第 3 季二手註冊數字表現仍然造好，料將錄約 3.4 萬宗，屆時按季上升 20%。

傳萬泰 3 億購勝利道舊樓

市區地盤有價，發展商加緊收購舊樓。據土地註冊處資料，何文田勝利道 102 號雅佳大廈，全幢大部分業權於本月初以 3 億元易手，涉及 6 個舖位和 17 個住宅單位，項目地盤面積約 3811 方呎計算，可建總樓面達 3.4 萬方呎。市場估計買家以萬泰的呼聲最高。

據土地註冊處資料，樓齡超過 50 年的勝利道 102 號雅佳大廈，本月初以 3 億元獲得收購，當中涉及大部分業權，除了 7 樓 A 室外，全數單位和地舖都於今次買賣中易手，合共涉及 17 伙住宅和 6 個地舖。據資料，買家為 Golden Elite Holdings Ltd。

據了解，雅佳大廈樓高 9 層，由 18 伙住宅和 6 間地舖組成，地盤面積 3811 方呎，以地積比率 9 倍計算，可建總樓面 34299 方呎。事實上，雅佳大廈早於 2008 年已獲財團陸續收購，當中地舖造價約 600 萬至 900 萬元，住宅每伙收購價約 490 萬至近 1000 萬元。項目去年底曾經以 1.9 億元把大部分業權易手，現事隔約 1 年再度易手，項目增值超過一半。

市場人士估計，一向專注豪宅發展項目的萬泰，今次購入上址的呼聲最高，料物業將重建為精品豪宅出售。事實上，勝利道舊樓不乏發展商垂青，恒地亦一直積極收購，市傳勝利道 22 至 24 號僑華樓及勝利道 26 及 26A 號舊樓，恒地亦有沾手。

GOODWOOD PARK 呎造 11949 元

中原豪宅 STATELYHOME 錦繡及加州花園分區聯席董事龍智輝表示，雙魚河天巒推售帶動區內樓價，近日續有買家偷步入市鄰近洋房，期望新盤開售會帶動樓價上升，日前兩日內亦錄三宗同區洋房成交，反映交投趨趨暢旺，其中 GOODWOOD PARK 錄得單號屋成交，單位面積 3381 平方呎，成交價 4039.8 萬元，呎造 11949 元。據悉，買家為名人，看準單位具一定升值潛力，加上心儀單位環境舒適而購入單位。現時屋苑之大單位已經全數沽清，只剩下 5 伙細單位。

MIDTOWN 半年升值 12%

樓市步入整固期，業主見有斬獲即止賺離場，元朗 YOHO MIDTOWN 一個 653 呎單位剛以 385 萬元易手，較市價高 1%，創同類單位新高成交，帶挈業主持貨半年賺 40 萬元或近 12%。

美聯物業元朗大馬路分行高級營業經理鄧涇濤表示，近日元朗 YOHO MIDTOWN 二手交投不俗，暫錄得約 6 宗成交，其中 YOHO MIDTOWN 第 3 座高層 D 室 653 呎單位，獲外區投資客以 385 萬元承接，較市價高 1%，亦創下同類單位價新高成交，業主持貨僅半年易手，獲利達 40.5 萬元。

據悉，業主持有屋苑多個單位，受樓市觀望氣氛影響下，決意沽貨止賺，更成功反價 5 萬元至以約 385 萬元成交，呎價約為 5896 元。若以現時屋苑同類單位月租約 1.2 萬元計算，上述單位租金回報率高達 3.7 厘。原業主 3 月份以約 344.5 萬元購入，持貨僅半年易手，帳面獲利約 40.5 萬元，升值約 11.7%，該屋苑現時錄得呎價約為 5550 元。

置業 18 分行組別經理歐陽智龍表示，天蠶日鑽高層 C 室，單位建築面積 1382 方呎，3 房間隔，單位向西全海景，連租約以 3000 萬元易手，呎價約 21708 元。據了解，原業主 2 月以 2246 萬元購入，持貨僅 7 個月，帳面獲利 754 萬元離場，物業期內升值約 33.6%。

中原地產奧運站帝峰皇殿分行高級分區營業經理程向傑表示，新近富榮花園 18 座低層 E 室 505 方呎，2 房間隔，日前於自由市場以 298 萬元沽出，呎價 5901 元，買家為長線投資者，見放盤造價合理租金回報穩定，遂入市上述單位作長線收租之用。據了解，屋苑現時同類單位市值租金約 9500 至 1 萬元，買家可享高達 3.8 至 4 厘之租金回報。

原業主 4 月以 250 萬元購入，持貨僅 5 個月轉手帳面獲利 48 萬元離場，單位升值 19.2%。

屯門市廣場名車誘豪客



陳欽玲 (右) 表示，屯門市廣場 10 月份生意額料按年升 10%

國慶黃金周將至，各大商場積極招攬內地豪客。信和旗下屯門市廣場計劃耗資 100 萬元迎國慶，包括送出勞斯萊斯名貴轎車接送遊覽、品管豪華宴等，料推廣期內，內地客佔整體人流比例攀至 15%，最高個人消費額可達 20 萬元。在連串活動下，屯門市廣場 10 月份生意額料達 5.5 億元，按年升 10%。

信和集團屯門市廣場首席總經理陳欽玲表示，該商場 10 月份加強宣傳攻勢，先於 9 月 30 至 10 月 5 日舉行國際陀螺珍藏展，展出近 500 件來自各國的陀螺。而 10 月 1 至 10 日，商場更推出超級富豪招待優惠，凡推廣期內累積消費滿 3 萬元的內地旅客即可登記參加，首 5 名最高消費額的顧客，可於 11 月 27 日與三名親友獲勞斯萊斯接送遊覽旅遊景點、品管燕窩鮑魚豪華宴等，名額 5 個，總值 15 萬元。她估計，受推廣刺激，內地客個人最高消費額將達 20 萬元，較早前的 10 萬元紀錄增長一倍。

另外，一田百貨常務董事莊偉忠表示，投資額逾 7000 萬元、面積達 8.8 萬方呎的一田大埔超級城新店，將於 12 月開業，配合開業，公司昨天舉行招聘會，聘請 120 個全職職位。而一田百貨今年 1 至 8 月生意額較去年同期升 10.3%，其中嬰兒部改裝後營業額急升逾 30%，原因是本地經濟暢旺，市民消費意欲增強，展望第 4 季生意持續向好。

此外，九龍灣德福廣場舉行中秋美食博覽，齊集近 20 家中秋美食品牌，料吸引 20 萬人入場，參展商生意額料升 15%。另長實旗下紅磡漁人碼頭商場昨天邀請著名插畫師、「苦榮」漫畫原創者伍尚豪擔任中秋節慶祝活動「特色月餅創作大賽」的評判，為旗下 5 大商場之慈善月餅捐贈活動揭開序幕。

細價樓買賣創 12 年新低



上車樂園的嘉湖山莊 8 月最多細價成交註冊

資料顯示，8 月份價值 200 萬元或以下的二手住宅買賣登記錄 4558 宗涉近 71 億元，佔整體二手註冊的 37.6%，按月再跌 0.6 個百分點，創 12 年新低，10 個 200 萬元以下註冊最多的屋苑，9 個分布新界區，九龍區得寶花園僅佔 1 席，樓市狂瀉下，連公屋亦衝破 200 萬元，可見市區上車盤已所餘無幾，但仍與 97 年細價樓比例低位的 28.2% 相較，仍有近 10 個百分點差距。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，8 月份價值 200 萬元或以下的二手私人住宅買賣登記錄 4558 宗，總值 70.66 億元，佔同期整體二手私人住宅買賣登記 12115 宗的 37.6%，較 7 月的 38.2% 下跌 0.6 個百分點。細價樓買賣比例連跌 3 個月，累積跌幅達 6.5 個百分點，8 月的數字是自 98 年 4 月的 37.4% 之後，創逾 12 年按月新低，但與 97 年 7 月的 28.2% 谷底相比，仍相差 9.4 個百分點。細價樓買賣比例降至 40% 以下，顯示 7 月

期間私人住宅交投活躍，樓價上升，導致上車盤源減少，影響低價二手私人住宅買賣比例回落。不過，8 月中旬政府出招壓抑樓市，市民的入市信心大減，所以近期樓市出現整固，樓價反覆橫行，預期細價樓佔二手市場的比例將維持在 40% 左右水平。

價值 200 萬元或以下的二手私人住宅買賣合約登記主要集中在新界區，今年 8 月份錄 2822 宗，佔整體細價樓 4558 宗登記的 61.9%。九龍區及港島區的低價二手私人住宅買賣有 1214 宗及 522 宗，分別佔 26.6% 及 11.5%。

期內表現最活躍的上車屋苑，以天水圍嘉湖山莊最勁，錄得 183 宗 200 萬元以下買賣登記，總值 3.09 億元，沙田第一城錄 174 宗緊隨其後，總值 3.22 億元。沙田金獅花園錄 68 宗排第 3，總值 1.05 億元。荃灣中心及屯門市廣場分別有 66 宗及 64 宗，位列第 4 及第 5，總值 1.04 億元及 1.07 億元。