

# 上車客「瘋搶」細單位

## 康澤呎價萬元 百福兩房撲八千

受政府居屋新政策刺激，二手居屋瘋狂反價，造就私樓亦水漲船高。其中，北角百福花園2房戶以呎價近8000元沽出；炮台山康澤花園2房戶更以每呎1萬元易手，創屋苑新高，打破了北角邨地皮低價批出「累街坊」的宿命。根據代理分析意見認為，上車客「瘋搶」細單位，火炭銀禧花園2房戶亦呎造6630元，創屋苑新高，預料高價成交陸續有來。

前北角邨地王早前以低價批出後，區內二手屋苑減價之聲此起彼落，但隨着政府拋出活化居屋措施，全港居屋身價大升，不少上車客開始回流二手私樓市場，令北角區細價私樓「起死回生」。

中原地產助理分區聯席董事陳家鴻表示，康澤花園C座高層3室，面積572方呎，擁2房間隔，望海景，以572萬元獲用家承接，呎價達1萬元，創屋苑呎價新高。據了解，原業主於2007年底以290萬元購入單位，持貨不足5年，帳面勁賺282萬元。

世紀21日昇地產營業董事何俊傑表示，政府放寬二手居屋措施出台後，二手居屋連環反價，叫價直迫私樓，迫使部分用家回流私樓市場，以北角區為例，樓價400萬元以下的盤源買少見少，有用家不惜追價入市，早前北角邨地皮以低價批出的負面消息幾乎被淡化。

他又謂，北角百福花園德福閣高層C室，面積495方呎，2房間隔，附設優質裝修，以395萬元獲上車客購入，呎價達7980元，創新高。此外，北角銀輝大廈低層單位，面積466方呎，獲數拾客爭購，最終反價至313.8萬元沽出，呎價6734元。

除北角區外，熱門上車屋苑火炭銀禧花園亦創高價。中原地產分區經理溫志傑說，銀禧花園8座高層D室，面積644方呎，享馬場景，屬2房間隔，以427萬元獲上車客購入，呎價6630元，創屋苑同類單位新高。

事實上，樓價再度失控，上車客為免「執輸」，入市步伐明顯加快。美聯物業營業經理麥志益透露，一名新婚客見盤源緊張，在睇樓後迅速拍板斥約283萬元入市，購入上水名都1座低層G室2房戶，面積607方呎，呎價約4662元。

此外，世紀21富山地產慈雲山分行高級經理黃澤龍表示，黃大仙萬寶大廈低層A室，面積385方呎，屬2房間隔，上車客在不多加考慮後，便以172萬元購入，呎價4468元。



▲政府早前提出白表客可免補地價購買二手居屋單位。圖為黃大仙居屋屋苑天馬苑及天宏苑



◀炮台山康澤花園一個2房單位以呎價1萬元賣出

## 50屋苑買賣19周最旺

外圍市況好轉，加上新居屋政策下，大力釋放上車用家蜂擁入市，令二手屋苑交投明顯轉旺。據利嘉閣地產數字，全港50屋苑上周共錄332宗買賣，較前周的316宗反彈5%，造出連升4周的強勢外，成交量更創近19周新高。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，港島及九龍區交投攀升，受惠歐洲央行行長捍衛歐元言論刺激，投資氣氛瞬間轉好，更多猶疑換樓用家落實換樓，推動港島區9個指標屋苑上周出現36宗買賣，按周增加16%，其中鯉魚涌康怡花園、柴灣杏花邨及小西灣藍灣半島，上周成交量大增1.67倍至7倍不等，成為港島區領漲大市的主要動力。

九龍區方面，將軍澳新盤峻鑽銷售接近尾聲，將軍澳及東九龍兩區交投明顯轉活，該區20個指標屋苑上周累錄137宗買賣個案，較前周的122宗增加12%，其中將軍澳都會駅及將軍澳中心成交量大增3倍及

1.17倍外，紅磡黃埔花園、藍田麗港城、藍田匯景花園、將軍澳新都城及長沙灣泓景臺的2房單位亦見「搶手」，並帶動屋苑成交量激增20%至1.75倍不等。

全城高價搶購二手居屋，平價放盤買少見少下，購買力流向細價私宅市場，帶挈火炭銀禧花園、大埔中心及荃灣爵悅庭的交投激增2至6倍，表現不俗。不過，因盤源減少及樓價急升，則令沙田第一城、荃灣綠楊新邨、青衣盈翠半島及青衣瀨靚灣的成交量下跌50%以上，抵銷正面影響，拖累該區21個指標屋苑上周僅錄159宗買賣個案，較前周的163宗輕微下跌2%，走勢與大市背馳。

陳大偉指出，歐洲央行表示大力捍衛歐元，市場憂慮可望暫時紓緩，加上市場憧憬新一輪量化寬鬆出台，明顯有助資產價格攀升，料可推動更多投資者及用家入市，潛在客源擴大下，估計下周50指標屋苑綜合成交量將有機會攀升至350宗或更高水平。

## RICS 籲免補價居屋設禁售期

政府提出白表客可免補地價購買二手居屋，近日居屋市場明顯轉活。英國皇家特許測量師學會（RICS）建議，當局應分階段推出配額，並為有關單位設立禁售期，以免二手居屋樓價狂飆。

居屋市場近日繼續成為市場焦點，特首早前宣布容許每年5000名合資格的白表申請者，可無須補地價購買二手居屋單位，居屋市場隨即接連傳出高價成交。英國皇家特許測量師學會表示支持此項措施，但認為當局在推行白表客免補地價購買居屋時，應分階段推出配額，以防二手市場居屋單位價格飆升。

該會建議每年配額共有5000個，首批2500名申請者，必須於6個月有效期內，在二手市場購買居屋單位；次批2500名申請人，則須於另外6個月有效期內購買居屋單位。

此外，該會認為為遏退居屋市場炒風，當局推行措施時應設立禁售期，例如購買二手居屋兩年之後，有關買家才可轉售相關居屋單位。RICS認為，政府亦

需要定期研究合資格白表申請者的家庭入息限額、資產限額。至於當局將來計劃推出居屋，RICS認為，資助房屋為本港公民福利，未來居屋地皮的地契可加入僅能售予港人的條款。

另邊廂，政府提出全數資助非政府機構興建3000伙青年宿舍單位，以短期租約及低於市值租金予年輕人及年輕夫婦。RICS歡迎有關建議，認為政策可紓緩現時廉價房屋嚴重短缺的問題，令宿舍租客可於4至5年租賃期內，可節省金錢置業。RICS認為，由於擬建青年宿舍的數幅地皮已由非政府機構擁有，落成時間遠較政府從土地儲備中尋找地皮興建宿舍為短，建議政府設立跨部門小組統籌各部門，以簡化變更土地契約、項目圖則審批等程序。

RICS香港分會房屋政策工作小組主席謝建華認為，白表客免補價買居屋及青年宿舍等措施，短期內可紓緩本港廉價房屋不足的問題，但政府不可忽視制定長遠土地房屋供應及發展政策。



▲長實君珀為中半山近年少有的新盤

## 張涵予斥5800萬購君珀

長實（00001）堅尼地道新盤君珀再錄名人入市個案。土地註冊處資料顯示，內地演員張涵予斥資5800萬元，購入君珀12樓B室，以單位面積2007方呎計算，呎價2.89萬元。

本港豪宅備受內地買家追捧，土地註冊處資料顯示，長實堅尼地道新盤君珀12樓B室，面積2007方呎，在本月中以5800萬元成交，成交呎價28899元。登記買家為內地演員張涵予。資料顯示，該盤已錄得多宗名人入市個案，包括內地影星徐帆以7818萬元購入該盤1樓B室連花園單位；百老匯電器「太子女」李惠貞等以共1.54億元購入君珀12樓A室及16樓A室。

另邊廂，其他大額豪宅亦不難找到內地客蹤影。土地註冊處資料顯示，薄扶林貝沙灣5期5號洋房，面積9254方呎，早前以3.09億元沽出，新買家為浩煌有限公司，公司董事為唐浩，據悉為內地客。據悉，該洋房由中國重汽（香港）沽出，該公司在2009年10月斥資2.328億元購入洋房，持貨至今兩年多，轉售帳面獲利7620萬元，賺幅約33%。

此外，南區壽山村道嘉碧苑9號洋房，面積3600方呎，早前以1.2億元成交，呎價3.3萬元，買家為CRYSTAL RIVER CAPITAL LIMITED。另九龍站天璽月鑽靚55樓B室，面積1738方呎，早前亦以3828.8萬元沽出，呎價2.2萬元，新買家為富意集團有

限公司，公司董事為藍兆平及馬愛和。

### 壹環已推單位累售90%

華置（00127）夥拍市建局的灣仔壹環銷情持續，上周四再沽4伙，包括開放式至3房間隔，令樓盤已推出單位，累計已賣逾90%。

據了解，壹環上周賣出的4伙，包括開放式、1房、1房連平台特色戶，以及3房間隔，面積由415至1200方呎，標準單位呎價由1.6萬至1.71萬元，而1房連平台特色戶呎價約1.81萬元。

據了解，是次售出的1房連平台特色戶，面積490方呎，買家為本港資深投資者，於本港擁有多個一線收租物業，今次計劃購入單位作長線投資用途。

## 星堤雙號屋呎租見24.5元

貴族學府哈羅國際學校今年開學，刺激屯門豪宅租務轉旺，其中星堤洋房更錄哈羅學生家庭承租個案。代理透露，星堤近月的租賃成交中，佔30%來自哈羅家長或教職員，當中池畔大道雙號屋，面積3060方呎，獲哈羅家長以7.5萬元承租，折合呎租24.5元。

中原地產分區經理譚國威表示，貴族學府哈羅國際學校將於今年9月開學，不少哈羅家長及教職員相繼租住或購入附近物業，帶動屯門青山公路一帶物業之租、實氣氛。其中位於學校毗鄰的新晉低密度豪宅星堤，近月租務成交中，佔30%租客來自哈羅家長或教職員等相關人士。

他續說，星堤洋房新近錄得哈羅學生家庭承租個案，其中星堤池畔大道雙號屋，面積3060方呎，屬3套房間隔，獲哈羅家長以每月7.5萬元承租，平均呎租24.5元，業主今年初以2692.8萬元購入上址，按買入價計，租金回報約3.3厘。

此外，星堤花園大道雙號屋亦錄租務成交，洋房面積約3754方呎，獲租客以每月8.68萬元承租，呎租23.1元，業主於今年2月以3472.5萬元購入上址，租金回報約3厘。

譚國威續指，哈羅效應刺激下，星堤租務成交甚為活躍，7月份迄今，星堤分層單位已錄12宗租務成交，平均呎租17元，洋房則錄得2宗，平均呎租約24元。

◀屯門星堤本月已錄14宗租價成交

## 海富低層呎價

# 17350元沽



▲海富中心去年錄得約11宗寫字樓成交註冊，但今年直至7月才「開齋」錄得首宗成交

核心商業區今年甲廈交投疏落，曾是其中一個炒家樂園的金鐘海富中心，近日才錄得今年以來首宗寫字樓成交。市場消息稱，海富中心1座低層山景戶以呎價17350元成交，原業主持貨1年單位僅升值4%。

金鐘甲廈海富中心錄年初以來首宗成交，市場消息指出，海富中心1座7樓04D室，面積1955方呎，外望山景，新近以3392萬元易手，成交呎價17350元。資料顯示，上手業主在去年5月斥資3250萬元購入上址，持貨至今1年多，物業僅升值4%。

### 信義玻璃購KCC一籃子物業

據了解，中環核心區可供拆售的商廈不多，過往金鐘甲級商廈群一直深受炒家歡迎，以海富中心為例，去年合共錄得11宗成交註冊。成交當中不乏炒賣個案，以今次易手的1座7樓04D室為例，去年3月以2834.7萬元成交，個多月後摸出已升值15%。不過，近月環球經濟不穩，加上非核心商業區抬頭，金鐘甲廈近月市況可謂門可羅雀，成交相當疏落。

事實上，近月的大手商廈成交，幾乎都位於非核心商業區。土地註冊處資料顯示，信義玻璃（00868）或其相關人士以3.786億元，向新地（00016）購入九龍貿易中心（KCC）B座28及29樓共兩層樓面連12個車位，未計車位成交呎價7200元。

舖位市場方面，中建電訊（00138）公布以1.598億元，向美加樂聯合實業購入北角城市花園第1至3座商場地庫第1至33號、34A、34B、36A、36B及38至45號商舖，總建築面積4萬方呎。通告顯示，物業現時正用作兒童學習中心，每月租金約57.75萬元，新買家回報4.3厘。

### 萬國寶通5樓連4車位放售

另外，中原文商舖表示，獲業主委託放租銅鑼灣黃金廣場地庫及地下商舖、11至15樓及17樓寫字樓樓層。其中，舖位建築面積由697至2699方呎，意向呎租900元起，當中一個1519方呎舖位叫租每月212萬元；寫字樓單位面積540至4055方呎，意向呎租45元。該行又謂獲委託放售西環僑發大廈地層及地下商舖、1樓至2樓寫字樓，面積逾5.6萬方呎，意向價約5.5億元。

此外，第一太平戴維斯則稱，銅鑼灣萬國寶通中心5樓全層連4個車位正在放售，寫字樓建築面積16257方呎，估值約1.3億元。美聯物業亦獲委託放售北角華匯中心12及13樓相連樓層，面積共21926方呎，意向金額1.94億元。



▲田兆源（左）及陳坤興擔任美聯集團舉辦的樓市講座之主講者

### 座無虛席

近年樓價持續飆升，樓市走勢難以觸摸，地產代理遂趁機舉辦樓市講座，以提升公司專業形象。美聯集團（01200）早前主辦賀回歸15周年系列之「本港樓市及新盤供應走勢」講座，邀得發展商代表信和置業（00083）營業部總經理田兆源，以及美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興主講，為聽眾透視未來私樓市況，今次講座反應熱烈，不但座無虛席，大會更須要即場安排加座。



簡訊

### 昇悅居2房呎價創新高

利嘉閣地產分行經理譚碧然表示，一名內地投資者剛連租約買入長沙灣昇悅居2房戶，單位為2座高層A室，面積658方呎，維海景，成交價565萬元，折合呎價8587元，屋苑早前亦創出同類新高呎價。據了解，現時單位正以1.6萬元租出，租金回報3.4厘，原業主於2007年5月以280萬元買入上址，帳面獲利285萬元離場，單位升價1倍。昇悅居7月份暫錄16宗買賣成交，平均呎價7672元。

### 西貢村屋價格3年倍升

世紀21奇豐物業西貢區區域董事廖振雄表示，西貢區村屋交投持續暢旺，其中甲邊朗村雙號屋，面積2100方呎，連租約以1250萬元易手，折合呎價5952元。據了解，上述物業連租約易手，租約期至明年，月租金40800元，租金回報3.9厘。原業主於09年3月購入上址，當時作價550萬元，持貨至今3年，現將物業沽售，帳面獲利700萬元，物業期內升值1.27倍。

### 申請酒牌啟事

#### 金御海鮮酒家

現特通告：蕭思銘其地址為香港永興街2A-2E號美域花園大廈地下F及G舖及一樓全層現向酒牌局申領位於香港永興街2A-2E號美域花園大廈地下F及G舖及一樓全層金御海鮮酒家的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2012年7月31日

