

御太子傳呎價8426元起

盜玥獲批預售硬撼濠8

下月新盤大戰勢必好戲連場，九龍新界尤甚。房協深水埗喜雅被夾擊，先遭同區九建（00034）景怡峯攔客，繼而有「伏兵」英皇國際（00163）九龍城御太子（暫名）追殺。御太子昨日市傳約30伙參考價，最低消費543萬元，呎價8426元起。另邊廂，信置（00083）及南豐牽頭的白石角盜玥，天賦海灣獲批預售，勢與沙田濠岸8號硬撼。

房協相隔10年再賣樓，未料遇上私人發展商先後截擊。市場消息，九建景怡峯上周五奇襲得手，市傳已有80伙獲認頭，昨日正式推出首批50伙價單，分布12至30樓，面積370至

666方呎，訂價353萬至668萬元，呎價9540至10530元，平均呎價9966元。

景怡峯加推擬加價2%

九建市務及營業總經理楊聰永表示，景怡峯首批先推50伙（佔總數24%），之後加推考慮加價1至2%。另除建築分期付款外，加入即供付款，照價減2.5%，首期10%，餘款30日內繳清。

市場消息指出，上述50個單位大致已全數預留，出價單純指定動作；另傳昨日再有約5伙獲預留。

截擊喜雅的發展商還有英皇。市場消息稱，眼見喜雅搶客成功，英皇加入分杯羹，據悉旗下九龍城單幢樓命名御太子，昨日急召代理商討論開賣對策後，即時流傳30多伙價單，面積由標準戶的602至705方呎，售價介乎543萬至791萬元，呎價8426元起，屬市價；另有2伙3樓平台特色戶，其中3A面積605連650呎平台，意向價815萬元，呎價1.35萬元；B單位則707連1200呎平台，意向價1006萬元，呎價1.42萬元；另5個高層A室特樓戶，面積1248呎，售價1490萬元起，其中27樓有內置樓梯上天台，索價2122萬元，呎價1.7萬元最貴。單位

可即日接受洽購。

九龍新盤火藥味濃，新界隨着盜玥取得預售也引發大戰。信置營業部總經理田兆源證實，盜玥、天賦海灣昨日獲批售樓紙，樓書同步上載網頁，部署下月出擊。市傳售價將參考1期的內園景，呎價約9500至1.05萬元。

盜玥園景市傳呎價萬元

另新世界（00017）夥拍港鐵（00066）的車公廟站上蓋濠岸8號上週已獲批預售，市傳設於荃灣愉景新城的示範單位有幾週內開放，將以1座的迎河大宅打頭陣，意向呎價9500元起，兩大盤料將對撼。

特色戶有價有市，市場消息，英皇西環維壹1個極高層全層特色戶，剛以8800萬元易手，面積3555連1158呎平台，呎價2.47萬元創屋苑新高。

新地（00016）等紅磡昇御門加推1伙，為2座7A室1151呎，呎價1.2萬元，訂價1394.55萬元。

馮耀輝天價放售陽明山莊

樓市前景未明朗，有豪宅業主趁高位沽貨，由禹銘（現已改名為新工投資（00666））前董事總經理馮耀輝有關人士持有的大潭陽明山莊及薄扶林貝沙灣單位，則委託代理出售，其中陽明山莊複式戶意向價達1億元，折合呎價達2.37萬元，挑戰屋苑新高。

第一太平戴維斯表示，獲業主委託放售陽明山莊4座18及19樓31室複式單位，物業享大潭郊野公園景致，面積約4210平方呎，屬3房（2套房）設計，業主意向價1億元，呎價23753元，若落實成交，將創屋苑的呎價新高。

另一個放售單位為貝沙灣4期9座42及43樓B室，單位外望山景及海景，面積約1614平方呎，業主意向價3000萬元，呎價18587元。第一太平戴維斯投資部華美家居主管羅梅蘭表示，上述兩項物業均為著名室內設計師Brian Sia（余偉生）設計，各具風格。

此外，儘管外圍經濟轉差，但西貢豪宅二手放盤罕有，優質單位仍受追捧，世紀21奇豐物業西貢區區域董事廖振雄表示，西貢銀線灣滿湖花園單號屋，面積2352平方呎，連3445呎花園，望海景，附設靚裝，原業主於1年前放售，叫價5300萬元，近日減價至5268萬元售出，折合呎價22398元。

據了解，買家為區內用家，打算作自住用途。原業主於98年購入上址，當時作價1750萬元購入物業，持貨至今14年，今番易手帳面獲利3518萬元，物業期內升值2.01倍。

全港50屋苑成交銳減16%

歐債危機尚未解決，近日政府再發出樓市預警，令二手成交量持續萎縮。據利嘉閣地產數字，全港50屋苑上週僅錄167宗買賣，按周銳減16%，成交量連續3周，其中大角咀柏景灣更連續2周「吞蛋」。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，港島、九龍及新界三區屋苑交投全面報跌，當中九龍區交投跌幅尤其顯著，受深水埗喜雅及景怡峯開價影響，搶奪同區二手購買力，拖累該區20個屋苑上週僅錄55宗買賣，較前周74宗大跌26%。

除了荔枝角美孚新邨外，區內其他屋苑的成交量僅及單位數水平，表現甚淡靜；與此同時，紅磡黃埔花園、牛頭角淘大花園、將軍澳都會駅、大角咀維港灣、港灣豪庭、長沙灣昇悅居及泓景臺的成交量，按周銳減50%至67%，大角咀柏景灣更連續兩周「零成交」，顯得二手市場尤其冷清。

港島區9個屋苑上週僅錄24宗買賣，按周下跌11%。雖然部分業主因應市況轉淡擴大讓價空間，不過，礙於外圍不穩，政府換屆在即，投資者及用家入市較為審慎，鯽魚涌太古城及柴灣杏花邨成交量因此減少29%及40%，鯽魚涌南豐新邨及西灣河嘉寧灣更沒有任何成交進帳，表現差勁。

僑興樓上舖8日升值38%

炒家摸賺1762萬 日均賺1伙嘉湖

舖價瘋狂，有投資者轉炒非核心地段的樓上舖。北角僑興大廈一組樓上舖位，早前獲投資者以4625.8萬元購入，但該炒家在短短8日後即摸出舖位，作價6388萬元，帳面賺達1762萬元。換言之，該投資者平均每日賺220萬元，足夠每日購買一個天水圍嘉湖山莊單位。

本報記者 陸香明

近期舖市表現強勁，有投資者轉向較為低水的非核心消費地段，尋找投資機會。土地註冊處資料顯示，北角英皇道14號僑興大廈1樓C至F號單位，本月3日獲買家以6388萬元購入。該舖位面積約9600方呎，成交呎價6654元。

據悉，該組舖位的上手業主為姓歐陽的投資者，在上月25日才以4625.8萬元購入該舖，換言之持貨短短8日，帳面即賺1762.2萬元，賺幅高達38%。以該投資者日賺220萬元計算，他可以每日購買一個天水圍嘉湖山莊單位。新買家則為寶順置業有限公司，包括董事麥奕斌及麥福華。據了解，二人為寶昇煙花相關人士，過往主要投資寫字樓物業。

一年三易手累升值九成

有地產代理指出，雖然舖位看似在短短8日內瘋狂升值，但以呎價計亦僅6000多元，比該廈樓上的住宅單位還要便宜，相信是吸引新買家願意入市的原因。另外，該舖現時雖未有租戶，但有傳已獲連鎖快餐店以月租19萬元預租，將來回報率有望高達3.5厘，回報不俗。

資料顯示，僑興大廈地下至2樓屬非住宅樓層，其中地下至1樓部分樓面屬蘋果商場，而2樓則有多家時鐘酒店。至於次轉手的1樓樓層，在過去1年已經3度易手，累計升值九成。

另邊廂，近月舖位交投暢旺，各區不時傳出摸貨大賺成交。消息透露，旺角砵蘭街100號地

舖，面積1000方呎，剛以3200萬元沽出，賣方持貨半年，舖位升值達六成，賣方轉手賺1200萬元離場。舖位現由髮廊租用，月租5萬元，回報率近1.9厘。

張姓資深投資者則透露，剛以2880萬元摸出油麻地吳松街23號地舖，該舖位面積900平方呎，成交呎價3.2萬元。資料顯示，張氏在3月底以2750萬元購入該舖，當時作價是次轉售賺130萬元，賺幅近5%。

港島中心連租418萬沽

此外，無限創意（08079）早前以7200萬元沽出的灣仔天樂廣場1至2樓等物業，市場盛傳該交易已經取消，但物業隨即獲另一買家購入。不過，消息未能證實，該公司亦未有重新發出通告。

商廈市場方面，市傳上環干諾道西118號29樓02至03室，3734平方呎，以3848萬元易手，呎價10305元，創該廈1997年後呎價新高；另中原（工商舖）寫字樓部助理營業董事周古檢表示，尖東港島中心低層08B室，連租約以418.4萬元沽出，呎價8000元創該廈新高。



▲僑興大廈地下至2樓屬非住宅樓層，是次轉手的1樓樓層，在過去1年已經3度易手，累計升值九成

近期短炒最賺錢成交

自從額外印花稅推出之後，工商舖物業成為投資者追捧的新寵。有業內人士指，上述北角僑興大廈的成交，可算是近期短炒賺錢最多的個案，所得款項可購買5個新盤景怡峯單位，相等於現任特首曾蔭權不吃不喝47個月，才能賺到1762萬。

雖然近月不時傳出短炒大賺的舖位成交個案，但有業內人士指出，剛易手的僑興大廈1樓舖，在短短8日內升值38%，可謂相當誇張。事實上，以頻買頻賣見稱的張姓投資者，平均每次獲利都不過1000萬元，另外資深投資者羅家寶早前以1.64億元摸出的中環擺花街

22及24號地舖，亦要持貨兩個月才賺4120萬元。

該投資者8日速賺1762萬元，相當於現時打工仔月入中位數1.2萬元的1468.5倍，即打工仔要工作122年才能賺到該投資者8日所賺。若以現任特首曾蔭權月薪371885元計算，他亦要不吃不喝47個月，才能賺到1762萬元。

至於該筆款項，不但可以購買8個天水圍嘉湖山莊單位，亦可以買入5個市區新盤景怡峯的單位。另外，該投資者所賺亦可買到88.11萬個快餐店麥當勞的「廿蚊餐」。

二手頻錄減價蝕讓

財政司司長曾俊華再度發出樓市預警，金管局又暗示隨時出招，加上外圍經濟持續轉壞，催促二手業主減價止蝕離場。代理指出，荃灣新晉屋苑蔚庭山一個低層特色戶，投資者剛以570萬元沽，短短3年蝕蝕68萬元；另將軍澳新都城3房戶以428.8萬元沽貨，原業主摸頂蝕蝕約90萬元。甚至老牌屋苑美孚新邨亦錄低市價10%成交。

RICS特許測量師學會表示，香港經濟軟化，但樓價仍走勢強勁，差估署的私人樓價指數自3月份起大幅反彈，金管局3月份數據亦顯示貸款審批數目大幅增加近1倍至11414宗，這顯示樓市有再度過熱跡象，樓價愈離經濟基本面，大幅度修正的危機便愈大，所以金管局最近已暗示若風險升溫，將推出更多緊縮措施。

受多項不利因素拖累，二手市場頻錄減價蝕讓。中原地產助理分區營業經理黃騰達表示，荃灣蔚庭山2座低層連平台花園，面積770平方呎，另連619呎平台花園，原業主為區內投資者，有感近期外圍環境較波動，加上住宅轉售受到額外印花稅措施限制，遂重整物業投資策略，以570萬元蝕讓上址，折合呎價7403元。

據了解，該名投資者於09年以616萬元一手購入上址，早前開價600萬元，近日降價30萬元沽出單位

，帳面蝕46萬元，連同釐印、律師費等開支，動蝕約68萬元離場。

將軍澳新都城一名97年摸頂入市的業主，新近蝕讓離場。代理指，新都城1期6座高層D室，面積724平方呎，屬3房套房間隔，以428.8萬元沽，呎價5923元，原業主於97年以約501.1萬元摸頂入市，帳面蝕讓72.3萬元，連同佣金等使費則蝕近90萬元。

美孚新邨低市價10%成交

藍田匯景花園亦錄蝕讓。利嘉閣地產高級經理湯炳強透露，匯景花園7座高層B室，屬2房間隔，面積680平方呎，作價432萬元，呎價6353元，原業主於97年以483萬元購得物業，持貨至今帳面蝕讓約51萬元，連同使費蝕蝕約70萬元。

此外，老牌屋苑美孚新邨亦錄低市價10%成交。中原地產高級分行經理霍劍亮謂，美孚新邨8期百老匯街98號低層A室，面積936平方呎，為3房套房間隔，外望地盆景觀，以低市價近10%沽出，造價518萬元，呎價5534元。

世紀21奇豐物業分行經理徐永成亦指，馬鞍山新港城4期H座高層2室，面積464平方呎，2房間隔，原價310萬元，近日減價2%至304萬元售出，呎價6552元。

浪翠園呎價低97近40%

儘管樓價升穿97年高位，但代理指出，新界區多個屋苑走勢仍然落後，當中以深井浪翠園升勢最慢，屋苑現時呎價僅4708元，比97年7月低近40%，反映當時入市的業主，現時距離鬆綁仍然有一段很長距離。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，港島區多個大型屋苑二手呎價已經升穿97年水平，但仍有部分九龍和不少新界區的屋苑呎價尚未重返高位。當中以新界西區的樓價明顯落後，區內屋苑呎價比97年高峰期低出10至40%。鑑於有屋苑呎價比97年低，所以今年市場上仍錄得97年買入再轉售的蝕讓個案。

在新界西區中，深井浪翠園的二手呎價與97年相比差幅最大，屋苑於今年5月呎價暫錄4708元，較高峰期的7774元顯著低39.4%。其中浪翠園1期2座低層E室，今年3月份以呎價4385元售出，較97年6月業主買入價的每呎6832元，大幅蝕讓達35.8%。



▲天水圍嘉湖山莊今年5月份呎價比97年高位低21.1%

SBC 駿業 您的營商最佳夥伴
Your Business Partner for Success

18間分行網絡遍佈中港
始創於1995年 · 用心服務 · 誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書服務
- 辦理周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 商務辦公室，即租即用
- 商務通訊組合
- 信託及代理人服務
- 代辦銀行開戶
- 企業貸款諮詢服務
- 註冊文件律師簽證
- 註冊商標

會計 · 稅務

- 理賬報稅 審計安排
- 庫存盤點 稅務顧問

九龍灣 德京中心 · 8206 3139 灣仔 安盛中心 · 8206 9319
尖沙咀 新港中心 · 3519 6338 灣仔 胡忠大廈 · 8206 0218
尖沙咀 加拿芬廣場 · 2734 0418 旺角 柏裕商業中心 · 2782 8118

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 灣仔 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都
www.sbc.com.hk