

滙玥二按首兩年P減2.25厘



▲田兆源（左）稱，滙玥·天賦海灣月初至今售近30伙。旁為信置營業部高級經理朱美儀

樓市轉勢向上，發展商伺機出招搶客。信置（00083）大埔白石角滙玥·天賦海灣，新近推出二按吸客，首兩年息率為P減2.25厘（P最優惠利率為5厘），其後為P加1厘，採用此計劃樓價按照定價減1%，成交期180天。

發展商積極推出優惠吸客，信置營業部總經理田兆源表示，旗下白石角滙玥·天賦海灣推出二按優惠，按揭比例為樓價兩成，首兩年息率為P減2.25厘（P為5厘），其後則為P加1厘，成交期為180天，買家可享照定價減1%折扣優惠。

田兆源稱，該盤8月份睇樓人流按月增加約兩成，現時亦正搭建全新3房示範單位，料可在本月底或下月初開放。他補充，項目8月份至今累沽接近30伙，平均呎價8669元，套現共4億元。當中，有買家斥資3425.7萬元購入兩伙位於2座的滙璽大宅。

至於系內其他新盤，田續稱烏溪沙銀湖·天峰日前沽出5座66樓B室，單位面積2425方呎，呎價12070元，全盤尚餘16個特色單位待沽。另外，油麻地西九龍御金·國峯及大角咀奧柏·御峯則分別有5及7伙待售。

另邊廂，市區錄得涉資近億元的大額豪宅成交個案。市場消息透露，興勝創建（00896）九龍塘書院道8號9樓單位，新近以9700萬元沽出，以單位面積3682方呎計算，成交呎價26344元。

資料顯示，書院道8號採1梯1伙設計，共有4個標準單位及3個複式單位。當中，複式單位分布在7、9及11樓。另據土地註冊處資料，項目今年共有3個單位錄得成交註冊，分別為2、3及7樓，呎價由22486至26033元，換言之若上址落實成交，將創項目呎價新高。

樓價脫韁 大埔中心見6609元 天水圍居屋綠表價破頂

全港上車客蜂擁入市，一直落後大市的天水圍和大埔區亦被搶貴。代理透露，天水圍居屋天盛苑及天富苑齊齊破頂，前者3房戶剛以228萬元易手，呎價2673元，貴絕天水圍；大埔屋苑亦連環造出高位，其中大埔中心3房戶以每方呎6609元沽出，同區交投疏落的美豐花園亦於2日內2度破頂，樓價仿如脫韁野馬。

本報記者 林惠芳

樓價高企，上車客積極進駐新界區尋覓寬盤。其中，聚集了6個居屋屋苑的天水圍區，成為上車樂園，鑑於區內居屋樓齡較輕，普遍未補地價，造就第二市場交投暢旺。祥益地產高級營業經理蕭嘉偉指出，天水圍區前日共錄7宗二手買賣，嘉湖山莊佔3宗，餘下4宗均屬居屋，比往常周末更旺。

天盛苑呎價貴絕天水圍

受到嘉湖山莊日前刷新1997年後新高呎價刺激，區內居屋亦掀熱潮，蕭嘉偉說，例如天盛苑Q座高層1室，面積853方呎，以第二市場價228萬元易手，打破同類單位1個月前創出的219萬元紀錄，折合呎價達2673元，不僅屬屋苑入伙以來新高，更貴絕天水圍綠表居屋。另外，天富苑F座高層2室，面積830方呎，以第二市場價183萬元沽出，呎價2205元，屬該屋苑紀錄高

位。大埔區樓市亦見沸騰。中原地產助理區域營業經理方翰達透露，大埔中心本月已錄13宗成交，平均呎價約5673元，其中12座高層A室，面積693方呎，擁3房間隔，屬屋苑罕有3房放盤，以458萬元獲同區換樓客承接，平均呎價6609元，創屋苑呎價歷史新高。據了解，原業主於1996年以283萬元購入單位，持貨近16年，帳面獲利175萬元離場，單位升值62%。

美豐花園呎價2日兩新高

除了指標屋苑外，大埔區向來以用家主導的美豐花園，更於2日內2度破頂。據了解，其中A座高層04室，面積375方呎，擁2房間隔，享開揚園景，以223萬元獲九龍區租客購入，平均呎價5947元，創屋苑呎價歷史新高。另一宗破頂成交為B座中層07室，面

積379方呎，享泳池及球場景，獲收租客以225萬元承接，平均呎價5937元，一度創屋苑歷史新高。

美豐花園本月暫錄上述2宗買賣，現時屋苑更錄「零放盤」。

此外，荃灣西站灣畔地皮高價批出後，荃灣及深井一帶市況急速升溫，其中深井聯樓量急升20%，買家「零議價」及「不睇樓」入市情況再現。

美聯物業助理區域經理何煒斌表示，深井碧堤半島剛錄「零議價」交易，單位為6座中層H室，面積約690方呎，位處車邊，屬2房間隔，獲上車客以385萬元購入，平均呎價約5580元。

利嘉閣地產事務經理朱世璋亦謂，

荃灣立坊中層6室，面積456方呎，屬1房間隔，用家在「無睇樓」情況下以315萬元承接，平均呎價6908元。立坊本月暫錄4宗買賣，平均呎價6900元。

事實上，本港樓價與租金不斷飆升，有租客不堪租金攀升，終於結束8年租樓生涯，近日拍板入市新界樓。美聯物業營業經理何志良說，租金不斷上揚，不少租客不甘為他人作嫁衣裳，紛紛轉租為買，其中元朗采葉庭1座頂層2房單位，面積609方呎連天台，獲一名同區租客以326萬元購入，呎價約5353元，該名租客過去8年來一直選擇租樓住，惟見現時租金不斷攀升，供樓比租樓化算，故決定入市。



△大埔中心本月已錄13宗二手成交，交投活躍

太古城平均呎價撲1.1萬

樓市再发力，有「樓市探熱針」之稱的鯪魚涌太古城，本月已錄47宗二手買賣，按月急升逾2倍，平均呎價直撲1.1萬元，按月勁蹿5%。

中原地產高級分行經理陳彰表示，太古城全面復蘇，屋苑日前勁錄13宗成交後，昨日再錄4宗買賣，市況非常暢旺，其中金皇閣中層F室，面積800方呎，3房間隔，連租約，獲投資客於「無樓睇」情況下斥資825萬元入市，呎價10313元，以單位月租2.55萬元計，回報約3.7厘。

中原地產首席分區營業經理張光耀表示，太古城本月暫錄47宗買賣，比上月同期的15宗大升逾2.1倍，本月平均呎價暫錄10867元，直撲1.1萬元高位，比上月同期的10337元勁升逾5%。

據了解，太古城再現破頂價，單位為南山閣極高層G室，面積675方呎，屬2房則王，望開揚園景，以735萬元易手，呎價10889元，比屋苑同類單位金山閣中層B室早前錄得的730萬元高價，進一步多出5萬元，再次破頂，升幅驚人。

受太古城及康山花園氣氛帶動，西灣河嘉亨灣亦轉

趨活躍。中原地產分行經理陳凱超表示，嘉亨灣一周已錄5宗成交，較上月同期僅2宗大升1.5倍，其中1座高層G室，面積674方呎，2房間隔，以750萬元易手，平均呎價約11128元。

美聯物業董事楊永健表示，港島區樓價於今年首7個月較大市落後，隨著今次購買力爆發，料港島二手交投可望追落後。

楊永健強調，若以今年首7個月的二手註冊分析，原業主平均持貨約6年半，若連同物業升值及已償還金額，該批業主套現後將收回大筆資金，有利增強換樓意欲。

他又提到，今年首7個月，港島區500萬至1000萬元的中價二手住宅註冊比率達28.2%，預期在換樓潛力增強下，全年註冊比率可望衝破30%的歷史新高水平，而港島區換樓市場將會接力向好。

今年首7個月 最活躍港島區屋苑

屋苑	首7個月註冊量
鯪魚涌太古城	271宗
鴨脷洲海怡半島	245宗
柴灣杏花邨	195宗
鯪魚涌康怡花園	186宗
小西灣藍灣半島	116宗
薄扶林置富花園	105宗
鯪魚涌南豐新邨	85宗
西灣河嘉亨灣	77宗
薄扶林貝沙灣	71宗
西灣河鯉景灣	61宗

好彩酒家沽埃華街舖賺億元

舖位價格上揚，吸引部分持舖自用多年的業主沽舖獲利。市場消息稱，大角咀埃華街一個由好彩海鮮酒家自用的樓上舖位，獲張姓投資者以約1.2億元購入，原業主持貨長達20年間大賺1億元離場，舖位升值6.5倍。

再有持舖自用多年的業主沽舖套現。市場消息透露，現時由好彩海鮮酒家自用的大角咀埃華街77號大眾樓1樓及地下入口，剛獲張姓投資者斥資1.2億元購入。據了解，好彩早在1992年已購入該舖位自用，當年作價約1600萬元，持貨至今已共20年，舖價上漲6.5倍，原業主轉手帳面勁賺1.04億元離場。

事實上，非核心零售區的舖位身價近年持續上揚，有投資者購入舖位後即加價超過六成放售。中原（工商舖）高級營業董事黃金鳳表示，觀塘康寧道91至103A號地下2號舖，建築面積1000方呎，獲投資者連租約以1100萬元購入，該投資者隨即開價1800萬元放售舖位，較購入價高64%。舖位現由家居設計及工程公司租用，月租2.25萬元，租期至2015年，原業主則於1997年以480萬元購入舖位，持貨15年帳面賺620萬元，賺幅近1.3倍。

商廈市場方面，市傳銅鑼灣顯輝中心獲買家出價3.7億元洽購，呎價3.4萬元。

大嶼山長沙地試勾被拒

樓市反彈，財團勾地意欲回升。據地政總署公布，今年7月份錄得1宗勾地被拒的申請，為連續2個月有發展商勾地。上月獲試勾的地皮位於大嶼山長沙嶼南道，屬丈量約份第332約地段第750號，該地今年3月份起供市場申請試勾，佔地約1.55萬平方呎，可建總樓面約6192平方呎，提供不多於5伙。

屯門大綱圖修訂料通過

另外，城規會早前修訂屯門分區計劃大綱圖，雖然在諮詢期內收到19份申述，但規劃署建議可以維持修訂，預計今次的規劃明天可在城規會通過。據資料，城規會今次修訂的屯門分區計劃大綱圖，擬議包括把毗鄰屯門站的多幅工業用地，改劃為2幅綜合發展區地皮；把新地（00016）屯門星堤以南的2幅用地由政府用途改劃為「住宅（乙類）」；以及把湖安街及湖康街交界的1幅政府用地改劃「住宅（甲類）」用途，今次的修訂在諮詢期內接獲19份申述，明日在城規會審議。

日本製造
MADE IN JAPAN

兄弟：我也患有血糖問題，
是否有遺傳嗎？
私も血糖に糖がたまっている。
遺伝かな。困ったもんだ！

有效增加
體內氧氣

行銷三十年
信心保證

請速來電查詢 2721 2188

清血排毒 鍺 (音)

每天飲用適量微量元素「有機鍺」保健飲品
是您身體不可缺少的養份 令血液更清潔、健康更長壽
延緩細胞老化。激活干擾素。增強抵抗力。平衡代謝

日本醫學界宮本貞一博士 (Dr. Miyamoto Teiichi) 經廿多年研究微量元素的成果。
「有機鍺」是支撐人體的生命元素，能迅速排出體內毒素和廢物，清潔血液，平衡各種元素。鍺泉源能全面調節人體機能提高人體氧份含量，是安神和增強抵抗力的重要生命元素。

絕無防腐劑 可安心飲用 總安全檢定
GMP 符合國際衛生標準

鍺泉源經「日本食物化驗所」分析及「香港大學化學系」驗證，分別證明為安全食品，及符合國際衛生組織 (WHO) 的標準食品。

總代理：鍺泉源 (香港) 有限公司
訂購電話：2721 2188 翠濶堂 CAFE 裕華國貨 中風藥店 網址：www.ge-32.com 傳真：(852) 2721 2449

靈芝鍺
血液清道夫

血糖問題及頑疾已令我長時間受盡折磨，不知有何方法幫我呢？
ながい間、血液の糖分のことで体のあちこち具合が悪くなっている。
なんとかならないか！

太太：如果我也有頑疾，
以後的生活怎樣過呢！
慢性病がある。今後どのように生活したらよいのか！

鍺
MINERAL SPRINGS
WITH ORGANIC GERMANIUM
HERBAL EXTRACT
鍺泉源
DIETARY SUPPLEMENT
PREPARED BY
DR. MIYAMOTO TEIICHI