

# 瓏璽首批73伙沽清



■新地代理執行董事雷霆(右)與代理高級銷售及市務經理胡致遠證實1座38樓特色單位成功售出。

香港文匯報記者周穎 攝

香港文匯報訊 (記者 周穎) 內地豪客支持下，大額豪宅影響相對較細，新鴻基地產於大角咀瓏璽於昨日下午開售，市場消息指出，首批73伙已沽清，套現逾24億元，當中至少30%為內地客。第1座38樓天池大宅，已以1.08億元售出，呎價達4.2萬元，成為已推出單位中銀碼及呎價最貴單位，買家為內地業務背景的商人。由於市場有需求，發展商於昨晚十時加推58個單位，平均呎價15,982元，包括全新的第6A座A單位。

## 天池屋呎價4.2萬售出

昨晚加推的58個單位，平均呎價15,982元，包括第6A座A及第8座C單位，各佔29個，建築面積介乎1,603至1,643平方呎，呎價由15,007至17,115元，售價介乎2,338.5萬至2,769.6萬元，最快周六簽約。發展商強調，由於首張價單的第2座A單位與加推的第6A座A單位景觀不同，

同時單位樓底亦有分別，當中第1及第2座單位樓底為3.35米高，而第6A座A單位樓底高度為3.15米，因此呎價有所分別。

新地代理執行董事雷霆昨表示，瓏璽於昨日下午4時左右無懼風雨開售，亦錄得銷情火熱，當中1座38樓天池大宅，亦已以1.08億元售出，按單位面積2,523方呎計，呎價4.28萬元，買家為有內地業務的商人。上述成交是價單中銀碼及呎價最貴單位。

## 加推58伙周六揀樓

新地代理高級銷售及市務經理胡致遠指出，為配合開售，瓏璽位於九龍站環球貿易廣場的示範單位由即日起開放予已經預約的買家參觀，晚上開放予公眾作預約參觀，而7月1日起至3日於中午十二時至晚上八時開放予公眾預約參觀。



■瓏璽開售吸引大批買家參觀售樓處及示範單位，當中買家至少30%為內地客。 香港文匯報記者周穎 攝

瓏璽原推售60伙，平均呎價18,688元，其後陸續加推其餘單位，令累積可售單位至73伙。同時發展商提供即供減4%優惠，二按亦可照訂價減2%。另外，新地會會員則可獲得額外3%折扣優惠，可與其他優惠累積使用，即新地會會員使用即供付款辦法，最多可獲7%折扣優惠。

# 「北水」支撐 洋房或升逾10%

## 香港樓市起泡沫 再升三成或爆破

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 萊坊發表報告指出，內地及香港的樓價皆有潛在泡沫，但未到爆破時候，其中香港中小型住宅樓市若升30%及加息3厘，負擔能力升破100點子以上，即有爆破危機。不過，人民幣升值效應下，該行相信下半年樓市交投會減，惟內地富豪來港購買豪宅的熱情未必會減，供應少的洋房價格有望再升逾10%，分層豪宅則有單位數字升幅。

萊坊大中華研究部主管林浩文表示，香港政府近一年來最大的調控樓市政策為徵收額外印花稅及收緊700萬元以上按揭成數，受此影響，土地註冊處顯示，今年上半年每月平均住宅成交量放緩至9,000宗，較去年每月平均11,000宗為少。然而，豪宅及中小型住宅價格仍然向上，於上半年分別上升15%及10%。

### 內地富豪擁豪宅為傲

林浩文指出，雖然政府於6月10日首度針對內地客收緊按揭成數，但這批內地富豪一般只會做50%按揭以下，部分不用做按揭，因此新措施對他們的影響不大，反而內地富豪一向視擁有一個香港豪宅為傲，畢竟香港為國際金融中心，可作為度假或作客之用，加上人民幣持續升值，他們來香港買樓其實是相等於八五折。

由於內地買家需求不減，而香港住宅(尤其豪宅)的供應有限，他預期，今年下半年豪宅市場將溫和增長，供應少的洋房價格有望再升10%以上，分層豪宅則有單位數字升幅，而中小型住宅價格則保持穩定。

### 內地十大城市房價升15%

至於內地樓市方面，中房馳昊研究顧問部主管及董事胡智強指出，自去年4月推出樓市降溫措施以來，內地十大主要城市的房價仍上升約15%。今年5月，上海為內地樓價最高的城市，平均售價超過每平方米人民幣3.5萬元，其次為北京，平均售價超過每平方米人民幣3萬元。

他坦言，內地部分城市一手住宅項目的價格已高於一般市民可負擔的水平，正在形成資產泡沫。其中杭州樓市於炒風下，上半年樓價大升30%，為期間升幅最大的城市，其次為香港、深圳及廣州，重慶、天津及瀋陽則是升幅最小的城市。

然而，今年5月，內地一手房價的按月增長已放緩至0.7%，成交量亦按年急跌約35%。由於內地政府多次表明為過熱房地產市場降溫的決心，預計下半年樓價將保持平穩，增長速度逐步放緩。宋昱臻預期，內地一線及二線城市的樓價升幅將分別少於10%及15%。

## 萊坊：收緊按揭阻換樓鏈

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 香港政府今年以來多番逼令樓市降溫，包括在6月10日公布收緊700萬元以上的按揭成數，700萬至1,000萬元按揭成數減至60% (貸款額上限 500萬元)，影響換樓客入市意慾，令換樓鏈突然斷層，發展商賣樓量受影響，二手樓交投急挫50%至80%，地產代理收入亦大跌40%以上。

萊坊大中華研究部主管林浩文直言，本月初金管局收緊700萬元至1,000萬元的按揭成數，無疑可針對炒家及內地投資客，增加其投資成本，但真正受影響最大的其實是本地換樓人士，皆因若其想換樓的樓價剛好是701萬元時，首期便要即時增加多10% (即70.1萬元)才可入市，對香港不少換樓一族而言，不可能即時可以有多70.1萬元的現金，大大影響入市意慾，造成交投量會持續下挫。

與此同時，近兩年香港出生率持續回升，去年共有88,500個嬰兒出生，按年升7.8%，當中父母皆為香港人的嬰兒亦達49,678個，按年升7.5%，此批父母原本大有機會因孩子出生而要換樓，但樓價持續上升，銀行又收緊按揭成數，及要負擔孩子成長的生活費。此批換樓人士於生活開支上加斤下，自然會減少換樓意慾，亦令換樓鏈斷層，變相減少現貨可供應量。

林浩文相信，上半年中小型住宅樓價仍有10%升幅，下半年受政策市影響下，中小型住宅樓價只會持平。

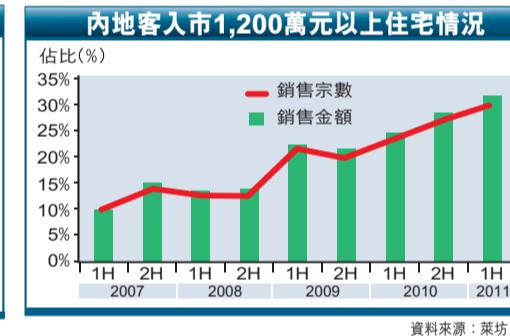
### 復建居屋爭私宅資源

萊坊執行董事陳致馨表示不支持政府復建居屋，皆因要取去政府的土地資源，令私樓供應減少。他認為，即使要復建居屋，每年亦應不多於2,000伙，只可建細單位及供首次上車的新婚人士申請，以避免造成社會福利或用公帑補貼人炒樓。他認為，政府要大力增加土地供應量，限地是值得支持的政策，並建議市局可以把40個至50個公務員合作社的宿舍申請改作中密度住宅用途，以增加供應量。



■萊坊大中華研究部主管林浩文(右)及中房馳昊研究顧問部主管及董事胡智強預期，內地及香港樓市下半年交投會減少，惟豪宅樓價仍升。

香港文匯報記者梁悅琴 攝



## 內地客5億購渣甸山大屋

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 金管局本月10日公布新一輪收緊按揭措施，包括降低境外人士在港買樓按揭成數，惟作用有限。土地註冊處資料顯示，一名內地人士於本月13日登記購入白建時道16號大屋，作價5億元，呎價高達5.98萬元，刷新渣甸山地價紀錄。

資料顯示，白建時道16號大屋，地面佔地13,918呎，現狀建築面積僅約5,000呎，並未用盡地積比，屋地現時可發展地積比0.6倍，未來可建樓面達8,351呎，以易手價5億元計算，即樓面地價約57,983元。

土地註冊處顯示，該大屋原由「米王」唐學元

家族持有，新買家以悅發展公司登記購買，公司董事包括徐寧(XU NING)，持有海外護照，護照簽發國家為中國。事實上，渣甸山一帶4月才剛錄屋地新高紀錄，華置大股東劉鑾雄以每呎5.78萬元購入高士美道3號屋地，惟1個多月後紀錄已被打破。

### 市建局1.2億購上海街2大廈

另一方面，市建局登記購入上海街612及614號，作價1,1939億元。資料顯示，原業主「麻雀館大王」石鑑輝家族於1996年2月以2,700萬元購入2幢大廈，現帳面獲利9,239萬元，升約3.4倍。

資料顯示，白建時道16號大屋，地面佔地13,918呎，現狀建築面積僅約5,000呎，並未用盡地積比，屋地現時可發展地積比0.6倍，未來可建樓面達8,351呎，以易手價5億元計算，即樓面地價約57,983元。

土地註冊處顯示，該大屋原由「米王」唐學元

家族持有，新買家以悅發展公司登記購買，公司董事包括徐寧(XU NING)，持有海外護照，護照簽發國家為中國。事實上，渣甸山一帶4月才剛錄屋地新高紀錄，華置大股東劉鑾雄以每呎5.78萬元購入高士美道3號屋地，惟1個多月後紀錄已被打破。

### 市建局1.2億購上海街2大廈

另一方面，市建局登記購入上海街612及614號，作價1,1939億元。資料顯示，原業主「麻雀館大王」石鑑輝家族於1996年2月以2,700萬元購入2幢大廈，現帳面獲利9,239萬元，升約3.4倍。

資料顯示，白建時道16號大屋，地面佔地13,918呎，現狀建築面積僅約5,000呎，並未用盡地積比，屋地現時可發展地積比0.6倍，未來可建樓面達8,351呎，以易手價5億元計算，即樓面地價約57,983元。

土地註冊處顯示，該大屋原由「米王」唐學元

家族持有，新買家以悅發展公司登記購買，公司董事包括徐寧(XU NING)，持有海外護照，護照簽發國家為中國。事實上，渣甸山一帶4月才剛錄屋地新高紀錄，華置大股東劉鑾雄以每呎5.78萬元購入高士美道3號屋地，惟1個多月後紀錄已被打破。

### 南豐上半年賣樓套25億

黎學良昨表示，連同合作項目計算，集團上半年主要集中銷售貨尾單位，售樓總收益約25億，涉及逾70伙，收益主要來自羅便臣道80號、福慧大廈、華景園及海桃灣等，單位平均售價超過3,000萬元。

至於西九龍海桃灣成交同樣理想，年初至今共售出約27個單位，現僅餘2個分層單位可供發售，全部位於1座高層A單位，建築面積1,300餘呎，另有6個頂層連天台花園特色大宅待售。集團指將因應同區新盤銷售情況再作推售部署。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 為吸引家入市，長和系位于元朗洪水橋的尚城於明日起一連3天推出「慶回歸·送大禮」優惠，選購單位買家均可獲價值逾2萬的46吋智能電視一部。長實地產投資董事郭子威昨表示，尚城已售出近700伙，銷量直逼90%，套現逾25億元，平均呎價4,900元。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 為吸引家入市，長和系位于元朗洪水橋的尚城於明日起一連3天推出「慶回歸·送大禮」

优惠，选购单位买家均可获价值逾2万的46吋智能电视一部。

长实地产投资董事郭子威昨表示，尚城已售出近700伙，销量直逼90%，套现逾25亿元，平均呎价4,900元。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 為吸引家入市，長和系位于元朗洪水桥的尚城於明日起一連3天推出「慶回歸·送大禮」

优惠，选购单位买家均可获价值逾2万的46吋智能电视一部。

长实地产投资董事郭子威昨表示，尚城已售出近700伙，销量直逼90%，套现逾25亿元，平均呎价4,900元。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 為吸引家入市，長和系位于元朗洪水桥的尚城於明日起一連3天推出「慶回歸·送大礼」

优惠，选购单位买家均可获价值逾2万的46吋智能电视一部。

长实地产投资董事郭子威昨表示，尚城已售出近700伙，销量直逼90%，套现逾25亿元，平均呎价4,900元。

&lt;p