



# 低息效應 港樓價半年升一成

## 一手註冊連跌「5個半年」首回升 二手交投反彈49%

## 峻澄傳收600票 明開價周五賣

香港文匯報訊(記者 涂若奔、梁悅琴) 端午節假期，市民睇樓意慾回升，長實及捷和合的將軍澳峻澄昨日繼續開放於紅磡置富都會商場的示範單位，吸引大批睇樓客捧場。長實地產投資董事郭子威昨估計，全日共有1萬人參觀，其中內地客逾2,000人。他又稱，峻澄將於明日開價，消息指，樓盤會連日加推，並於周五晚起推售，以搶七一回歸假期賣樓，該盤過去2天已累收約600票。



將軍澳峻澄昨日睇樓者眾，估計全日共有1萬人參觀。香港文匯報記者 張偉民攝

### 部分3房戶低於600萬

郭子威指出，首批將推出100伙3房戶，並稱部分單位的價格有機會低於600萬元。由於集團早前曾到深圳、廣州等城市做過推介活動，因此樓盤受到內地客青睞，他稱，連續3日的內地客累積睇樓人數估計超過5,000人。

峻澄由6座住宅組成，共提供1,777伙，2房戶建築面積約650至700方呎；3房戶建築面積約910至930方呎；3房連多用途的建築面積約970至1,000方呎。發展商已提供首200名建築期付款享2%樓價折扣，即供付款享3%，租客或換樓客用即供付款享合共5%樓價折扣，亦提供樓價20%二按(按訂價加2%)，及由長實系內尚乘夥拍匯豐及中銀提供一按長達40年的按揭，實際按息約2.5%至2.75%，相信可吸引年青家庭及換樓客入市。

### 帶旺二手 維景呎價破8000

受到峻澄即將推售刺激，帶動區內二手交投氣

氛，中原將軍澳新都城3期分行經理柯勇表示，一名同區換樓客剛以732萬元買入維景灣畔2期9座高層F室，單位面積884方呎，3房套房間隔，享單邊山景及藍塘海峽景，呎價8,281元，創屋苑分層單位第二高。美聯將軍澳蔚藍灣畔分行高級營業經理林振聲表示，一名區內上車客剛以約488萬元購入第7座高層A室作自住用，該單位建築面積約726方呎，屬3房間隔，呎價約6,722元。

### 溫瑀沽3伙 均為換樓客

其他新盤方面，由信置發展的溫瑀·天賦海灣昨日獲逾千人參觀示範單位，市場消息指，昨日沽出3伙，包括第6座高層A室，建築面積1,293方呎，售價1,223萬元、第9座高層A室，建築面積1,450方呎，售價1,227萬元、及第16座高層D室，建築面積822方呎，售價789萬元，買家全部為九龍區換樓客。

此外，新世界與港鐵合作的沙田溱岸8號昨亦售出6伙，項目至今已售逾500伙。溱岸8號前日加推第2座G室8伙3房戶，面積全部為1,089呎，平均呎價8,559元，最快下周一推售。

### 周先生：不信新特首推倒樓市

相信未來樓價上升和下跌的機會「一半一半」，亦認同候任特首梁振英上台後不會推倒樓市，笑稱「除非他不想做特首」。他稱住在自己青衣，希望購買3房單位，但不肯透露用途。對「港人港地」政策，他認為在部分樓盤推行已足夠，不贊成全盤限制非本地居民購買，因為「香港畢竟是國際大都市」。

### 陳先生：按時機及需要買樓

對樓市前景「未驚過」，認為時機適合及有需要就可以購買，他自己買樓將作自住用途，因此「不會去想樓價升跌」。但對「峻澄」樓盤，他指未有決定是否購買，因為要「看一下價格再說」。

香港文匯報記者 涂若奔、張偉民攝

### 近期將軍澳二手成交個案

樓盤	建築面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
維景灣畔2期9座高層F室	884 (3房)	732萬	8,281
新都城1期5座低層D室	698 (3房)	426.8萬	6,115
新寶城3座高層F室	774 (3房)	498.8萬	6,444
新寶城2座中層C室	527 (2房)	318萬	6,034
蔚藍灣畔7座高層C室	656 (2房)	475萬	7,241

資料來源：中原、美聯、利嘉閣

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

### 上半年各大發展商賣樓收入

發展商	樓盤	收入(元)*
長實	盛世、盛晉等	逾130億
信和	御悅、奧柏、御峯、溫瑀、天賦海灣等	逾125億
新世界	名鑄、春暉8號、溱岸8號	逾70億
中國海外	歌賦嶺、牛津道1號等	逾50億
新地	昇御門、海珏、瀧珀、天晉等	逾40億
會德豐系	Lexington Hill等	逾40億
恒地	翠林、比華利山別墅、富匯半島等	逾40億
嘉里	現崇山、紀雲峰等	約30億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、涂若奔) 低息環境持續，銀行爭造按揭，市場購買力釋放，住宅樓價累升約10%，今年上半年一手盤註冊量預計達5,330宗，比去年下半年回升7.8%，為連跌「5個半年」後首升，金額料達645億元，較去年下半年減少4.2%。二手交投亦活躍，上半年估計約33,100宗，較去年下半年回升49%，金額料1,575億元，較去年下半年回升56%。業界預期，政府上任後對房屋政策的方向、外圍因素如歐債危機等因素，料住宅樓價會橫行發展。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，儘管近月樓市表現欠佳，二手交投更出現三連跌的局面，不過，樓價上漲勢頭卻未有因此終止，整體樓價由今年1月低位反彈以來，累積漲幅已達11%，走勢凌厲。

今年上半年各大發展商亦積極以貼市價推盤，令銷情不俗，其中長實以銷售大圍名城3期盛世為主，獲逾130億元售樓收入，成為賣樓王，信和連環出售御悅、奧柏、御峯、天賦海灣及溫瑀、天賦海灣等，亦獲逾125億元售樓收入，位居第二，至於新世界憑推售名鑄、春暉8號及溱岸8號等，售樓收入亦逾70億元，晉身三甲。



趙國雄贊成新政府推出更多土地。張偉民攝

### 一手旺銷 長實信和賣樓逾百億

香港置業高級執行董事伍創業表示，近日大圍溱岸8號，大埔的溫瑀·天賦海灣，以及深水埗的喜雅等新盤推售，均錄不俗銷情，他估計，上半年一手註冊量會是連跌「5個半年」後首度上升，直逼6,000宗，其中500萬元至1,000萬元註冊佔整體註冊近一半，顯示以推售中價樓為主，下半年大型新盤以新界區為主，包括屯門龍門、烏溪沙迎海1期等。

### 上半年一手註冊量環比升7.8%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預計，今年上半年一手註冊量達5,330宗，較去年下半年上升7.8%，金額料達645億元，比去年下半年減少4.2%，反映上半年發展商積極推售大型新盤，刺激一手買賣暢旺。

二手樓交投亦活躍，黃良昇估計，上半年二手註冊量約達33,100宗，比去年下半年上升49.2%，金額料達1,009.6億元，比去年下半年上升56%，顯示樓價上揚，而且低息持續，吸引市民積極置業和換樓，帶動今年上半年二手交投回復活躍。

### 趙國雄：息口低企「上車」好時機

長實執行董事趙國雄表示，由於美聯儲實行「扭曲操作」，並宣布在2014年底前不會加息，本港的低息環境將持續，故認為目前是「上車」的好時機，有需要置業的買家可量力而行，考慮入市買樓。他亦支持新政府提供更多土地，此舉對發展商和市民都是好事，能形成良性循環，令未來的樓市更加興旺。但他認為樓價與土地供應關係不大，又稱現時本港經濟穩定，就業不斷改善，市民的收入也有所增加，負擔能力日漸提高，因此希望上車或是換樓改善居住環境。

恒基地產營業部總經理林達民亦稱，本港樓價走勢平穩，下半年走勢仍要視乎需求，預期下半年樓市表現穩定。

不過，高力國際國際住宅買賣部行政董事潘偉基預期，新政府上任後對房策或變、及歐債危機影響下，未來1年豪宅樓價將跌13%，中小型物業更因供應增加，跌幅擴大至15%至18%。



恒基林達民料下半年樓市表現穩定。資料圖片  
廖偉強稱，樓價上漲勢頭未有因交投下跌而終止。資料圖片

### 下半年計劃推售的大型新盤

發展商	樓盤	單位數目(伙)
長實	將軍澳峻澄	1,777
	大埔鳳園1期	800
	荃灣西門1期	800
	荃灣國瑞路	402
	日出康城3期A	800
	荔枝角道	288
新地	屯門龍門	1,075
	錦田項目	800
恒地	將軍澳天晉2期	782
	烏溪沙迎海1期	928
	西半山曉譽	133
	大埔道188號	132
	元朗大棠	2,582
	旺角麗東酒店重建	41
信和	西洋菜街北	59
	大埔白石角1期A地盤	196
	灣仔利東街A地盤	1,118

製表：香港文匯報記者 梁悅琴