

# 購買力釋放 周末二手交投升

十大屋苑36宗成交 按周升12.5%

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新政府

未再推出壓抑樓市措施，主要循公營房屋入手紓緩上車壓力，加上預期未來低息環境持續，以及外圍大市最近未見大波動，積聚的購買力因此陸續釋放。中原地產數據顯示，過去兩日十大屋苑錄得36宗成交，交投量平穩上升，按周升幅12.5%，並連續五周位處30宗或以上水平。有消息指，個別單位更在銀行未估足價的情況下，成功以高市價易手。

**中** 原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，股市走勢企穩向好，強化市場入市信心，買家近日入市態度轉趨積極，帶動二手成交上升，相信8月份表現將較7月更見活躍。該行數據，十大屋苑過去兩日共錄得36宗成交，連續第二周錄得升幅，按周升幅為12.5%，成交量並連續五周企穩30宗或以上水平。

## 一手購買力回流刺激

香港置業高級執行董事伍創業表示，新政府明言不會打壓樓市，令買家恢復入市信心，促使樓需求增加。另一方面，由於不少新盤單位已陸續獲市場承接，購買力陸續回流二手市場，刺激屋苑二手交投，部分屋

## 十大屋苑過去兩日表現

| 屋苑    | 成交宗數       | 上周末宗數 | 平均呎價    |
|-------|------------|-------|---------|
| 太古城   | 4          | 2     | 10,800元 |
| 康怡花園  | 2          | 2     | 8,500元  |
| 海怡半島  | 2          | 1     | 8,200元  |
| 美孚新邨  | 2          | 4     | 5,900元  |
| 麗港城   | 5          | 3     | 6,589元  |
| 黃埔花園  | 3          | 2     | 8,400元  |
| 新都城   | 3          | 3     | 5,900元  |
| 沙田第一城 | 2          | 4     | 6,731元  |
| 嘉湖山莊  | 10         | 10    | 3,639元  |
| 映灣園   | 3          | 1     | 5,567元  |
| 總數    | 36(↑12.5%) | 32    | -       |

資料來源：中原地產 製表：記者 顏倫樂

苑全月成交更創出本年新高。

代理指，由於市場盤源正不斷減少，用家亦只有高價搶貨才能入市，造就細單位最近經常錄得高價。消息指，荃灣中心14座高層G室，面積約492方呎，放盤僅1星期就獲用家以268萬元購買，平均呎價5,447元，高市價13%，單位於銀行估價只有250萬，故今次成交於銀行估價不足情況下，仍以高市價成交。

各區成交中，個別屋苑交投增幅明顯，如麗港城錄得5宗成交，成交量比上周同期的3宗，增加近67%，太古城亦錄得4宗成交，按周增加1倍。中原趙鴻運指，8月至今僅5天，太古城已錄得17宗成交，相信全月成交量必

■ 太古城  
過去周末  
錄得4宗成  
交，按周  
增加1倍，  
而本月首5  
天累錄17  
宗成交。  
資料圖片



定超越上月25宗的紀錄。映灣園兩日亦錄得3宗成交，較上周僅1宗成交增加近200%。

另外，將軍澳一手新盤銷情近尾聲，不少向隅客由一手回流至二手市場，推動區內物業價量上升。市場人士指，其中將軍澳中心剛錄得新高呎價成交，涉及單位為5座47樓A室，面積約617方呎，成交價483萬元，每方呎7,828元，為屋苑呎價歷史新高（不計第三期）。

## 美聯：盤缺叫價強硬

此外，美聯物業十五大屋苑過去兩日亦錄得約50宗買賣成交，與上周51宗相若。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興

表示，8月承接7月市況，市場繼續釋放購買力，並消耗不少二手盤源。現時業主叫價態度強硬，盤源漸缺及價格急升下，拖累交投量未能向上攀升。不過，由於剛性需求殷切，市場亦見追價、高價成交，估計8月交投可保持穩定。

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，該行統計的周末成交中，個別屋苑表現亮眼，以天水圍嘉湖山莊為例，周末錄得20宗買賣成交，屬各大屋苑中最多，按周升1倍。利嘉閣黃景豪表示，天水圍細價單位樓價高企，嘉湖山莊500方呎單位動輒超越每呎4,000元水平，相對三房單位價格仍有水位，令三房成交比例，由上周約35%上升至過去兩日約70%水平。



■長實郭子威指，透過公司名義購買峻瀅單位的買家最近顯著增加。記者顏倫樂攝

## 打鐵趁熱 峻瀅加價加推

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市近期有稍微回暖的跡象，發展商即時「食指大動」，長實「打鐵趁熱」於昨日再加推將軍澳峻瀅74個兩房單位，並加價3%至5%，為目前推出標準單位中最高呎價單位。由於該盤尚未推出其他座向更好單位，訂價或會再有5%至10%的上升空間，

最高呎價將挑戰8,000元。

長實地產投資董事郭子威表示，峻瀅過去周六單日已售出約50伙，故因應市況再加推74個兩房單位，總值約3億元。據價單顯示，該批單位分布在6座至43樓的F及G室，實用面積分別為499方呎及502方呎(建築面積658方呎及662方呎)，訂價由423.6萬元至458.9萬元。按實用面積計算，平均呎價為8,931元(建築面積為6,773元)，即供付款可享5%樓價折扣優惠。

## 未來呎價或逾8千元

郭子威表示，由於這批單位望向泳池景，座向較好，訂價亦較其他單位進取，未計算景觀因素，加價約3%至5%。最貴呎價單位為6座42及43樓的G室，建築面積呎價均為7,340元，為目前推出標準單位中最高呎價單位，但強調物業尚有個別高層單位未推出，景觀更好，訂價或會再有5%至10%的上升空間，呎價會挑戰8,000元。

## 限制公司名義買家

郭子威又指，以往透過公司名義購買峻瀅的買家少於5%，但最近顯著增加，單計上周六一天已有兩成以公司名買樓，為免公司名義買家影響用家市場，樓盤將限制每日以公司名義購買峻瀅的比例在20%，以紓緩炒風及避免樓市泡沫情況。他解釋，息口仍會持續低企一段時間，內地亦因減息而資金湧港，估計年底前樓市仍會再升5%。

除長實繼續加推外，新地亦不敢怠慢，屯門瓏門預計本月底將取得預售樓花同意書並隨即開賣，提供約1,075伙。其他一手新盤過去兩日共錄得96宗成交，雖然較上周40宗上升，但當中長實已佔75宗，佔78%，故新盤銷情只屬零星。另外，信置等旗下大埔天賦海灣、嘉里黃大仙現崇山亦分別錄得4宗成交。

## 「物流張」連環摸舖賺665萬

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 資深投資者「物流張」6月中購入的兩個舖位剛摸貨易手，持貨不足2個月，帳面共賺665萬元。其中，花園街2號好景商場1樓及2號舖，面積約300方呎，購入價620萬元，由售賣遊戲機碟店舖每月以34,800元租用，現以835萬元摸出，帳面賺215萬元。另一間位於九龍城城南道10號的地舖，面積2,500方呎，6月以2,600萬元購入，現以3,050萬元摸出，帳面賺450萬元。單位現租予一間凍肉批發，月租46,000元。

香港測量師學會青年組主席 陳志雄測量師

## 建設社會 展現關懷

回顧香港過去百多年來的發展，測量師一直不遺餘力，建設社會。除了運用其測量專業，致力建設香港的建築環境外，測量師亦一直關心社會，服務有需要的社群。

測量師在「住」方面照顧了大眾的需求，亦積極參與樓宇安全、健康、環境保護、文化保育及職業安全等公益事項。

## 義助高危舊樓「驗身」

2010年的馬頭圍道塌樓事件記憶猶新，香港測量師學會在不幸事件發生後組織了樓宇安全義工隊，即時免費為高危而欠管理的舊樓「驗身」檢查，拆解「都市炸彈」。2003年SARS期間，測量師更親身參與淘大花園的勘察，義務幫助居民解決相關的法律、財務及測量問題。

測量師作為地球負責任的一分子，亦大力支持及推動建築環境的可持續發展。透過與其他專業團體合辦的活動及比賽等，例如「高空綠化大獎」、「環保建築大獎」等，以及參與創立「環保建築專業議會」，鼓勵業界多注重環境保護、綠化、能源效益。

君傲灣7個月實賺13%

香港文匯報訊 將軍澳君傲灣錄得本月首宗成交，為額外印花稅(SSD)個案。利嘉閣地產鄭健沐表示，該行日前錄得君傲灣2座高層A室成交，兩房開則，建築面積681方呎，成交價483.8萬元，平均成交呎價7,104元。原業主於本年1月以384.3萬元購入上址，持貨約7個月後至今易手，扣除所須繳付10%的SSD後，帳面獲利約51.12萬元，升價13%。

至於居屋成交方面，祥益地產黃肇雯表示，自從5,000名白表政策落實後，刺激區內綠表居屋價格飆升，導致交投轉淡，以天水圍居屋天頤苑為例，整個7月只錄得5宗成交。

黃肇雯稱，該屋苑近日錄得「即睇即買」成交個案，原業主持貨12年帳面獲利98.1萬，單位升值逾倍易手。成交單位為N座高層1室，建築面積851呎，三房兩廳，目前獲區內上車客以175萬(居二市場價)購入上址作自住之用，平均呎價為2,056元，屬市場價成交。

## 公屋買賣五個月新低

另一方面，7月二手公屋買賣合約登記錄得30宗，總值4,401.6萬元，較6月的40宗及5,985.1萬元下跌25.0%及26.5%，創五個月新低。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，期內登記額最高個案來自香港仔華貴邨華孝樓32樓單位，成交價248.0萬元，兼創歷年第七高。次高是沙田耀安邨耀榮樓28樓單位，金額195.0萬元。

## 首7個月註冊 居屋比率逼一成

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻) 美聯物業資料研究部稱，綜合土地註冊處資料顯示，今年首7個月二手居屋(包括自由市場及第二市場)註冊量共錄得3,977宗，宗數較去年同期少16.7%。不過，跌幅相比起整體二手住宅市場跌26.2%為少，其佔整體二手住宅註冊量得以攀升至9.8%，高於去年全年9.1%的佔比，並創下6年以來新高。

## 註冊量同比跌16.7%

以首7個月二手註冊量最多的5個居屋計算，屯門兆禧苑按年減少6.6%，而鑽石山龍蟠苑跌近10%，屯門兆康苑及沙田穗禾苑減少幅度不足13%，九龍灣麗晶花園減少23%，惟跌幅較大市低。

上述5個居屋屋苑中，有3個於首7個月內破百宗，屯門兆康苑最多，錄得143宗，其次為沙田穗禾苑及九龍灣麗晶花園，分別錄有111宗及101宗。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今年首7個月二手樓市交投表現未及去年同期，當中二手居屋亦跟隨大市回落，但其跌幅遠低於同期整體二手住宅市場，表現相對穩定。由於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處登記需時，因此近期政府宣布明年將有5,000名白表人士可購買未補地價的二手居屋，不排除該措施將帶動今年全年二手居屋註冊量比率進一步攀升至突破一成水平。

| MIDLAND DELUXE HOME |   | 新政府出招 良策活樓市 |  |       |  |         |  |
|---------------------|---|-------------|--|-------|--|---------|--|
| <b>香 港</b>          |   |             |  |       |  |         |  |
| 新裝豪宅                | 2,200呎<br>200萬裝<br><b>5,300萬</b><br>2812 7828     | 竹麗苑         | 1,552呎<br>海景實用連車<br><b>2,200萬</b><br>2923 8282 | 貝沙灣南岸 | 2,365呎<br>大廳超筍<br><b>4,300萬</b><br>2989 9233 | 貝沙灣南岸   | 1,475呎<br>環迴海<br><b>2,260萬</b><br>2989 9233  |
| 南灣名廈                | 2,738呎<br>罕有售<br><b>6,000萬</b><br>2812 7828       | 南巒樓皇        | 3,393呎<br>罕有售<br><b>8,600萬</b><br>2921 8282    | 光明台   | 910呎<br>海景最平<br><b>1,050萬</b><br>2923 8282   | 貝沙灣二期   | 2,180呎<br>海天一色<br><b>3,650萬</b><br>2828 3434 |
| 寶雲道                 | 3,833呎<br>罕有放盤 高尚地段<br><b>1億</b><br>2519 3838     | 愛都大廈        | 3,347呎<br>實用靚副<br><b>6,200萬</b><br>2921 8228   | 地利根德閣 | 3,798呎<br>維港四房<br><b>6,200萬</b><br>2921 6666 | 舊山頂道    | 1,636呎<br>連復式<br><b>1,720萬</b><br>2381 2228  |
| 康苑                  | 3,300呎<br>4房雙套 露台連車<br><b>5,000萬</b><br>2828 3434 | 海景台         | 1,037呎<br>露台連車<br><b>1,030萬</b><br>2922 3311   | 君臨峰   | 1,575呎<br>連複式<br><b>4,500萬</b><br>2926 4688  | 君臨峰     | 1,103呎<br>實用連車<br><b>1,100萬</b><br>2923 8282 |
| 海名軒                 | 1,953呎<br>地標樓皇 機不可失<br><b>2,550萬</b><br>2926 5222 | 半島豪庭        | 1,391呎<br>平盡全城<br><b>1,050萬</b><br>2764 0933   | 君臨峰   | 1,257呎<br>連複式<br><b>4,500萬</b><br>2926 4477  | 君臨峰     | 1,133呎<br>六層會所<br><b>1,530萬</b><br>2397 2328 |
| 碧堤半島                | 2,237呎<br>樓皇連車<br><b>1,780萬</b><br>2491 1189      | 半島豪庭        | 1,225呎<br>維港煙花<br><b>1,500萬</b><br>2334 9678   | 君臨峰   | 1,237呎<br>連複式<br><b>4,500萬</b><br>2926 4477  | 君臨峰     | 1,133呎<br>六層會所<br><b>1,720萬</b><br>2381 1889 |
| 葡萄園                 | 4,173呎<br>新地裝修<br><b>3,800萬</b><br>2482 9903      | 萬景峰         | 1,349呎<br>一見難忘<br><b>1,560萬</b><br>2662 3626   | 君臨峰   | 1,097呎<br>連複式<br><b>748萬</b><br>2920 0000    | 君臨峰</td |  |