

# 業主心雄 買家追價 樓價年底料升一成

## 未懼港府或出招

### 樓價年底料升一成

# 一手樓市

### 各區屋苑近期頻頻「破頂」

- 粉嶺：**花都廣場中層335萬元易手，平均呎價4,793元，同類單位新高。
- 沙田：**新城市廣場688呎戶，獲換樓客追價10萬元，成交價610萬元創新高。
- 馬鞍山：**新港城高層465呎戶，以334.3萬元成交，每呎造價7,189元，創屋苑新高。
- 九龍灣：**淘大花園484呎豪華戶，呎價7,810元，創屋苑分層新高。
- 紅磡：**黃埔花園597呎戶獲2組客爭盤，買家追價18萬，以498萬元購入，平均呎價約8,342元。
- 屯門：**啟豐園有業主1個月內累積加價20萬元，並獲區內換樓客「即睇即買」。
- 馬灣：**珀麗灣高層710呎戶，呎價6,268元，為同類單位新高呎價。
- 青衣：**居屋青宏苑綠表呎價4,213元，創屋苑新高。藍澄灣山景戶放盤4小時，速獲用家以543萬元高價承接。
- 香港仔：**深灣軒高層664呎戶呎售8,855元，創同類單位新高。
- 天后：**龍心閣低層895呎戶呎價10,279元，高市價5%並創新高價。
- 太古城：**本月至今錄47宗成交，已超上月整月25宗成交。屋苑平均呎價約10,876元，按月上升2.6%。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）二手樓瘋狂，不斷創新高價成交，封盤反價頻現，並見搶貨場面。業界指出，政府明言不會推低樓價，明年又推出5,000個居屋免補地價的活化居屋政策，令近月業主心雄，紛紛反價，買家見狀惟有追價，若政府無重招壓市，低息效應下，估計今年年底前樓價會再升5%至10%。

**各區「破頂」成交持續湧現**，一名上車客剛以378萬元，購入有31年樓齡九龍灣淘大花園一個484呎豪華戶，呎價達7,810元，創該屋苑的分層戶新高呎價，該區代理表示，市場氣氛轉旺，加上淘大花園一個天台特色戶剛以高價易手，個別業主已封盤反價，令單位更為渴市。

#### 淘大呎價直逼8000

另外，元朗YOHO MIDTOWN一個高層戶剛以407萬元易手，以建築面積573方呎計，呎價7,108元，創屋苑同類型單位新高呎價。馬灣珀麗灣第28座高層G室，面積710方呎，以445萬元易手，呎價6,268元，亦創同類型單位新高呎價。

#### 鬥快鬥價爭「心頭好」

部分買家為爭奪「心頭好」，更需要鬥快或

鬥價才能入市。美聯周志強表示，有兩組客人同時對粉嶺牽晴閣一個單位有興趣，其中一組客遂搶先以約530萬元購入，單位為牽晴閣第8座高層B室，面積約978方呎，呎價約5,419元。

低息環境下，租金持續上升，收租客亦爭相入市。屯門大興花園2期剛獲澳門投資客「即睇即買」，以231.8萬元一筆過付款購入作收租，祥益地產陳光表示，該單位建築面積535方呎，現時市值租金約7,300元，回報率達3.8厘，若扣除管理費等雜費，回報率仍有3.4厘。

屯門啟豐園亦有區外投資客以272萬元一筆過付款購入作收租，祥益文彬表示，單位為啟豐園第2座低層A室，建築面積587方呎，現時市值租金約8,800元，回報率達3.9厘，若扣除管理費等雜費，回報率仍有3.5厘。

中原趙鴻運指，基於業主再反價5%，及連日交投大升下，太古城昨日並無成交，不過，本月至今太古城已錄47宗成交，對比上月整月

只錄25宗，成交步伐大幅加快，現時屋苑平均呎價約10,876元，按月上升2.6%。

#### 太古城半月47成交遠勝上月

中原陳凱超表示，西灣河嘉亨灣過去一周錄得5宗成交，而上月同期僅2宗成交。中原溫明峯指，馬灣珀麗灣本月至今暫錄39宗成交，當中21宗均在過去一周內促成，交投明顯加快，屋苑最新平均呎價5,965元，按月微升4%。

#### 低息環境持續 供樓抵過租

美聯新界區董事布少明表示，政府表明不會推低樓價，明年又推出5,000個居屋免補地價的活化居屋政策，令換樓鏈加快出現，業主心雄，紛紛反價，買家見狀惟有追價，才出現如此多高價成交，基於不少業主反價，昨日部分屋苑成交量放慢，但整體交投仍維持對上一周水平。他指出，現時樓價供抵過租，以沙田第一城395方呎單位為例，月供只須8,000多元，月租反而要1萬元，加上低息環境持續，新界區供款負擔比率仍維持於30%多水平，若政府無重招，年底前樓價會再挾高5%至10%。

## 暑期租私樓租金超97半成 務搶旺

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）住宅樓價指數再創97後新高，租金亦同樣帶動創新高。據美聯「租金走勢圖」資料顯示，最新7月份私樓平均呎租錄得21.89元，按月升約2%，連升5個月，比起97年高位更高出約5%，創紀錄新高，首7個月累積已上升約8.9%。

#### 首7月私樓呎租累升8.9%

隨着踏入暑期住宅租務旺季，新一輪租務潮展開，內地學生加入搶租行列，帶動私樓租金進一步攀升。美聯物業資料研究部高級經理張蓓蕾表示，第三季為傳統住宅租務旺季，加上內地學生租屋需求迫切的帶動下，相信本季私樓租金走勢將有力進一步上揚，預期暑期過後，租金升幅將會放緩。

中原地產大圍站名城第二分行經理黃蔚材表示，近日不少快將來港開學的內地大學生於大圍區尋找租盤，其中金禧花園第4座低層E室於放盤半小時內快速獲一名內地大學生承租，單位面積463

方呎，擁兩房間隔，成交租金為12,500元，平均呎租約27元。

#### 上月租金回報率約4.2厘

事實上，回顧過去7個月住宅租務市場，以美聯物業促成的租務個案計算，並以同一屋苑同座同室但樓層相差不遠的單位作比較，今年7月與去年12月相比，個別作比較的單位，租金增長甚至超過10%。當中大興花園1期4座中層H室單位，上月以月租7,300元租出，比去年年底樓層較高單位月租6,100元增近20%。其次為沙田第一城36座低層D室，上月以月租8,800元租出，較去年12月中層單位月租7,500元高17%。另粉嶺中心1期G座高層8室，上月亦以8,300元租出，比去年年底層數略高的單位月租7,400元多約12.2%。張蓓蕾指出，7月租金按月升約2%，而同期樓價則平穩發展，帶動租金回報率得以輕微回升，在未扣除管理費、差餉及其他費用下，最新7月租金回報率錄得約4.2厘，並重返年初水平。

## 降按揭成數可降溫？

新一屆特區政府上場一個月，推出活化居屋政策，加上低息環境持續，近月來二手樓交投回勇，成交大升，價格屢創新高，政府眼見市況突變，有意出招壓市，如降低第二套房按揭成數等措施，但業界相信，政府若按按揭成數上出招只會打壓需求，最實際還是大增土地供應，及加快審批現正申請預售的9,000多伙樓花同意書。

#### 劉嘉輝：或打擊上車客需求

美聯物業首席分析師劉嘉輝（見圖）指出，雖然近月來樓市交投大旺，但實際成交量都只有每月6,000至7,000多宗，屬正常交量水平，觀乎今年1月交按量只有3,000多宗，到2月份回升至1萬宗，之後5月及6月交按又回軟，反映市場購買力於備備2至3個月再釋放出來，若果政府因為1至2周的交按量突然回升便出招，似乎又太武斷。

他認為，政府若果再出招降按揭成數或按揭金額，容易影響首期不足的真正上車客，打壓需求，若只降第二套房按揭成數，主要針對投資者，但現時有SSD措施下，短線投資者已大減，長線投資者亦未必需要用到高的按揭成數，以金管局的按揭數據顯示，今年6月平均每宗按揭成數只是54.7%，平均每宗按揭金額260萬元，因此，降按揭成數只會壓抑真正的需求。

#### 增加土地供應最實際

劉嘉輝指出，政府該做的仍是增加土地供應，以第二季為例，原本在大圍站約2,900伙供應，但最終流標，影響未來供應量，因此，政府於今年第四季及明年第一季應加快供應土地，如加快港鐵及市建局項目的招標速度，以達至每年2萬個供應量目標。另外，政府亦應加快審批現正申請預售的9,000多伙住宅樓花同意書，他相信，發展商多一些新盤推售，未來又增加土地供應下，發展商出價投地不會太遲，新盤開價亦會貼二手價，自然會令樓價平穩下來。



香港文匯報記者 梁悅琴



峻濠明推90天即供付款方法，變相加價3%。

## 新盤續熱銷 貨尾也受捧

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市況向好，一手盤持續旺場，昨天售出15伙，將軍澳峻濠及沙田濠岸8號成交佔65%，大埔濠明，天賦海灣獲買家添食，香港仔深灣9號提價推售，連久違了的貨尾盤尚豪庭亦獲垂青。

#### 峻濠沽15伙 「濠8」3天賣40伙

長實將軍澳峻濠於明天削付款優惠變相加價3%前夕，昨售出15伙，以香港客為主，現尚有約57伙待售。受惠換樓潮，消息指，新世界與港鐵合作的沙田濠岸8號昨再售出約10伙，過去3天售40伙，昨日所售單位全為3至4房戶，買家以本地用家為主，亦有深圳客，發展商昨天再加推3伙，為建築面積1,224方呎的3房戶，平均呎價10,078元。

消息又指，由信置等發展的大埔濠明、天賦海灣昨

獲一名早前已買入2伙盈龍大宅的買家加碼以1,922.2萬元，買入第3伙濠龍大宅，位於第1座B室，建築面積2,233方呎，此買家已合共以5,350萬元買入3伙。連同上述1伙，濠明、天賦海灣昨日總共售出4伙。位置於火炭御龍山亦以2,518萬元售出第8座55樓B室，建築面積1,835方呎，呎價13,687元。

#### 深9億一售3伙 加價推高層

由嘉華等發展的香港仔深灣9號昨售出3伙，總值1.1億元，其中一名南區換樓客以逾3,200萬元購入第9座高層單位作長線投資，平均呎價逾2萬元，另外2伙於第2座的高、低層，由2名本地客買入，呎價約1.9萬至2萬元。嘉華國際董事（營業及市場策劃）陳玉成表示，基於近日市旺新盤少，昨日把第3座3個位於極高層A室，輕微加價0.5%重推價單，此3伙分佈於第3座26、27及32

樓A室，建築面積均為1,606方呎，平均呎價2.37萬元，其中第3座32樓A室的呎價達2.457萬元，若成交創該盤分層新高呎價。

此外，新地於元朗尚豪庭天台特色戶以2,200萬元售出，中原陳忠浩表示，單位為第1座高層B室，面積1,800方呎，4房雙套，另設工人套房、平台及1,252方呎天台，呎價12,222元，買家為本地用家。華懋於沙田碧濤花園近日亦售出6伙。

#### 周末一手盤銷情

| 樓盤        | 銷情(伙) |
|-----------|-------|
| 將軍澳峻濠     | 15    |
| 沙田濠岸8號    | 約10   |
| 大埔濠明、天賦海灣 | 4     |
| 香港仔深灣9號   | 3     |
| 黃大仙現崇山    | 2     |
| 紅磡昇御門     | 2     |
| 火炭御龍山     | 1     |
| 元朗尚豪庭     | 1     |
| 約         | 38    |