

環宇3批熱賣

累沽1400伙

長實稱新指標 晒冷加推166伙



環宇海灣第三輪開售，售樓處現場人頭湧湧。蘇洪鏘攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港中原樓價指數再創27周新高，但高樓價無減市民入市意慾，鐵路沿線物業更加受歡迎。荃灣西站上蓋物業環宇海灣昨天第三輪開售，即日沽出391伙，項目推售不足3周便沽出約八成單位逾1,400伙，發展商更稱是「新例後的新指標」。該盤即日晒冷加推166伙單位，估計日內將公布銷售安排，務求短期內「埋齋」。

大盤銷情大熱，加上月內仍有大盤可望應市，料6月一手成交將破1,500宗水平，創今年以來新高。該盤對荃灣區二手氣氛亦帶來正面影響，區內二手上月全月錄得約72宗，本月首10天便已錄得約40多宗成交，價格則上升約2%至3%，料全月荃灣區二手有機會達到140宗水平。



趙國雄滿意銷情。

加推保留原有優惠

有見銷情踴躍，發展商將該盤餘下166伙價單晒冷推出，該批單位訂價售價介乎約662.5萬元至3,046萬元，實用呎價由10,718至18,931元，平均呎價13,616元。發展商維持原有優惠，提供最高樓價15.75%之折扣，計盡所有優惠後的平均呎價為11,472元。

無獨有偶，中海外（0688）旗下位於粉嶺的歌賦嶺昨天推售餘貨其中12伙，市場消息指，雖然該盤售樓處昨日參觀零落，但仍錄得至少2宗成交。

助推動購買力入市

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，中國及歐洲央行連連放水，港府修訂DSD及荃灣新盤兩度銷售幾近沽清，均有助推動購買力投入市場。他預計6月份二手實質成交量可達5,000宗，創去年出招後新高。截至今日，中原住宅部佣金已達1.1億元，料6月全月佣金可達3億元，創3辣招推行以來新高。

美聯住宅部行政總裁布少明表示，荃灣

逸瓏灣鄰近二手實呎價

項目	分層呎價(元)	洋房呎價(元)	特色戶呎價(元)
天賦海灣	13,000-23,000	-	23,000-48,000
濶玥·天賦海灣	11,500-18,000	-	23,000-48,000
比華利山別墅	9,500-23,000	-	23,000-30,000
鹿茵山莊	10,000-17,000	30,000-33,000	-
滌濤山	8,500-14,000	14,500-30,000	-

資料來源：中原地產

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近期白石角地皮先後出現流標及低價標出，影響續現。區內豪宅樓花逸瓏灣昨天開價，折實呎價竟低見8,600元水平，堪比市區屋苑。有學者直言，地皮標售表現失利，令同區新盤開價面臨壓力。另一方面，市區豪宅盤GRAND AUSTIN軟銷攻勢持續，昨起開放示範單位，即日吸引逾萬人次入場。各區新盤搶客戰短兵相接，令夏日樓市氣氛升溫。

由信和及嘉華發展的大埔豪宅盤逸瓏灣，繼日前開放示範單位吸客後，昨午公布首張價單，涉及項目一期110伙，包括10伙向海單位，售價約由764.3萬元至4,400.2萬元，實用呎價介乎10,741元至21,968元，平均呎價14,291元，以訂價計該批單位市值逾16億元。信和營業部聯席董事田兆源形容，今次項目開價屬「超級開心價」，項目於即日接受認購登記。

折實入場費617萬

發展商提供多項折扣，除即供付款優惠、指定人士優惠外，更包括買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD）津貼，合計最高達樓價19.25%，計盡所有優惠後，折實平均呎價11,540元。價單中折實入場費由617萬元起，折實實用呎價更低見8,673元，較鄰近同系的海鑽、天賦海灣低逾兩成之餘，更堪比一般二手屋苑，諸如荔枝角美孚新邨及牛頭角淘大花園。

問及是否因近期白石角地皮以低價標出，令項目定價受壓，發展商沒有正面回應，僅稱希望幫助市民換樓，並指項目「有很大加價空間」。

GRAND AUSTIN 萬人參觀

至於由新世界、會德豐及港鐵發展的GRAND AUSTIN軟銷攻勢持續，繼日前公布首批價單139伙後，項目昨天首次開放示範單位予公眾參觀。會德豐董事黃光耀表示，項目之示範屋參觀氣氛熱鬧，估計全日錄得逾1萬入場人次。問到周內會否公布銷售安排，黃氏稱需要與合作夥伴商討。

黃氏形容，現時樓市氣氛有轉好跡象，新盤反應亦見理想，估計是由於臨近暑假，準買家有更充裕時間入市，加上日前政府放寬換樓客的DSD期限，預料至六七月的樓市氣氛將繼續向好。

放寬DSD料帶動交投

萊坊報告

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）物業顧問萊坊發表最新報告指，今年5月住宅交投量進一步反彈，同期港島區高級寫字樓租賃市場維持平穩，4月份零售銷售則繼續按年下跌。該行最新發布的《香港每月物業市場報告》指出，今年5月，發展商繼續推出多項優惠吸引一手住宅買家；二手住宅業主叫價態度軟化，讓價空間擴大，令住宅銷售量進一步回升。萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管紀言迅預計，政府早前放寬雙倍印花稅（DSD）期限，將帶動未來數個月住宅市場的入市氣氛及交投量上升。

寫字樓5月租市平穩

港島區甲級寫字樓在5月份的租賃市場維持平穩。鑒於區內的寫字樓供應緊縮，租戶傾向續租多於搬遷。由於東九龍甲級寫字樓的供應增加，以及早前租金急升令租戶的負擔能力下跌，令該區甲級寫字樓的租金進一步回軟。

紀言迅表示，觀塘大面積的甲廈供應增加，將帶動區內的租賃活動上升。雖然預計東九龍的甲廈租金在未來12個月將溫和下跌5%，但相信該區的租賃市場將更加活躍。至於港島區甲級寫字樓供應緊縮，預計租金將維持堅挺。

零售持續按年下跌

至於本港零售表現，在今年4月份持續按年下跌，國際品牌擴充速度亦進一步放緩。近期市場已由中價零售商主導。零售舖舖分拆及購物商場整棟放售已成為獨立投資者的投資目標。展望將來，紀言迅認為優質零售舖舖租金已經見頂，租金進入調整周期，優質購物商場的租金將保持穩定，租金或會因續租輕微上升。

前388萬元成交，實呎11,312元，創屋苑實用呎價新高。至於香港仔居屋雅濠閣一個中層戶，上月以綠表價378萬元售出，實呎達8,957元，創南區綠表居屋呎價之冠。

縱觀現時多宗二手成交，以600萬元以下之中低價成交支撐。政府推出「辣招」逾年，樓價卻沒大幅回落，細碼盤成爲急於上樓置業者的必爭之選。雖然呎價刷新紀錄，但整體售價仍在負擔之內，上車客亦不介意「高價」入市。市場人士指，在辣招影響下，銀碼較大的物業交投最受影響，業主往往需擴闊讓幅，方能獲得承接，帶動CCL反覆。在上述種種影響下，造就新界地「滯銷」、市區地搶手、CCL反覆、二手現新高的分化。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

整體物業註冊穩步向上

美聯分析

香港文匯報訊（記者 何汶鏘）物業市場回暖，整體物業註冊量按月上升。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，6月首12日整體物業（包括一手私樓、二手住宅、工商舖、純車位及其他物業）註冊個案已錄2,412宗，比起上月同期2,068宗上升約16.6%。預期早前售出的新盤個案趕及於月內註冊，估計全月整體物業註冊量將進一步向上，甚至有望挑戰7,000宗。

一手註冊料收復失地

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，受二手住宅表現帶動，6月首12日整體物業註冊宗數升16.6%。資料顯示，本月截至12日二手住宅註冊量錄得1,849宗，按月上升約30.5%。因早前多個新盤遲遲未推，吸引購買力流向二手住宅市場，帶動二手住宅註冊量按月續升，本月最終有力達至5,000宗水平。

反觀，因早前缺乏一手新盤推售，令本月首12日一手私樓登記僅錄得143宗，按月大減62%。不過，隨着上月底有大型新盤登場，相信不少可趕及於6月註冊之下，一手宗數將收復失地，甚至不跌反升。

非住宅註冊升逾五成

至於非住宅物業方面，受早前發展商拆售車位物業帶動，6月首12日工商、寫字樓、舖位、純車位及其他等合共錄得420宗註冊登記，比起5月同期增加約52.7%，升幅較二手住宅更急。

香港文匯報

訊 香港置業高級執行董事伍創業表示，近期二手交投升溫，近月註冊數字亦有所反映。土地註冊處最新資料顯示，6月截至12日，二手註冊暫錄1,849宗，相比上月同期升約三成，料全月將逾5,000宗，屆時二手註冊連續上升3個月至15個月新高，可見近期二手交投有回升跡象。不過，以本年首6個月至今註冊數字比較的話，本年度的二手交投卻較去年遜色。資料顯示，截至6月12日二手註冊暫錄18,299宗，相比去年同期的20,586宗回落11%，可見本年度二手交投未及去年。伍創業引述香港置業資料研究部指出，雖然本年度二手註冊較去年遜色，惟當中最活躍之十大屋苑註冊表現卻跑贏大市，十大屋苑本年至今暫錄1,588宗二手註冊，相比去年同期的1,653宗僅按年回落約4%。屋苑包括嘉湖山莊、沙田第一城、美孚新邨、愉景灣、太古城、黃埔花園、新都城、淘大花園、珀麗灣及麗港城。

嘉湖山莊註冊近300宗

伍創業表示，以屋苑劃分的話，十大屋苑之二手註冊均錄逾100宗註冊個案，排行第一位的嘉湖山莊註冊數字更逼近300宗，暫錄294宗；其次為沙田第一城，錄逾200宗註冊，暫錄243宗；美孚新邨亦錄得186宗註冊排行第三。此外，個別屋苑更錄按年升幅，如排行第三位的嘉湖山莊，本年暫錄186宗註冊，相比去年同期僅錄130宗上升43%；排行第八位的淘大花園亦有三成按年升幅，暫錄122宗註冊個案。

十大屋苑註冊跑贏大市

港置調查

新界市區二手樓走兩極

樓市分化

近期多幅地皮招標反應冷淡，發展商悶聲不再，讓人聯想到是否看淡後市。同時，反映本港樓市的中原城市領先指數CCL走勢反覆，不過當多個藍籌屋苑創出新高呎價成交。綜合多種現象分析，地皮的位置、成交單位類別及數據等，反映樓市正處分化局面，買家入市需格外留神。

土儲過多 新界滯銷

踏入2014年，地皮標售屢現「震撼彈」，去年曾流標的港鐵天榮站上蓋項目，在年初「鬆綁」條款後重推，結果迎來第二次流標收場。同時，新晉豪宅區白石角地皮標售表現「坎坷」，3月時成爲政府重推土地招標以來首幅流標地皮；及至上月底，毗鄰一幅臨海地標出，每呎樓面地價竟低至3,300元，低於市場預期下限約17.5%。至於上月中標出之屯門井財街地皮，每呎地價竟低見1,938元，創出近年屯門區地價新低。

不過應當留意，市區地近期連創瘋價，其中南區壽臣山道西地皮，上月每呎樓面地價達30,888元，打入本港最貴地皮前五。至於灣仔捷船街一幅呎地亦以天價2.33億元標出，樓面呎價高達1.6萬元，可見市區地皮矜貴搶手。

市區地少 重金吸納

就發展商而言，市區住宅向來有市有價，加上地皮供應稀缺，不得不重金吸納，除了造就上述瘋價地皮，亦令港九各區掀起舊樓收購戰。新界多幅住宅地標售反應顯得慘淡，無他，港府本年度共推逾廿幅新界地，發展商自然有權「揀擇」，其中數間龍頭發展商目前更坐擁大量新界土地儲備，政府所推之地並不合其「胃口」。

樓價企穩 搶細價盤

另一邊廂，二手市場近期現呎價新高，其中青衣青怡花園一個實用343方呎的單位，日



美孚新邨本年暫錄186宗註冊資料圖片