

香港文匯報訊(記者 涂若奔、梁悅琴)政府微調雙倍印花稅(DSD)付稅日期,有利換樓客入市,加上發展商以低於二手價推售新盤,昨日四個合共推售642伙的新盤整體銷售理想。消息指,單是此四盤已售出467伙,套現逾65億元,為一手住宅新例實施後銷售額最高的一日。其中,柯士甸站 GRAND AUSTIN 首輪209伙接近沽清,即晚提價2%加推85伙;大埔逸瓏灣1期首輪220伙亦沽出85%(186伙),同樣即晚提價1%加推110伙。

四新盤爭客成績

推售單位	實用面積	售價(元)	最大折扣優惠	售出單位
柯士甸站 GRAND AUSTIN				
209伙	580至1,771	1,258.6萬至4,103.7萬	2房:18.5% 3房:19.5%	204
大埔逸瓏灣1期				
220伙	620至2,003	757.8萬至4,578萬	19.25%	186
荃灣環宇海灣				
175伙	485至1,609	662.5萬至3,046萬	15.75%	60
大角咀浪澄灣				
38伙	560至863	981.2萬至1,849.4萬	30伙新貨:14% 8伙舊貨:16%	17

製表:記者梁悅琴



會德豐黃光耀(右)表示, GRAND AUSTIN 首小時已有逾50伙獲認購。旁為新世界陳觀展。 記者張偉民 攝

GRAND AUSTIN 昨早上10時開售首輪209伙,吸引大批買家到尖沙咀港威大廈樓處,消息指,截至昨日下午5時售出204伙,套現金額多逾37.54億元。逾90%買家選擇即供付款,約10%客人為 THE AUSTIN 的買家。另外,有4組客戶購買2個或以上的單位,其中1組客人購入2個4房單位,總值逾6,000萬元。

會德豐地產常務董事黃光耀表示, GRAND AUSTIN 昨早約10時半開售,揀樓過程順利,首小時已有逾50伙獲認購,以用家為主。他稱,有投資者買來作長線收租物業,但佔比較小。而且,內地客和公司客均不多,各自只有10%左右。對於有人炒籌,他稱個別一定會有,但不明顯。

AUSTIN 提價2%加推85伙

GRAND AUSTIN 昨晚提價2%加推85伙,分布于第2、3、5座,實用面積由595方呎至1,304方呎,售價由1,307.2萬元至4,286.3萬元,平均呎價28,429元,發展商仍向2房買家提供最高18.5%、3房最高折扣19.5%。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,昨日是「雙辣招」後最活躍的賣樓日,主要是由於歐洲央行減息,中國也減息,加上近期好消息較多,令不少用家趕着入市,形成「小陽春」格局。昨日4個樓盤在同一時間開售,售樓處集中於尖沙咀區,反應都不錯。以用家為主,尤以換樓客較多。其中,逸瓏灣出席率有6成至7成,而 GRAND AUSTIN 約為一半,其中公司客佔2成。美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示,該行於 GRAND AUSTIN 的出席率達到70%,用家和投資者的比例為6比4。投資者的比重較其他樓盤多,原因是市場看好「高鐵概念」,許多人買來收租。但內地客的比例較此前少了很多,不足5%。

逸瓏灣7伙特色戶沽清

至於大埔逸瓏灣1期首輪220伙,亦於昨早11時於奧海城售樓處開售,發展商信和置業執行董事黃永光及其弟黃永龍均到售樓處現場壓陣。信置營業部聯席董事田兆源表示,昨日售出186伙,套現逾19億元,當中7伙特色戶亦悉數沽清。據了解,有一買家昨斥逾2,522萬元連購2伙地下連花園單位,成交成功率亦相當強,「睇三單就有一單成功」。他預計,6月2日手樓將錄得6,000宗成交,創15個月新高,而5月則有3,000宗至4,000宗成交。與此同時,一手樓6月也將錄得2,000宗成交,即整體市場將有8,000宗成交,亦是15個月以來最高紀錄。

中原新界區董事王浩聰表示,逸瓏灣1期以用家為主,由於其售價低於二手價,令區內二手業主開始擴大議價空間至5%至8%。

環宇浪澄灣銷情放緩

另一方面,長實及南豐昨日推售的荃灣西站環宇海灣第四輪175伙,消息指,售出60伙,當中首推8伙特色戶售出1伙,一名本地客斥資約2,597萬元購入第1座53樓A室連天台單位,實用面積1,609方呎,另天台1,340方呎,該盤至今已累售1,500伙。至於恒隆於大角咀浪澄灣新推38伙,消息指,昨日售出17伙,銷情放緩。



中原地产王浩聰表示,大埔逸瓏灣1期令區內二手業主擴大議價空間至5%至8%。 記者梁悅琴 攝

新盤帶挈代理收入升30%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、涂若奔)新盤銷情升溫下,地產代理的佣金收入亦見水漲船高,單以6月以來推出約1,500伙一手住宅來看,市值逾150億元,以一般2.5%佣金計,涉及佣金至少3.75億元。惟若以市場上活躍的約3萬名地產代理來看,平均每20名代理爭一宗一手盤生意。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,近日生意額有好大突破,為今年成績最好的一個月。在一手氣氛帶動下,二手樓的睇樓量也很高,成交成功率亦相當強,「睇三單就有一單成功」。他預計,6月2日手樓將錄得6,000宗成交,創15個月新高,而5月則有3,000宗至4,000宗成交。與此同時,一手樓6月也將錄得2,000宗成交,即整體市場將有8,000宗成交,亦是15個月以來最高紀錄。

中原佣金15個月新高

他又稱,交投回升,中原地產住宅部截至昨日的本月佣金收入料達2億,料全月佣金可突破3億,按月升46%,同創15個月新高。利嘉閣地產總裁廖偉強亦指,本月多個大型新盤推出,令代理佣金收入回升,以該公司為例,本月佣金收入料比上月升30%至40%,保持有利潤。

四盤齊推混戰 售467伙套逾65億



AUSTIN近沽清 逸瓏灣提價加推



逸瓏灣登記處一早人山人海。 記者梁悅琴 攝

GRAND AUSTIN 買家心聲



抽到68號籌的余小姐:樓盤位置很不錯,買入5C中層單位,成交價為2,000多萬,計劃作自住用途。
抽到75號籌的黎小姐:1,200多萬買到兩房單位,作投資用途。第一期也買了一個單位,收租估計回報3至4厘。



GRAND AUSTIN 獲不少投資客買入單位收租。 記者張偉民 攝

長實賣逾1800伙 半年套140億稱冠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)儘管樓市受辣招影響,面對供應大增,息口有上升壓力,發展商要追業績,今年以來整體售出力約5,500伙,套現逾475億元,分別較去年同期上升37%及32%,期內包羅中小型及豪宅單位。當中,長實靠環宇海灣、DIVA及豐滙等售出逾1,850伙,套現逾140億元,再度成為賣樓王。

其他席位方面,月月有盤推的新鴻基地產憑着推出3個新盤,包括元朗爾巒、屯門龍門2期

及粉嶺龍山一號,售出逾1,500伙,急速套現逾115億元居次席。新世界以推售濠柏、迎海、星灣及 GRAND AUSTIN 等,售出逾700伙,套現逾80億元,排行第三。

環宇累沽逾1,500伙最多

若以銷售量計,綜合一手住宅物業銷售資訊網及市場消息顯示,今年以來新盤共售出逾5,500伙。按股權分配後,當中以長實及南豐於港鐵荃灣西環宇海灣累沽逾1,500伙,套現逾110億元,成為今年上半新盤銷售量之冠。而恒基、新世界及培新合作發展的馬鞍山迎海、星灣,沽出逾800伙居第二位,新地旗下的元朗錦田北爾巒,累售出約700伙,位列第三位。

期內亦有破紀錄成交,新地於荃灣青山公路海龍珀1號屋以1.618億元售出,實呎價達5.5萬元,創出新界洋房新高呎價。

今年首6月各大發展商賣樓表現**

發展商	樓盤	售出單位	銷售額
長實	DIVA、豐滙、環宇海灣等	逾1,850伙	逾140億
新地	爾巒、龍山一號、龍門2期、海瀟珀等	約1,500伙	逾120億
新世界	濠柏、迎海、星灣、尚悅、GRAND AUSTIN 等	逾700伙	逾80億
信和	匯滙、海鑽、天賦海灣、逸瓏灣1期等	逾550伙	逾60億
恒基地產	迎海、星灣、迎海1期、天匯等	逾550伙	逾55億
南豐	雲輝大廈、昇蒼、環宇海灣等	逾450伙	逾40億
會德豐	GRAND AUSTIN	逾100伙	逾20億

**截至6月21日 製表:梁悅琴

5000伙新盤下半年搶攻

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府放寬雙倍印花稅(DSD)付款期限後,換樓市場轉活,加上低息環境持續,下半年一手盤料至少有5,000伙供應,與上半年相若。業界相信,下半年不乏大型新盤推售,發展商要推盤仍然要低於二手價方可貨如輪轉,細價樓及豪宅價錢會企硬,700萬元至2,000萬元中價樓會受壓。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,近月發展商接連推售新盤,一手銷情亦見熱烈,單是今日就有3大新盤應市,預料將進一步帶動6月一手買賣創出單月高位,並預料上半年一手私樓買賣註冊將錄得約6,500宗成交,較去年上半年約4,424宗及下半年約5,562宗為高。隨着發展商積極推盤,他料下半年更有機會錄得7,000宗水平。

上車盤豪宅叫價硬

他稱,下半年仍以一手盤主導,包括大型新盤龍山一期、日出康城緻藍天、馬鞍山迎海第3期及天晉3A期,由於發展商要求大量吸客,自然要以多優惠及低於二手價搶攻。他相信,樓價於下半年會兩極化發展,其中細價新樓受上車客追捧,走勢會平穩發展,700萬元至2,000萬元的中價樓新盤會受壓,皆因同類型新盤供應相當多,尤



美聯物業布少明表示,一手私樓買賣註冊下半年更有機會錄得7,000宗水平。 記者梁悅琴 攝

其是新界區,亦會令二手樓回落,料此類樓的價格會回落3%至5%。相反,逾億元豪宅售價亦會企硬,皆因此類單位供應少,發展商會惜貨。利嘉閣地產總裁廖偉強亦稱,下半年新盤推盤量會保持上半年水平。

法巴:寬DSD利銷量

法巴發表報告表示,港府放寬DSD條款,有利發展商於下半年推售新盤,因此上調一手樓銷量預測10%至1.43萬個單位,料受惠換樓客的需求。另外,該行預測樓價於今年下半年至明年保持穩固。

下半年推售部分新盤

樓盤	單位數目	發展商
大埔嵐山一期	1,071伙	長實
大埔逸瓏灣2期	545伙	信置
馬鞍山迎海第3期	1,092伙	新世界、恒基地產及培新
將軍澳日出康城緻藍天	1,648伙	長實、南豐
將軍澳天晉3A期	960伙	新地
屯門青發里現崙	76伙	華懋
九龍塘義德道1&3	41伙	嘉里
九龍塘喇沙利道	56伙	嘉里
九龍塘義德道	47伙	華懋
九龍城衙前圍道金、御門	38伙	華懋
山頂加列山道 Twelve Peaks	12伙	新地

製表:梁悅琴

法巴表示,本港地產股現股價較預測每股資產淨值(NAV)折讓31%,低於歷史均值的一個標準差,隨着下半年一手新盤銷售改善,料地產股股價對NAV折讓將會收窄。