

九七後新高

嘉湖價細架勢 呎價破7000

本月交投轉旺 買賣或「破百」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市氣氛好轉，除新盤熱銷外，「闊別多時」的新高成交亦再度湧現，尤其主打用家市場的細價物業，近日升個不停。代理指，天水圍嘉湖山莊景湖居的一個兩房單位剛以317萬元成交，按實用面積446方呎計算，實用呎價高達7,108元(建築呎價5,456元)，創屋苑標準戶1997年後成交新高，為屋苑一周內再有單位創下新高紀錄，引起市場嘩然。

消息指，該破頂成交單位位於天水圍嘉湖山莊景湖居12座高層E室，實用面積446方呎。其實嘉湖山莊破頂成交早就有跡可尋，上周屋苑就錄得一宗新高成交。據資料，嘉湖山莊麗湖居5座中層B室，實用面積633方呎，上周以415萬元沽出，創屋苑標準單位97年後樓價新高，折合實用呎價6,556元(建築呎價5,098元)。但高處未算高，一周內屋苑再錄破頂成交。

高處未算高 一周再破頂

主打上車盤的嘉湖山莊屬本港十大藍籌屋苑之一，近日交投明顯轉旺，本月成交已近70宗，全月成交有機會「破百」，重現往日的光輝。而過去的4月及5月，嘉湖山莊其實已分別錄得96宗及92宗成交，反映近月細價物業交投上升。盤源驟降下，令業主變得心雄企硬售價，造就今次的破頂成交。

中原十大成交減逾四成

雖然細價物業破頂，但十大屋苑周末成交量仍然零

十大屋苑過去兩日交投表現

屋苑	宗數	上周末宗數	平均實用呎價
太古城	0	1	-
康怡花園	0	1	-
海怡半島	0	4	-
美孚新邨	2	3	9,400元
麗港城	0	0	-
黃埔花園	2	3	11,400元
新都城	1	2	12,066元
沙田第一城	2	1	11,500元
嘉湖山莊	4	6	5,950元
映灣園	0	0	-
總數	11(↓47.6%)	21	

資料來源：中原地產 製表：記者 顏倫樂

星，近日多個大型新盤推出更攤薄市場購買力，令原本已經疲弱的交投更顯牛皮。據中原地產統計，十大屋苑過去兩日只錄得11宗成交，較上周錄21宗大減47.6%，成交主要集中在新界區，有6宗交易，港島區三個指標屋苑均未錄成交，九龍亦錄得5宗成交。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本周末多個新盤開賣，地區分布於港九新界，發展商開價貼市亦提供多重優惠，吸引買家入市，反觀二手市場盤源大幅下降，不少業主趁市旺，心態轉為強硬，議價空間明顯回落，買家方面未能調節心態，不肯追價，雙方心態矛盾，以致二手交投冷卻，預計將持續一段時間。

另一代理行美聯物業過去兩日則錄得十大屋苑錄得約13宗買賣成交，較上周末的12宗微升約8%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，周末樓市以新盤主



■天水圍嘉湖山莊近月成交活躍之餘，亦屢次傳出新高成交。資料圖片

導大局，合共提供逾600伙單位應市，搶去客源及焦點，當中更涉及一手大碼豪宅盤，凍結市場購買力。

一手主導 二手成交續慢熱

早前雙倍印花稅(DSD)放寬換樓期後購買力湧現，二手市場交投略見轉活，尤以細價樓走勢呈勇，連帶新界區表現亦較佳。惟整體而言，早前市場上不少筍盤已被消化，現時主要以高叫價放盤戶撐場，故近期出現不少新高價及反價成交，令部分二手準買家對入市抱遲疑態度，預期若發展商繼續積極推盤，樓市將續以一手主導，二手慢熱的勢頭發展。

其餘兩間代理行，利嘉閣錄得十大屋苑暫錄14宗買賣，較上周末的17宗減少18%，成交量更已連跌三周，並創近13周新低。香港置業十大屋苑兩日僅錄約7宗成交，按周微升近17%。

一手2日沽500伙 逸瓏灣再加推

GRAND AUSTIN
買家心聲

■鄭小姐：
現居住尖沙咀，打算換樓，目標購買二房至三房單位，但覺得價錢偏貴，目前仍在觀望。

■GRAND AUSTIN參觀情況。 顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤兩日速銷逾500伙，發展商打鐵趁熱，其中會德豐與新世界旗下柯士甸站GRAND AUSTIN過去周六已火速加推85伙，下周三開賣；信置旗下大埔白石角逸瓏灣1期亦再加推60伙，連同周六加推的110伙，合共170將於下周四開賣，但兩盤加推訂價均相對克制。另外，長實環宇海灣亦不甘示弱，預告周來會有新的低息按揭安排吸客。

AUSTIN九成客選擇即供

會德豐地產常務董事黃光耀表示，項目上周六加推85個單位，計算樓價折讓後，總市值約16.92億元。加推單位中，2房約27戶、3房約39戶、4房約19戶，將安排本周三開賣，平均呎價約28,429元。加推

單位中個別有加價，幅度約1至2%。相信買家可以接受，調整售價主要因為景觀等因素。

他又說，GRAND AUSTIN(已售單位中)買家七成半來自九龍及港島區，兩成多來自新界區，多達有九成買家選擇即供，有不少投資者睇好該區發展，購入2至3房單位長線收租，如過去周末就有4組買家購入兩伙或以上，涉資超過6,000萬元。至於內地客比例少於10%。

黃光耀說，留意到其他新盤開售成績亦不錯，反映市場普遍對後市樂觀，相信因為現時仍然低息環境，而且去年多項樓市措施影響，一手又公布新例，市場普遍觀望，但今年明顯購買力重新啟動，市場氣氛亦由一手帶動起來。

信置營業部聯席董事田兆源表示，大埔逸瓏灣二期

繼上周六加推110伙後，昨日再加推60伙，合共170伙將於周四開賣。昨日加推的60伙，售價由744.9萬元至4821.2萬元，呎價由10,832元至28,194元，折扣優惠同樣最高19.25%。至於會否再有新一輪部署，發展商稱要待本周四後再決定。

逸瓏灣170伙本周四開賣

新加推60伙中，有18伙屬特色單位，包括首度推出的「逸瓏緻寶Crown Mayfair 天池大宅」，全個樓盤僅得9伙，今次推出的為20座17樓A室，為整張價單中最貴的單位，實用面積1,710方呎，連天台(包括泳池面積)1,159方呎，售價4,821.2萬元，平均呎價28,194元。

被問到最近新盤銷情理想，他認為，現時低息環境持續，不少用家有實際住屋需求，再加上早前政府提出放寬DSD的換樓期限，用家有更充足時間去買樓，對市況有刺激作用。他又說，樓盤亦錄有大手成交，一組本地買家購入兩個單位，位於17座低層A及B室，涉及金額達3,480萬元。

環宇累售1500伙超標一半

另外，長實地產投資董事郭子威表示，旗下荃灣環宇海灣至今已售出約1,500伙，較今年初定下的800伙目標已超出近一倍。他透露，由於近日接觸不少買家為換樓人士，公司正與相關財務機構研究，本周將就按揭公布一個突破性的安排，主要針對一按二按方面，可能會有超低息提供。被問到銷售至尾聲，會否加價，他指暫無計劃。

女版柯柏文攻入青衣城

《變形金剛》熱潮席捲全港，昨日更攻陷青衣城。《變形金剛：殲滅世紀》昨日在青衣城舉行誓師大會，為連續兩個多月於商場中舉辦一系列活動揭幕，由美少女扮演的「女版柯柏文」，更與浸會大學舞蹈學會(BUDA)合跳「機械舞」贈慶。青衣城除展出7米柯柏文百分百像真模型外，設有互動體驗及展覽。

受零售放緩打擊 一線舖跌價4.4%

香港文匯報訊 本港零售市道持續收縮，零售業界更調低對全年零售增長的預測，加上政府討論削減自由行人數問題，拖累上月美聯旺舖一線街商舖指數報307.4點，按月下跌4.39%，為今年最大跌幅。

美聯旺舖董事盧展豪認為，內地打貪風氣盛行，削弱送禮風氣，改變內地旅客消費模式，令本港奢侈品需求下跌。近日，零售業界更將今年全年零售增長預測，由最高的12%調低至5%。根據美聯工商舖資料研究部綜合政府統計處資料顯示，4月本港零售業總銷貨價值，按年下跌9.8%，為2009年以來單月最大跌幅，其中珠寶、鐘錶及名貴禮品類別銷貨價值按年大跌

39.9%。

盧展豪表示，零售市道收縮，不少零售商承租能力下降，部分更開始重組擴張分店之落點，以珠寶零售商周大福為例，該集團本年初以每月約180萬元承租旺角西洋菜南街1L至1M四層舖，不過，該集團於本周二公佈今年3月底全年業績，集團期內毛利率按年跌1.1%，並有意放緩在本港開舖步伐，可見受零售市道放緩及政府擬削減自由行人數影響，零售商的租金承受能力漸趨下降。

另外，美聯工商舖資料研究部表示，5月商舖總註冊量為327宗，涉資約25.9億元，按月分別上升約4.8%及12.8%。

協助業主成立法團的支援措施

香港房屋經理學會資深會員 吳啓東

大廈的管理及維修是業主自身的責任，政府一直鼓勵業主成立法團，從而幫助他們更有效地履行管理大廈的責任，尋求改善及適時處理大廈的維修問題。因此，政府及坊間法定組織一直以財務資助及專業支援兩方面協助業主成立法團。

房協市建局資助籌組

現時由香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)合作推行的「樓宇維修綜合支援計劃」下，提供一項「籌組業主立案法團資助」，目標為協助私人住宅或綜合用途(商住兩用)的樓宇籌組法團。當業主參與計劃，並收到有關支援機構初步批准通知書後，支援機構更會協助業主按規定的程序籌組法團，而每個最後成功成立的法團，可獲3,000元資

助；不成功的個案，仍可以實報實銷形式，獲得不超過3,000元的資助。房協在業主大會正式通過成立法團後，在其物業管理諮詢中心更可提供監督服務，方便運出的管理委員會委員早日完成法團所需的註冊程序。

在上述計劃下成立的法團，房協更會考慮連續3年資助該法團購買樓宇第三者風險保險，資助額為保險年費之半或以每年6,000元為上限。民政事務總署亦會向籌組法團之召集人發出「豁免業權查冊收費證明書」，以便向土地註冊處免費索取大廈各業主的紀錄(每一建築物只會獲發證明書一次，並於證明書發出後60天內將有關的紀錄歸還)。

在籌組法團過程中，各區民政事務處轄下的聯絡小組亦會提供支援，包括向召集人就成立法團的程序提

供意見及出席成立法團的業主會議。如業主遇到法律問題，會轉介予房協轄下物業管理諮詢中心安排約見當值義務律師。另又製備小冊子，詳列成立法團的程序，並有相關文件的範本及所需的表格以供參考。

民政署支援三無大廈

而民政事務總署於2011年11月至2014年3月，推行第一期「大廈管理專業顧問服務計劃」，為三無大廈提供多方面服務及協助，期間協助成立128個法團。而為期三年的第二期計劃剛於今年4月展開，目標為1,200幢私人樓宇提供服務。

成立法團固然存在一定困難，但坊間存在許多名存實亡、運作陷於停頓的法團，要法團持續及有效地運作屬更艱巨的任務。故此，在大廈成立法團後，鼓勵及教導業主如何積極有效管理大廈方為正確方向，進一步印證出專業物業管理人員不可或缺之角色及重要性。(以上資料只供參考。)



物業登記或16個月新高

香港文匯報訊 樓市氣氛持續暢旺，整體買賣有望連升四個月。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，6月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄(截至18日)3,777宗，總值202.5億元，預測全月登記會有約7,000宗及400.0億元，將較5月上升3.2%及1.3%，分別創出十六個月及六個月新高。

環宇料帶挈一手達千宗

6月一手私人住宅買賣合約登記暫錄238宗，總值24.3億元，由於荃灣新盤環宇海灣銷售理想，預計在6月下旬開始陸續登記，料帶動一手交投重返一千宗高水平，按月有望升逾二成。目前，暫錄登記較多的新盤包括：荃灣環宇海灣(28宗，1.78億元)、尖沙咀凱譽(22宗，3.68億元)及灣仔靚匯1期(20宗，2.23億元)。

二手方面，私人住宅買賣合約登記暫錄2,470宗，總值125.4億元。當中，沙田第一城及嘉湖山莊分別暫錄41宗及38宗買賣登記。黃良昇預測整月登記會有約4,200宗及220.0億元，將較5月上升4.0%及3.4%，分別創十六個月及六個月新高。他又指，數據顯示5月間政府微調DSD，刺激二手買賣繼續向升。

從半年來看，今年上半年樓宇買賣合約登記暫錄(截至6月18日)30,562宗，總值1,847.7億元。該行預測整個上半年約33,790宗及2,045.0億元，宗數將較2013年下半年的31,426宗上升7.5%，但金額將較2013年下半年的2,088.1億元微跌2.1%，並創五年半新低。

一手半年結料量額大升

一手方面，私人住宅買賣合約登記暫錄5,722宗，總值541.0億元，預計最終達6,480宗及615.0億元，將較2013年下半年的5,437宗及523.0億元上升19.2%及17.6%。該行估計，一手量額數字將創一年半新高。

至於二手私人住宅買賣合約登記上半年暫錄16,400宗，總值873.7億元，預計整個上半年達18,130宗及970.0億元，宗數將較2013年下半年的15,951宗上升13.7%，而金額將較2013年下半年的1,022.2億元下跌5.1%，料成為五年半新低。

恒地19.6億向陽光房託售甲廈

香港文匯報訊 恒基地產(0012)公布，上星期五(20日)有條件地同意向間接全資附屬公司陽光房地產基金(0435)出售太子道東物業之全部權益。據資料，太子道東物業為樓高26層的甲級寫字樓，位於九龍太子道東712號，現為「友邦九龍金融中心」。經協定，代價的初步金額為19.6億元，將於出售完成後以現金支付。

涉及友邦九龍金融中心

恒地表示，基於出售價值19.6億元，保證物業收入淨額水平相當於調整款項期間按出售價值之年度化物業收入淨額收益率每年13.75%。同時，恒地旗下全資附屬作為認購人，及恒基陽光於同日訂立基金單位認購協議，認購人有條件地同意以每基金單位3.9元，認購陽光房產基金2.0102561億個認購單位。

恒地目前合共擁有5.97487195億個基金單位，相當於已發行基金單位總數的36.71%，認購基金後，持有的基金單位比率將升至最多43.83%，如不獲得清洗豁免，根據《收購守則》規則第26條，恒基一致行動集團，因出售及認購有責任，就尚未擁有或未有同意收購之所有基金單位，提出強制性全面收購要約。

內房訊息

深圳看房客大減 報價指數新低

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)當前供需雙方僵持的狀況仍在繼續，購房者觀望的心態越來越重，二手住宅市場成交的難度日益加大，部分業主已經承受不住壓力，願意調整報價，也表明買方市場確立。代表業主心態的中原報價指數已經下滑至接近2011年的歷史低值，最新報12.8%，按周下跌0.2%。

80人看樓才1單成交

購房者似乎對當前的價格微調並不買單，只看不買的心態逐步向連看也不看轉變。深圳中原監測數據顯示，不僅在售一手項目的日均訪客量仍維持在5人以下的歷史低位，二手住宅市場的訪客量也在持續下降，去年下半年至今訪客量已減少逾二成。2014年首4月以前日均訪客量基本保持在合理水平，說明市場需求仍然存在，購房者仍在尋找購房機會，只是成交難度有所增加。但從5月開始，訪客量開始明顯下滑，6月前兩周的日均訪客環比降幅達8%，並呈加速下滑的態勢。同時，成交轉化率仍然維持在約每80人才成交1單的歷史低位，遠低於2013年38人即可成交1單的水平。

業主讓利幅度加大

新房5月均價雖然表現堅挺，但卻是受成交樓盤結構所影響，實際上，客觀反應價格走勢的中原領先指數5月已開始小幅下滑，中原報價指數反應的二手業主放盤價格情況來看，讓利幅度也所有加大。但從成交量的反應來看，不管是新房還是二手房，市場供應方在價格上給出有限的讓利幅度似乎並不能刺激買方的入市意願。

相對於開發商和地方政府來說，買方似乎表現地更為淡定。深圳樓市低迷已經持續近半年，按照以往的慣例，中央政府喊話支持首套房貸以及各地方政府出台微調措施刺激市場成交等因素都會對市場預期帶來正面影響。但是今年的樓市下跌比較特別，除信貸對剛需客戶的影響促使成交量下行之外，行業本身的調整也是重要因素，供需雙方仍需要經歷一段相互調整、相互適應的過程，市場也將隨之回歸理性。因此，隨著未來較長時間的成交低迷，預計接下來的三季度將會有越來越多的開發商和二手業主，加大價格讓利空間，促使房價回調到合理的區間。