

# 天匯逾11萬呎價迫「亞洲之巔」

最豪名廈

新盤升溫，港島名廈再度挑戰亞洲紀錄。備受熱議的西半山豪宅天匯早前公布加推，46樓A室的連天台特色戶樓價高達6.4億元，實用呎價逾11萬元，倘成功售出，將打破東半山傲璇（OPUS HONG KONG）9樓呎價8.6萬元的紀錄，登上「亞洲一哥」之名。



■天匯

根據該盤最新公布之24伙價單，當中46樓A（前稱88樓A）連天台特色大宅，價單售價6.4648億元，實用呎價112,784元，並提供最高逾樓價2成的折扣。

由恒基發展，位於干德道39號的天匯，自2009年發售至今，其間多次傳出有城中名人入市；及至去年一手新例生效後，發展商於去年11月重推。

## OPUS再招標 4億入場

無獨有偶，同樣話題性十足的山頂傲璇上週完成3伙單位的標售工作，定於下月初開標。該3個單位實用面積均逾5千方呎，指引價介乎4億元至5億元，折合呎價高見9.3萬元。事實上，去年初項目首次以招標方式放售11樓單位，參考價約4.7億元，惟最後流標收場。

## 英領事逾72萬租 OPUS

傲璇由太古發展，位於司徒拔道53號，樓高12層，其螺旋形的外觀使其贏得建築藝術品之美譽，發展商採借售策略，物業以收租為主。早於今年中一手新例實施前，該盤已先後沽出2伙，其中9樓物業，售價達4.55億元，並以逾8.6萬元呎價登上當時亞洲最高呎價分層戶紀錄。而後來英國駐港總領事吳若蘭（Caroline Wilson），以每月逾72萬元租入一個低層戶，單位實用面積逾4千方呎，呎租高達150元，引起國際關注。

# 長實三盤沽1850伙

賣樓最強

雖然面對政府過市態度堅決，但發展商仍要追業績，本報初步統計，今年上半年各大發展商售出逾6,000伙，套現逾485億元，包羅中小型及豪宅單位。當中，長實環宇海灣、DIVA及丰滙等售出逾1,850伙，套現逾140億元，再度成為賣樓王。



■長實環宇海灣為長實帶來逾100億元銷售額。

資料圖片  
上半年，各區大盤出籠搶佔市場購買力，恒基等發展的馬鞍山迎海、星灣累沽逾800伙；新地發展的元朗爾營累沽逾700伙，同系的屯門龍門II亦售出逾600伙。業界分析指，多個新盤登場，加上不少均提供優惠，而部分定價又貼近二手市場，吸引購買力轉投一手物業，因此二手住宅比起去年下半年升幅相當輕微。

政府自上月放寬雙倍印花稅（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。

## 新界供應頻頻 二手樓或跌5%

業界指出，下半年仍以一手盤主導，包括大型新盤嵐山一期、日出康城鐵藍天、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，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，700萬至2,000萬元的中價樓新盤會受壓，皆因同類新盤供應相當多，尤其是新界區，亦會令二手樓出現3%至5%回落。

# 新界樓價升幅最勁

搶手之最

新界大型新盤如荃灣環宇海灣、大埔逸瓏灣及元朗漆柏連環應市，再加上區內屯門及天水圍等地目前為上車盤主要供應來源，帶動同區交投氣氛，令新界東及新界西樓價指數創出新高。

反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報121.16點，按周上升1.05%，創41周新高。其中，新界東指數最新報125.50點，創歷史新高，上升2.37%，連升2周共4.23%。新界西指數報103.44點，創一年新高，按周升3.01%。新界東及新界西指數的按周升幅，分別為74周及90周最大。

## 黃良昇：大盤熱賣

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇分析，荃灣大盤熱賣，刺激用家及換樓客入市，新界上車盤備受追捧，新界兩區樓價顯著向上。另一方面，港府微調雙倍印花稅（DSD）後，港島樓價連升4周共3.86%。港島區指數報130.83點，創33周新高，按周升0.57%。九龍區指數報118.92點，下跌0.19%。

# 樓市半年盤點 價未鬆 上車難

## 細價樓受捧 三百萬無貨揀

港府致力過市，惟樓價卻未見顯著回落。差餉物業估價署數據顯示上半年樓價稍為回落，但反映本港樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）半年來波幅更不足5點。樓價居高不下，用家銀彈有限，只好越買越細，細價盤搶手下價錢獲支撐，接連有傳統屋苑破頂價成交，有業界人士直言，以現時走勢在市區，「無三百萬元都不用奢望能上車」。

■記者 蘇洪鏘

根據估價署最新公布私人住宅售價指數，4月報244.6點，按月上升約0.4%，但仍較今年1月的244.7點略低。事實上，該項指數自去年8月的246.3點高位後，反覆回落。與此同時，參考較受歡迎屋苑的售價指數，在4月報206.1點，為今年最高；然而相較去年2月213點高位，已累積回落約3.2%。

不過，中原城市領先指數（CCL）自今年年初至6月底反覆上落，由1月3日公布的119.07點至最新的121.16點，在最低117.18點至最高的121.16點的區間徘徊，期內波幅不足5點。

至於綜合土地註冊處資料顯示，截至6月26日止，整體私樓住宅註冊量錄27,297宗，較去年下半年的24,307宗增12%，不過卻仍不及去年上半年的27,463宗，相差166宗。

## 代理：「二百幾萬無乜希望」

中原住宅部亞太區總裁陳永傑表示，本港經濟不差，加上內地經濟增長支持，市民不缺錢，惟礙於辣招下入市更躊躇。相比之下，辣招對細碼單位影響較小，涉及稅額較少，銀行願意承造高達七成按揭，首次置業客更無需繳雙倍印花稅（DSD），細碼貨自然備受追捧，價錢獲支持，故近期不少新高成交，往往為中小型單位。他直言，以現時市況，細價盤難有跌價空間，要在市區平價上車，「二百幾萬樓無乜希望」，透過綠表購買二居屋還有機會。

美聯住宅部行政總裁布少明則指，踏入2014年以來，整體樓價沒大幅度調整，今年二手交投表現自3月回暖，及至4月至5月，由於政府放寬DSD，進一步刺激入市意慾。市區內上車盤幾乎由300萬起跳，200餘萬元的單位可能選樓齡較高、位置不理想的放盤。

## 新高價細碼盤不排除頻現

布少明表示維持今年整體樓價有約5%的調

整，但補充指由於下半年陸續有大型新盤應市，預料中高價住宅樓價難免受壓，至於細碼盤由於承接獲支持，不排除再出現新高成交。除非下半年出現加息，或內地經濟動蕩，否則本港樓價難有大幅度調整。

城大建築科技學部高級講師潘永祥稱，本港實際經濟環境基調良好，失業率維持低水平，低息環境持續，加上早前政府放寬DSD換樓期限，刺激市場換樓意慾，令樓價獲添支持。

同時，近日東北發展計劃面臨不少障礙，消息成為市場炒作的工具，令市場認為未來增加土地更困難，連同建築費高企等理由，令新盤樓價高不下。

## 學者料下半年樓價微跌

但他不同意推行多時的「辣招」未能發揮過市的效力，「假如沒有辣招，樓價將不只目前的水平」，由於前述之外圍利好因素陸續出現，使樓價在辣招下此消彼長。展望下半年樓價走勢，潘永祥認為會再出現輕微下降，「畢竟政府仍有決心增加住宅土地」，除非地皮流標驟增，令市場觀望氣氛添濃，將為樓價帶來顯著衝擊。



■市區「二百幾萬樓無乜希望」，透過綠表購買二居屋還有機會。記者張偉民攝

# DSD鬆綁 激搶盤潮

於新樓花可望因此而放寬最長36個月的換樓期(30個月樓花期、6個月換樓期)。

政府在去年2月宣布推出DSD，並在同年5月正式將修訂草案提交立法會，但法案遭到質疑，最終令草案審議至今仍未獲通過。為求草案成功通過，財經事務及庫務局局長陳家強表明，政府不再堅持以先訂立後審議形式調整雙倍印花稅稅率，改為日後無論加稅或減稅，政府會以條例草案方式，提交立法會進行審議，務求盡快完成審議工作。

## 修訂尚未通過立法會

有學者認為，DSD尚未通過立法會，現階段政府無法因應市況調整辣稅「減辣」。他認為，DSD可以再進行修訂的空間已相當細，估計政府及議員等亦已考慮到這一點，今年內DSD通過立法會的機會頗高，為政府將來減辣鋪路。

## 今年部分屋苑新高紀錄

屋苑	單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
天水圍嘉湖山莊	景湖居12座高層E室	446	317	7,108	呎價新高
天水圍嘉湖山莊	麗湖居5座中層B室	630	415	6,587	分層造價新高
鯽魚涌太古城	美菊閣高層A室	1,114	2,075	18,627	分層呎價新高
牛頭角淘大花園	N座高層5室	255	357	14,000	呎價新高
牛頭角得寶花園	A座天台戶	282	360	12,766	呎價新高
鯽魚涌南豐新邨	1座中層H室	570	668	11,719	造價新高
荃灣麗城花園	6座高層F室	742	742	10,000	呎價新高

資料來源：綜合代理消息  
製表：蘇洪鏘

## 近期半山壹號部分蝕讓個案

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	賬面貶值(萬元)
半山徑29號極高層	1,252	1,680	675.8(29%)
半山徑12號高層	1,140	1,680	303(15%)
半山徑12號高層	1,140	1,750	233(12%)
半山徑31號中層	1,252	1,688	227.9(12%)
半山徑23號高層	1,140	1,787.7	106.3(6%)
半山徑17號高層	1,140	1,880	78.8(4%)
半山徑36號高層	1,591	2,980	60(2%)

資料來源：綜合代理消息  
製表：蘇洪鏘

# 半山壹號月月有蝕讓

蝕讓最多

外圍經濟頻吹淡風，加上港府「辣招」未有太大改動的跡象，動搖部分豪宅業主信心，不惜大撻價，甚至蝕手離場，當中又以何文田豪宅半山壹號最為嚴重。自踏入2014年以來，該屋苑每月出現的成交當中，均會出現蝕讓，合計達十多宗，讓人關注本港經濟是否迎來向下周期，令市場觀望氣氛趨濃。



■半山壹號 記者張偉民攝

## 每四宗成交 見紅佔三宗

據土地註冊處資料顯示，半山壹號自踏入2014年以來，錄得16宗成交註冊。翻查市場資料，當中至少12宗均為原業主眼蝕讓或是蝕使費離場。不過，為減低買賣成本，部分交易以公司轉讓「賣殼」形式進行，屋苑實際成交及蝕讓個案可能更多。

該屋苑最新「見紅」交易為半山徑23號一個高層戶，單位實用面積約1,140方呎，新近以1,787.7萬元易主，折合呎價15,682元。原業主於2009年以1,894萬元買入單位，今次沽貨物業期內貶值逾106萬元或約5.6%。

至於在6月中時，位於半山徑36號高層，實用面積1,591方呎，以2,850萬元「賣殼」易主，折合呎價17,913元。據了解，原業主於2008年金融海嘯期間以3,040萬元買入單位，今次易手連使費共蝕300多萬元。

半山壹號約提供逾930伙，自2009年起入伙，分為兩期發展，二期為富甲半山，為區內樓齡較新的豪盤。區內代理表示，目前屋苑放盤量約350間，放盤比例高近4成，倘業主急於獲得承接，往往需擴闊更大議幅。

# 太古城3房戶賺廿倍離場



■港島市區盤太古城，近三十年樓齡的單位呎價仍逾萬八。資料圖片

賺錢最勁  
各區藍籌屋苑在淡市下交投延續，甚至創下屋苑新高售價及呎價紀錄，可見市場對優質單位的需求仍然穩固。今年初，太古城美菊閣高層A室3房戶，實用面積1,114方呎，以2,075萬元成交，折合呎價18,627元，撇除同屋苑連天台特色戶計，該分層造價創標準戶售價及呎價新高。原業主早於1985年一手入市，當時斥資約97.9萬元，持貨29年物業升幅廿倍。

## 嘉湖標準戶 呎價6587新高

另一藍籌屋苑天水圍嘉湖山莊，苑內麗湖居5座中層B室，實用面積630方呎，作價415萬元沽，創下屋苑標準戶成交價新高紀錄，折合呎價6,587元。原業主於2012年以235萬元買入，今次轉手賬面獲利180萬元。

## 牛頭角屋苑 價媲美太古城

至於市區二、三線屋苑亦有高價成交，牛頭角得寶花園A座一個連天台戶易手，作價360萬元。單位實用面積282方呎，折合呎價12,766元，創下屋苑呎價新高，堪比港島東藍籌屋苑太古城水平。而日前荃灣麗城花園6座高層F室，實用面積742方呎，以742萬元易手，實用呎價1萬元，令屋苑呎價首次步入5位數，創新高紀錄。

業界人士指，本港不少藍籌屋苑雖然樓齡普遍逾廿年，不過由於位置優越，內籠實用率較高，加上可藉規模之利攤薄維護費用，故傳統屋苑向來有市有價。

