



■奧朗·御峯劈價一成谷貨尾。



■奧朗·御峯售價低過同區二手樓約15%至20%。圖為大角咀外貌。資料圖片

市區上車盤搶灘

奧朗·御峯劈價一成谷貨尾

50大屋苑半年註冊升38%



■田兆源(左)指，奧朗·御峯售價低過同區二手樓約15%至20%。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 陳楚倩、梁悅琴)政府微調DSD換樓期，為加快促銷貨尾單位，發展商持續劈價。信置及市建局合作的大角咀奧朗·御峯前晚突公布一手售樓新例後首張價單，包括50伙開放式及1房戶，扣除折扣優惠後，平均實用呎價13,908元，較去年4月底新例前該盤售出單位的平均實呎價約15,500元低約10%。以256方呎開放式單位最多獲10.25%折扣優惠計，折實入場費341.97萬元。消息指，該盤昨日錄逾3,000人參觀示範單位，以年輕人為主。

信置營業部聯席董事田兆源表示，奧朗·御峯首批50伙價單，售價低過同區二手樓約15%至20%，希望幫助年輕人在市區上車，相信項目亦能夠吸引投資者。此批單位市值約2.36億元。消息指，未計任何折扣下，售價介乎382.1萬元至530.2萬元，呎價14,243元至16,859元，平均呎價15,731元。當中包括15伙開放式單位，實用面積為256呎。另外33伙為1房戶，面積介乎320呎至322呎，另加2個連平台特色單位。資料顯示，該盤去年3月曾推售，售出約13伙，目前尚有約100伙。

256呎折實入場342萬

價單顯示，60天即供付款可獲5%折扣，於8月17日前購買可額外獲樓價1%折扣，選購3樓至23樓B及E單位(均為開放式單位)的印花稅津貼優惠為4.5%，其他單位印花稅津貼優惠為6%。換言之，開放式單位最大折扣優惠為10.25%、1房戶最大折扣優惠為12%。發展商亦提供建築期付款(照售價減4%)、及60天第二按揭(照售價減2%)優惠，二按最高樓價20%，二按按息為P(5%)。

逸瓏灣4000萬售海景戶

另外市場消息指，截至昨日6時，大埔逸瓏灣I、II至今累售610伙，當中超過20組客購買2個單位以上。昨天以4,000萬元售出第15座高層AB室海景單位。逸瓏灣I、II已推出746伙單位，部分單位輕微加價約3%。逸瓏灣I及II昨日共沽15伙，至於漆柏沽5伙，蘭瀝3伙，GRAND AUSTIN、麥花臣匯、尚悅、迎海、昇薈各沽1伙。

已累售逾500伙何士甸站GRAND AUSTIN的4個特色單位，發展商會豐地產及新世界決定以招標方式出售。這四伙包括第一座32樓B室、33樓及35樓B室、33樓及35樓C室和第二座36樓B室，本周二開始招標，本周四下午2時截標。

7月推售部分新盤

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II	545伙	信置
大角咀奧朗·御峯	約100伙	信置
紅磡城中匯	95伙	香港小輪
山頂加列山道 Twelve Peaks	12伙	新地

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)細價上車盤帶動，加上5月政府微調DSD換樓期，今年上半年大型屋苑交投回暖。美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，今年上半年二手住宅註冊量最多的50個私人屋苑計算，合共錄得4,977宗，分別較去年上半年及下半年高出約37.8%及5%，表現比起二手大市為佳。

表現較二手註冊量好

事實上，今年上半年二手住宅註冊量共錄得約21,324宗，比去年下半年18,745宗上升約13.8%，惟仍較去年上半年23,039宗低約7.4%。期間50大屋苑表現較佳，合計宗數錄得4,977宗，均超越去年

上、下半年。

美聯物業首席分析師劉嘉輝續稱，此50個屋苑中，當中34個宗數均超越去年上、下半年。當中河畔花園、昇悅居及得寶花園均較去年下半年上升超過1倍，同時亦較去年上半年多逾四成至近七成，宗數同樣較去年下半年升逾1倍的屯門市廣場及駿景園，則較去年上半年升約6%至8%。

45屋苑升幅跑贏大市

單以去年下半年比較，此50大屋苑中，45個宗數升幅超過14%，即表現較大市不足14%為佳。事實上，德福花園、匯景花園及南豐新邨亦均升超過九成。城中區、碧堤半島、藍灣半島、新都城、名城及

黃埔花園則增約67%至約88%；柏慧豪園、美孚新邨及浪翠園亦升逾50%，均為升幅較多的屋苑。

反觀，該50屋苑中，只有荃灣中心1個屋苑今年上半年宗數同時低於去年上、下半年，分別下跌16.5%及36.4%，今年上半年更未能達至百宗水平。

雖然今年上半年不少屋苑表現回暖，但累計上半年宗數能突破百宗的只有13個，逾200宗的僅得3個。其中宗數最多的嘉湖山莊，上半年累計351宗，即平均每月不足60宗，實在難與過往旺市時期單月已破百宗相比。

50大屋苑*註冊量比較(部分)

地區	屋苑名稱	2014年上半年	2013年下半年	2014上半年與2013年下半年比較	2013年上半年	2014上半年與2013年上半年比較
美孚	美孚新邨	202	132	+53.0%	152	+32.9%
紅磡	黃埔花園	152	91	+67.0%	142	+7.0%
將軍澳	新都城	146	86	+69.8%	143	+2.1%
九龍灣	淘大花園	140	111	+26.1%	104	+34.6%
馬鞍山	新港城	117	109	+7.3%	114	+2.6%
藍田	麗港城	114	77	+48.1%	110	+3.6%
大埔	大埔中心	102	69	+47.8%	81	+25.9%
港島東	杏花邨	94	71	+32.4%	90	+4.4%
大角咀	港灣豪庭	93	65	+43.1%	82	+13.4%
九龍灣	得寶花園	91	42	+116.7%	64	+42.2%

*以今年上半年二手註冊量最多的50個私樓屋苑計算

資料來源：土地註冊處及美聯物業資料研究部
製表：香港文匯報記者 梁悅琴



■德福花園是升幅較多的屋苑之一。資料圖片



■匯景花園註冊升幅跑贏大市。資料圖片

太古城呎價升破97高位

近期大型屋苑創新高成交呎價

屋苑	實用面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
沙田第一城38座極高層F室	284	378萬	13,310
屯門大興花園2期1座高層H室	419	328萬	7,828
牛頭角得寶花園A座頂層戶	282	360萬	12,766
昇悅居第2座高層A室*	515	730萬	14,175

*屋苑2房新高呎價

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府微調雙倍印花稅(DSD)後，換樓客湧現，加上新盤熱賣，帶動二手市場轉旺。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，近期大型屋苑如沙田第一城、太古城的成交呎價已破1997年高位，部分屋苑呎價更創出屋苑新高，主要是因為重稅及新盤爭相出擊，持續令二手盤源減少，部分買家要追價入市。

樓價料再升約5%

以康怡花園計，現時平均實用成交呎價1.25萬元，已高於1997年高位1.2萬元。他指出，6月二手樓成交達6,000宗，創出19個月的新高，以用家入市為主，相信7月二手交投會保持6,000宗水平，樓價會再推高3%至5%。

事實上，中原城市領先指數CCL上半年升1.78%，反映大型屋苑樓價走勢的CCL Mass上半年亦升2.73%。當中以新界東升幅最大，升幅達5.90%，港島升4.83%，新界西升3.53%，九龍則下跌1%。

按月升幅表現計，以紅磡黃埔花園升幅最勁，大升16.09%，平均實用成交呎價11,600元。其次為青衣翠怡花園，升幅11.31%，平均實呎價9,650元。將軍澳東港城升10.34%，平均實用成交呎價9,636元。

細價樓穩升 中價盤受壓

後市分析

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府放寬DSD換樓期限，有利上車及換樓客，發展商亦趁勢爭相推盤，單是7月就至少有5個新盤提供逾1,800伙搶客。基於目前以用家為主，面對政府增加供應，息口有機會上升，發展商為求去貨變現，相信仍會以貼市價及提供折扣優惠促銷。

豪宅售價料企硬

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，下半年仍以一手盤主導，包括大型新盤嵐山一期、日出康城綠藍天、馬鞍山迎海第三期及天晉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客。他相信，樓價於下半年會朝兩極發展。其中細價新樓受上車客追捧，走勢會平穩發展；700萬元至2,000萬元的中價新盤則會受壓，皆因同類型新盤供應相當多，尤其是新界區，料此類樓宇的價格會回落3%至5%。相反，逾億元豪宅售價會企硬，皆因這類單位供應少，發展商會惜貨。

會德豐地產主席梁志堅表示，近期各區新盤銷情很好，反映市場仍有買家，且大部分為香港客。以GRAND AUSTIN為例，只有10%為公司客，大部分屬私人名譽，顯示用家為主，只有小部分是投資者。展望下半年樓市表現，他相信香港住宅肯定有市場，估計於9月至10月政改穩定後，住宅樓市會有健康增長，全年樓價料有5%至8%，甚至5%至10%增長。並指只要樓價不是每年升20%至30%，影響到其他行業，算是穩定。

本地樓市有需求

信和置業執行董事黃永光指出，政府放寬DSD換樓期限，有助市民置業，改善生活環境。近期荃灣西環宇海灣、西九龍GRAND AUSTIN及大埔逸瓏灣三個大型新盤的反應均很好，買家主要是本地人，反映市場有需求。香港人儲蓄好健康，樓盤售價亦去到合理水平，有利買家入市。他又稱，近期600萬元至800萬元的中價樓銷情很好，政府推出BSD及SSD後，炒樓及海外買家減少，加上現時利息仍偏低，令

香港人上車或換樓改善居住環境。

摩根大通發表報告指，市場擔心美國聯儲局一旦加息，會對地產股表現構成一定影響，不過，該行相信，美國加息是增進地產股的好時機，又指現時地產股估值並未反映交投增加的利好消息。

摩通指出，歷史數據反映開始加息是最能夠狹緊經濟上行的時機，並相信本港經濟良好，收入上升，是最主要支持地產股向上的因素。該行續指，經濟增長將會抵銷加息帶來資金成本上升的影響，例如美國十年期國債息率升120點子至3.5%，本港經濟增長會達7.2%，家庭入息增長料可達9%，將會抵銷按揭利率100點子的升幅。

摩通相信，二手市場成交增加將會帶動地產股重新估值，即使二手成交維持在現有水平，地產股估值亦有31%的潛在升幅。因此，該行看好香港地產股，當中新地(0016)、新世界(0017)及嘉里建設(0683)升值潛力最大，加上一手新盤持續推出，相信估值折讓會逐漸收窄。