嵐山492伙首日沽九成

長實即晚加推138伙 「蚊型戶」售174萬元

■趙國雄對嵐山銷情感到滿意。 蘇洪鏘 攝

■大埔嵐山首輪開售，售樓處人龍一度延至紅磡火車站外。 蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）因銷售安排及景觀備受市場爭議多時後，大埔千伙大盤正式向樓市投下震撼彈。長實旗下嵐山昨天展開首輪推售，涉及492伙，即日沽出426伙，佔可售單位近九成。有買家表示不介意發展商不安排睇現樓，亦清楚了解屋苑內園有墳景。當晚發展商乘勝追擊，加推138伙，當中不乏市場熱話的「蚊型戶」，售價低見174萬餘元。

由長實發展的大埔嵐山，其1期部分涉及1,071個單位，乃發展商今年第二個逾千伙大盤。昨天推售首批492伙，早上9時前該盤位於紅磡的售樓處已陸續出現準買家到場，及至約9時半，人龍在場內大打「蛇餅」，並一度伸延至會場外。工作人員在10時半正式截龍。

維持最高樓價15%折扣

該盤當天沽出426伙。未等及沽清，發展商即晚新增價單，涉及138伙，平均呎價9,716元，呎價介乎8,177元至11,660元，當中不乏備受熱議的「蚊型戶」。發展商維持最高達樓價15%折扣，折實後平均呎價為8,259元。

發展商表示，按市場反應調整新價單，幅度由1%至4%不等。價單中最平單位是7座5樓A室，實用面積僅180方呎，定價為174.3萬元，折合呎價9,683元；至於最貴單位為5座25樓B室，實用面積達932方呎，定價為1,086.7萬元，折合呎價11,660元。

長實執行董事趙國雄當天主持抽籤儀式，問及項目此前不能安排準買家上樓參觀，他重申是因為地盤的安全問題，又表示會在限期前回覆銷監局對於該安排的查詢。他認為集團向買家提供的資料相當足夠，所有買家均有到地盤現場視察，不會有誤導。

市場反應好 收逾萬票

趙氏又指，項目較早前同系的荃灣大盤規模較小，但今次銷售仍能收逾萬票，市場反應較預期好。當天現場所見，估計超過9,000人入場。截至昨午7時，已有423伙獲認購，佔可售單位達85%，其中更有一組家庭客採「1＋親」組合（三房戶配開放戶）連購兩對單位。另外買家之中不乏操普通話及英語的客戶。

另一方面，系內與港鐵合作的將軍澳日出康城3期項目緻藍天推售在即，趙國雄表示希望可在8月上載樓書。

本月一手料難破2000宗

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，當天旗下客戶出席率約七成；客源以新界東北為主，約佔七成，其餘為來自市區的上車客。整體物業市況方面，陳永傑預料一、二手成交量較上月減少約三成，因為二手業主出現反價封盤令二手交投縮減，一手發展商開盤則較被動，即使今天嵐山銷情理想，料本月一手成交亦不足2,000宗。陳氏指，市場購買力仍存在，並具相當實力，相信只要一手發展商持續推盤，成交量將持續，樓價則於第三季平穩微升。

美聯住宅部行政總裁布少明指，嵐山項目連日來備受不少爭議，在傳媒報道下，相信今次出席的準買家已對項目有清晰了解。旗下客戶對不能在現樓睇樓並無太大意見；至於墳景戶，其影響已反映在價格上，不少旗下客戶均對價格較低的墳景戶感興趣，加上新界區不少住宅難免望見墳地，區內換樓客對此戒心不太大。

8月準備推售大型新盤

樓盤	單位數目	發展商
將軍澳緻藍天	1,648伙	長實、南豐
馬鞍山迎海3期	1,092伙	新世界、恒基地產、培新
將軍澳天晉IIIA	960伙	新地
筲箕灣遠晴	98伙	協成行
堅尼地城及摩星嶺南里壹號	92伙	華置
堅尼地城及摩星嶺KENSINGTON HILL	75伙	會德豐
何文田傲名	56伙	嘉里
九龍塘雲門(暫名)	47伙	華懋
九龍塘一號義德道(暫名)	41伙	嘉里
荃灣西星岸	33伙	新地
黃泥涌339 TAI HANG ROAD	9伙	麗新
總數	**4151伙**	

買家意見

■黃太。蘇洪鏘 攝

■麥太。蘇洪鏘 攝

■鄺先生。蘇洪鏘 攝

鄺先生

現居大埔，手持百餘號籌購得一個3座3房戶，沒有面向墳景，作價約560萬元。全家總動員共入十餘票。認為項目售價及銷售安排滿意，惟交通稍嫌不便。

麥太

現居粉嶺，以300餘號籌購得3房戶退休後自住，斥資約600多萬元入市。認為項目交通配套可接受，環境亦不俗，即使望墳景亦只是一遍綠油油。

黃太

覺得項目銷售過程混亂，不少客入多張票，令銷售時間較長。自己9點正到達現場，但至下午兩點幾才完成簽單，中途沒吃過飯。以約630萬元買入一間700餘呎高層單位，沒有選購「1＋親」計劃的小單位。

青年拉橫額抗議地產霸權

一度推撞

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大埔嵐山昨日抽籤前出現一段小插曲，約10名「青年拒當樓奴運動」成員，在售樓處拉起橫額並高呼口號抗議，並一度與工作人員發生推撞，擾攘近半小時後散去。成員強調，是次示威抗議乃面向所有發展商，並非針對長實。

長實歡迎發表意見

抗議人士大約在早上9時到達售樓處高呼口號，批評發展商要求買家簽署無參觀同意書，以及不提供現樓示範單位，屬霸權行為，削弱市場透明度；又批評近期不少發展商推出面積細但樓價貴的新盤，令市民居住環境變差。

之後，長實執行董事趙國雄稱，目前樓價水平可能較高，理解不少香港人希望有自己居所，對於置業遇困人士感到同情，並歡迎市民提出訴求。最近數字顯示本港私宅施工量增加，可見政府採取正確方向，集團亦樂意與政府合作，增加住屋供應解決市場需求。

今次發售的大盤近日引起不少爭議，除前述不設現樓示範單位外，項目設有實用面積僅177呎蚊型單位，成為新例後最「的骰」樓花。屋苑內園出現祖墳亦掀起社會討論，趙國雄曾稱「祖墳地多屬風水地，反而值得考慮」，墳地於新界地區並不鮮見，又謂「行得正企得正」毋須恐懼。

■有團體到售樓處抗議地產霸權。 蘇洪鏘 攝

一手銷量1400宗未追6月水平

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手盤於6月吸納大批客源，即使7月持續搶攻，初步統計本月截至22日一手盤售出約958宗，計及近日各盤後合共約1,400宗成交，相比6月約2,000伙仍大減三成，不過整體銷售反應不錯。

細價盤續旺場

趁細價盤繼續旺場，主打開放式及細單位為主的旺角奧朗．御峯劈價10%重推100伙，首天已沽出95%，2天已沽清。長實以低於同區新盤30%推售大埔嵐山1期首批連加推492伙，銷情亦理想，其177方呎全港最細開放式單位更成為市場焦點。首批推售單位中，194方呎開放式單位折實入場費只要165萬元；發展商又推出「1＋親」3房連開放式單位組合推售，買此類3房戶可優先認購開放式單位，3房戶折實入場呎價為6,000多元起，增加叫座力。

除了細價盤旺場外，豪宅表現不錯。月內最矚目的成交要算是太古地產於6月30日晚售出的半山司徒拔道53號傲璇11樓，市傳由娛樂圈富婆關之琳購入，單位折實成交價4.3億元，呎價79,497元，乃本港分層單位第四高價紀錄。單位實用面積5,409方呎，包括主人套房、4個套房、客廳、飯廳、廚房及書房。

豪宅成交不俗

傲璇的高價成交進一步帶旺其他豪宅盤。會德豐地產及新世界於柯士甸站GRAND AUSTIN於7月繼續銷售特色戶，大致上沽清，呎價更突破5.5萬元，創出該盤新高呎價紀錄，至於GRAND AUSTIN以一籃子標售的4個特色戶，包括第一座32樓B（2,264方呎）、33及35樓B（2,712方呎）、33及35樓C（2,256方呎）、及第2座36樓B室連平台及泳池（2,759方呎），最終以4.63億元售出，比指引價4.2億元高出10%，以總實用面積9,991方呎計，呎價亦達46,342元。

展望下個月亦不乏大盤應市，3大住宅新盤包括將軍澳日出康城緻藍天、天晉IIIA及馬鞍山迎海3期合共3,700伙齊搶攻。業界相信，基於3個大型新盤所在區域未來有不少新供應，料發展商會延續保守的定價策略。

此外，各區單幢項目亦不遑多讓，包括堅尼地城南里壹號、筲箕灣遠晴、何文田傲名等，每座廈大均提供不超過100伙，將於下月蓄勢待發。

觀月現樓單日逾3000人參觀

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）各區新盤繼續熱銷。市場消息指，由信置及市建局合作發展位於觀塘的觀月．樺峯，昨天全新推出30伙，截至晚上9時沽出至少15伙，均為3房單位，當中不乏睇樓客即睇即簽入市自用。

該盤首周末開放現樓予公眾人士參觀，信置營業部聯席董事田兆源表示，當天現樓單日錄得逾3,000人次參觀，不乏家庭客到場，考慮換樓自住。該盤目前累售達210伙，套現逾15億元。

溱柏加推21伙兩房戶

另一方面，新世界旗下元朗溱柏日前發售新一批24個單位中，連日累售23伙，至此全盤所有可售兩房分層已沽清。回應市場訴求，發展商昨天上載最新銷售安排，加推全盤最後一批共21伙分層兩房戶，分布於5座2樓至26樓的C單位（全部單位屬價單8A號)，實用面積為598方呎，售價介乎513.3萬元至603.1萬元，呎價由8,584元至10,085元。該批加推單位將於本周三（30日）截止登記並以抽籤方式發售。截至昨晚7時，該盤項目連同昨天沽出的12伙，累售共1,365伙，套現超過60億元。

同區已屆入伙由恒基發展的尚悅，昨天再沽出兩伙，分別位於1座28樓E室及13座28樓F室。至於市區單幢項目遠晴推售在即，發展商協成行繼日前公布首張價單後，昨起開始收票，即日錄得認購登記。

金管局料港匯短期續強勢

香港文匯報訊 近日有資金持續流入本港，推升港元匯價，金管局在半個月內（7月1至15日）一共購入56.4億美元。上周五（26日）紐約交易時段，金管局按強方兌換保證再度購入6.9億美元（約53.48億港元）。自7月初至今，銀行體系總結餘因為資金淨流入增加490.5億港元至2,129.2億港元。金管局副總裁彭醒棠指，其中一個主要原因為每年6月至9月是H股派息高峰期，今年有關的派息金額龐大，共需約2,000億港元，預期港元匯率短期仍強勢。

H股派息需2000億港元

彭醒棠於昨日在《匯思》中撰文解釋資金再度淨流入港元的原因，指導致港元匯率在今年中觸及7.75的強方兌換保證水平，主要是由於一般商業活動所導致。雖然近日部分港元買盤有可能與海外投資者增持港股有關，但資金淨流入背後的主要原因包括多方面。其中每年6月至9月是H股派息的高峰期，今年有關派息金額龐大，共需約2,000億港元。雖然有關中資企業手頭可能有一定港元資金，不一定需要為其H股派息全數購入港元，不過由於整體H股派息金額龐大，這些企業收入大部分並非港元，所以仍會有非常大的港元需求。

跨境併購推高港元需求

此外，他指近期不少跨境併購活動亦推高了港元的需求。其一為中信泰富因為收購母公司的資產需要發行總值約530億港元的新股，吸引不少海外投資者參與；新加坡華僑銀行為收購香港永亨銀行，則需要支付約400億港元。單是這兩項交易已涉及近千億港元。該局已建議有關銀行代其客戶分散買入港元，以免在短時間內買入大量港元以完成併購交易時，對匯率造成過度波動，但因金額龐大難免對港元匯率造成一定上升壓力。

彭醒棠進一步指，由於新股上市、收購合併和派息等活動頻繁，港元流動資金集中在數家「收票銀行」。半年結前後，銀行一般較謹慎並保留較多港元流動資金，這些因素導致銀行間市場的港元流動資金略為收緊，並使短期港元銀行同業拆息相比短期美元銀行同業拆息稍為偏高。至於，有一說法是為了即將開通的「滬港通」提前預備港元資金，增加港元需求，金管局認為有關說法並不成立，投資A股是以人民幣結算，毋須先轉成港元。

該局預期，港元匯率短期內仍會處於強勢。若資金持續流入，金管局會按貨幣發行局機制在7.75的水平購入美元、沽出港元，以維持匯率穩定。