

嵐山次輪 246 伙沽 61% 2房細3房近沽清

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、陳楚倩）一手盤經過6月及7月勁沽4,000伙，吸納約400億元資金後，踏入8月，仍以700萬元以下中細價單位最受捧。昨日市場上共有4個新盤（包括嵐山1期、尚悅、遠晴及維峯）共338伙推售，全日售出198伙，連同其他貨尾盤共售出約211伙。其中大埔嵐山1期次輪246伙沽61%，700萬元以下的2房及細3房近沽清。首度開售的筲箕灣遠晴30伙沽70%，B及C室的1房戶沽清，該盤昨晚加推30伙，當中B及C室削減1.5%折扣優惠，變相加價。元朗尚悅新貨60伙沽45%，其中2房戶亦沽清。北角維峯加推2伙未錄得成交。

中細價新盤 續受捧



趙國雄指嵐山1期開售首小時，逾半單位已獲認購。張偉民攝

大埔嵐山1期昨日開售次輪246伙，昨早10時，大批準買家已於紅磡的售樓處排隊等候抽籤安排揀樓次序。長實執行董事趙國雄表示，昨日早上11點開始抽籤，開售一小時後，逾半單位獲認購，涉及130伙，當中包括「1+親」的3房連開放式單位組合；開放式單位則未有開售時間表。昨日開售現場秩序良好，未有出現混亂場面，揀樓過程順暢，買家大致上滿意。地監局亦有到場視察，逗留時間不長。

多同區客入市 用家為主

一手住宅銷售網顯示，嵐山1期昨日沽出150伙，佔昨日推售單位的61%，其中2房及細3房近沽清，「1+親」單位沽出2套。區內地產代理表示，基於新界區同期新盤供應多，此盤主力以大埔區及東鐵沿線客戶為主，今次輪銷情略為放緩。美聯物業行政總裁布少明表示，旗下嵐山1期的買家出席率近70%，用家為主。大部分買家主要來自新界區，佔75%；九龍買家佔兩成。當中約有10組客人對「1+親」單位表示有興趣，更有200組至300組的客人表示，期待開放式單位的推出。中原地產新界區董事王浩聰表示，昨日透過該公司入票又出席的買家中，用家佔近85%，大埔區客人佔一半，新界其餘各區及九龍區客人分別佔約20%，餘下10%為港島區客。他續指，嵐山吸引不少外區客人到區內睇樓，但交投主要集中在新盤市場，導致二手成交幾乎停頓。

首輪9戶撻訂 長實殺訂255萬

另一方面，一手住宅物業銷售網成交紀錄冊顯示，嵐山1期有9個單位於7月26日開售首日簽定臨時買賣合約後交易未有進展，總樓價5,111.7萬元，長實殺訂逾255萬元。當中包括兩套「1+親」，分別是第9座10樓A及B室，以及第9座16樓A及B室，成交價977.2萬元及1,003.6萬元。

業界預測

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、陳楚倩）踏入8月，不少市民會外遊避暑。市場預期，8月各大發展商將以催谷貨尾盤及單幢樓為主。至於早前曾揚言會推售的多個大型住宅樓盤如將軍澳日出康城藍天、天晉III A及馬鞍山迎海3期，或要等到8月底至9月才會推售，業界又預期8月至9月樓價仍會錄得2%至3%輕微升幅。

發展商主力催谷貨尾

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，經過6月一輪衝刺後，7月一手盤售出約1,600多宗，比6月約2,400宗減少33%。期內中原住宅部7月佣金約

二手成交料量跌價升

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，展望8月，若一手全新大盤未及應市，料全月將有不少向隅客回流二手市

今年一手表現突出

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，若將住宅按一手私樓及二手住宅劃分，今年一手表現無疑相當突出。這主要是因為年內多個新盤接連推出，加上定價較貼近二手市場，吸納不少二手購買力，

首7月住宅註冊量按年升14%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）7月無論一手私樓抑或二手住宅的註冊量均創新高，兩者合共於月內錄得8,063宗，創21個月新高。上月開始住宅市場註冊持續回暖，帶動今年首7個月住宅註冊宗數達到36,305宗，較去年同期高出約14%。

二手仍未收復失地

反觀，二手住宅方面，雖然近月市況回暖，但仍未能收復今年初交投偏低的失地，加上購買力轉投新盤物業，因此今年首7個月二手宗數仍然未及去年同期。據資料顯示，今年首7個月二手住宅註冊宗數共錄得26,884宗，較去年同期27,275宗仍少約1.4%。與去年全年41,784宗相比，目前佔近六成半。劉嘉輝指出，若與今年首7個月比



嵐山1期再度開售，場面熱鬧。張偉民攝

昨日一手盤銷情

樓盤	銷量(伙)
大埔嵐山1期	150
元朗尚悅	27
筲箕灣遠晴	21
大埔逸瓏灣II	3
筲箕灣樂融軒	2
觀塘觀月·樺峯	3
深水埗曉尚	2
元朗濠柏	2
元朗譽·88	1
合計	211

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



馬小姐



何先生

馬小姐手持2號籌，指是次以400多萬元購入兩房單位投資；本身住灣仔，認為價錢合理，樓盤周圍環境不錯。何先生表示，本身住沙田，是次買了3房單位，認為價格可以接受。
香港文匯報記者 陳楚倩

遠晴首推 30 伙沽七成

銷理想

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）筲箕灣遠晴昨日首度推售30伙，沽出21伙，佔推售單位70%，當中B室及C室的1房戶沽清。發展商協成行發展董事總經理方文雄表示，遠晴首批30伙共收289個認購登記，過去一星期參觀現樓單位更錄得接近9,000人次，反應熱烈。項目昨天開售銷情非常理想，反映樓盤質素好，現場買家不乏投資客及自住客，其中低層有平台單位頗受歡迎。

加推30伙 細單位削優惠

該盤昨晚隨即加推30伙，當中28伙為1房戶、2伙為2房戶，分布於3樓至27樓，實用面積由253方呎至527方呎。其中B室及C室的1房戶的傢俬套餐津貼優惠削減一半至1.5%，令其最大折扣優惠由6%減至4.5%，A室(1房)及D室(2房)的最大折扣優惠保持9%，折實呎價15,181元至19,753

元，折實售價由453.8萬元至960.2萬元。

1房戶具吸引力

早上9時於灣仔協成行中心地下所見，已不少準買家及代理到場等候按揀樓次序揀樓。現場消息指，頭籌來自港島東的鄭先生及鄭太太揀選3樓D室連

平台戶自住，4號籌買家亦揀選3樓C連平台戶自住。

美聯物業董事歐仕軒表示，遠晴B室及C室的1房戶入門門檻低於500萬元，以港島區計具吸引力。同區相類似單位呎租約逾50元，料遠晴的B室及C室月租可達1.6萬元至1.65萬元，亦會吸引租客。



頭籌買家鄭氏夫婦(左一及二)買入平台特色戶。梁悅琴攝



訪文雄指，遠晴銷情非常理想。梁悅琴攝

8月樓價或微升3%

2.7億元，較6月3.3億元下跌近20%，與整體市場一、二手成交量下跌幅度同步。

他預料，8月仍以一手新盤主導市場，由於各大發展商仍有不少貨尾，暑假又是市民外遊旺季，料8月各大發展商以推售貨尾及單幢樓為主，為求去貨，開價仍會克制。他又稱，上半年香港樓價已錄得輕微升幅，但於3D辣招措施下，樓市未現泡沫，預計8月及9月樓價會錄得2%至3%輕微升幅。

場。與此同時，二手缺盤嚴重，中細價樓更為短缺重災區，如現時大角咀的港灣家庭只剩兩個鎖匙盤，不少業主心雄惜售，令高價成交頻頻出現，樓價亦早乾升跡象。他預計，8月的二手成交量將由7月的5,700宗回落至4,000宗，二手樓價亦有上升趨勢，例如沙田第一城等中小型屋苑在今年已升近10%，加上DSD微調啟動換樓需求，進一步帶動上車熱，在求過於供下，個別中細價樓樓價短期內有機會升達5%，料8月仍有5%的升幅。

李嘉誠：房策主導樓市

長和系主席李嘉誠日前於中期業績報告中指出，美國貨幣政策將繼續維持有

秩序減少買價，預期買價計劃最快可於今年第四季結束；儘管不久將來有加息可能，但加幅預期溫和，低息環境可望持續。他又稱，長實於上半年物業銷售較去年同期為佳，惟建築成本將持續上升，房屋政策將繼續主導整體樓市發展方向。

中大地理與資源管理學系副教授姚松炎亦表示，政府於5月底微調DSD換樓期限，加上同期有熱錢流入香港，息口仍未有上升壓力，令積壓1年的購買力即時釋放，促使近月來細價樓樓價指數持續創新高。他指未來半年樓價走勢，要視乎熱錢會否流走及政府會否加辣；至於未來兩三年後的樓市走勢，仍要看經濟表現及供應增加等基本因素。

首7月住宅註冊量按年比較

	2014年首7個月	2013年首7個月	升跌幅
一手私樓註冊量	9,421	4,636	+103.2%
二手住宅註冊量	26,884	27,275	-1.4%
合計	36,305	31,911	+13.8%

註：鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

資料來源：土地註冊處及美聯物業資料研究部

較，今年頭7個月一、二手住宅註冊宗數雖然相對去年同期為高，但主要是因去年2月3D辣招始形成，措施大壓抑住宅物業需求，並令去年住宅交投創新低。至於今年，隨着DSD微調後，積存的購買力陸續釋放，發展商亦趁勢加

快推盤，帶動近月交投回升，加上去年基数偏低，令今年宗數錄得按年升幅。事實上，今年住宅表現雖然較去年為佳，但僅略高於備受沙士打擊的2003年同期，為1996年有紀錄以來的同期第三低。

太古城特色戶錄新高呎價1.59萬



太古城連天台戶錄得新高成交呎價。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手盤低價吸客，二手細單位盤源減少下，呎價屢創新高，太古城連天台特色戶剛以新高呎價15,889元成交。

中原地產趙鴻運表示，太古城耀星閣頂層連天台特色單位，實用面積664方呎，3房間隔，單位6月中放盤，直至7月23日正式交吉。業主開價1,100萬元，期間多次有準買家參觀，最終願減45萬元以1,055萬元極速成交，實用呎價15,889元，創下屋苑呎價新高。原業主於2008年5月以638萬元買入單位，持貨6年，賬面獲利417萬元，單位升值65%。

買家追價333萬購置樂花園

事實上，二手盤源緊絀，用家為求購得心水戶，不惜追價入市。中原地產李梅芬表示，屯門置樂花園一個三房單位，業主臨場反價5萬元，買家最終決定追價，以333萬元購入單位，造價創屋苑新高。

剛成交的置樂花園3座中層E室，實用面積584方呎，3房間隔，日前有買家洽購，業主原本答應以328萬元沽貨，惟簽約前一刻突然反價5萬元。由於買家已賣出本身單位，加上上址裝修雅緻，屋苑又剛完成大維修，感合意放盤可遇不可求，所以決定追價，以333萬元購入單位，樓價創出屋苑新高，實用呎價5,702元。原業主於2011年以162.8萬元買入單位，持貨約3年，賬面獲利170.2萬元，單位升值1倍。