

7月居屋登記 量值1年新高

香港文匯報訊 樓市回復熾熱，細價樓因缺盤升幅更大，不少上車人士轉而投入居屋二手市場，令7月居屋二手買賣登記量值齊升，錄得660宗及逾21.17億元水平，同時創下近1年新高。每宗居屋成交平均售價達到320.8萬元，創歷史新高。

平均價320萬再破頂

根據土地註冊處最新數據顯示，7月全港共錄660宗居屋二手買賣登記，成交總值約21.17億元，較六月份的603宗及19.17億元，分別增加9%及10%。同時，居屋售價亦同步上揚，當月每宗居屋二手單位平均售價達320.8萬元，較6月份的317.97萬元再升0.9%，連漲4個月累升9.9%的升幅，再創96年有史以來的新高。

按樓價劃分，樓價400萬至500萬元的居屋二手買賣登記共有92宗，成交總值約4.03億元，按月分別大增30%及32%；價值200萬元以下的居屋二手買賣登記量值按月亦增64%及48%，分別為36宗及約5,809萬元。

成交王兆康苑麗晶

上月十大活躍成交屋苑中，7個屋苑的買賣登記量報升，增幅由最低29%至最高1.09倍不等，其中屯門兆康苑錄23宗買賣登記，按月增1.09倍，登記量與九龍灣麗晶花園齊，同熱點賣苑冠軍。從樓價看，鑽石山龍蟠苑表現最優勝，上月屋苑平均實用

呎價高見10,061元，除按月急漲6.4%外，歷史上更首見「五位數」水平。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指，隨着二手私宅造價近月加快上升，基層市民高迫入市漸見乏力，愈來愈多私宅向買家可能會流入造價相宜的居屋二手市場，但另一方面，居屋市場二手實盤已經短缺多時，在購買力爭相搶購有限貨源下，或會進一步推高短期居屋造價。

近日新界西錄得多宗成交。祥益地產稱，天水圍天富苑H座低層7室，實用面積650方呎，三房兩廳連套房，以自由市場價299.8萬轉手。天富苑C座低層4室，實用面積650方呎，3房2廳，也獲上車客以自由市場價300萬購入自住；原業主於2010年

2月以約72.89萬(居二市場價)購入。

另外，屯門居屋兆哇苑B座低層16室，實用面積374方呎，兩房一廳，有區外退休夫婦未有睇樓下以213萬(自由市場價)一筆過付款購入作自住之用。

本港首7月8宗摸貨

另外，香港置業高級執行董事伍創業表示，隨着政府於2010年11月推出額外印花稅及於2012年10月再度推出加強版額外印花稅等措施下，以物業作短線投資之投資者已大幅減少。據土地註冊處最新資料顯示，本年首7個月摸貨註冊僅錄得8宗，相比去年首7月的14宗按年下跌43%，創1996年有紀錄以來同期新低。可見兩次推出額外印花稅後，摸貨註冊宗數再進一步減少，至近乎絕跡情況，反映兩項措施奏效。伍創業預期，在本年餘下日子摸貨註冊將仍然低企，料全年將持續徘徊於偏低水平。

鑽石山龍蟠苑上月屋苑平均實用呎價首見「五位數」水平。資料圖片



嵐山迷你盤月內推售

趙國雄回應撻訂 指傳媒太「涼薄」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實旗下大埔嵐山開放式單位，雖然一直被批評面積過細，但另一方面亦被指「好值租」，不少投資者早已「吼責」準備入市。長實執行董事趙國雄昨透露，開放式單位月內有機會發售，但由於早前以「1+親」形式發售，估計餘下的開放式單位數量不會太多。嵐山至今已售約588伙，佔已推售單位八成，有見銷情符預期，昨日已就其中12個山景三房戶輕微加價1%至2%。

趙國雄表示，嵐山開放式單位戶型近日接獲不少年輕人詢問，包括附近教育學院的人士也打算租住，會盡快安排推出，月內有機會在市場發售。

被問到日前嵐山有9個單位撻訂時，趙國雄表示，樓盤已售出588伙，有1%至2%撻訂不足為奇，相信準買家的選擇有其個人原因，但公司感覺相當可惜。他又強調，嵐山撻訂個案對公司業績完全無影響。

他稱，該9個撻訂單位有4個已重新成功出售，其餘5個亦於市場上發售，雖然目前準買家仍可用舊價買入，但日後若重推上述撻訂單位時有機會加價。言談間，他批評個別傳媒以動畫式報道嵐山撻訂，用詞「涼薄」，認為準買家好辛苦儲蓄數十萬元，最後撻訂，報道應該以同情口吻，但有關報道的內容令「社會變得和諧」。

12單位加價1%至2%

長實地產投資董事劉啟文表示，嵐山上周六推出的246個單位，已售出當中約一半，而總計樓盤至今共推出單位738伙，已當出近八成約588伙，套現近36億元。有見反應符預期，嵐山昨日更新其中12個山景三房單位的價單，加價1%至2%，新價錢將於本周四生效，物業稍後仍有機會加推。

對於嵐山500伙銷售目標已經達到，趙國雄透露，

過去兩日 一手樓盤銷情

樓盤	成交(伙)
大埔嵐山第1期	156
元朗尚悅	27
筲箕灣遠晴	22
大埔逸瓏灣	17
元朗濠柏	4
觀塘觀月·樺峯	5
西營盤尚嶺	3
筲箕灣樂融軒	3
深水埗曉尚	3
烏溪沙迎海	2
灣仔禧匯	2
旺角麥花臣匯	1
東涌昇薈	1
元朗譽88	1
深水埗晉嶺	1
總數	248

製表：記者 顏倫樂



長實執行董事趙國雄稱，嵐山9個撻訂單位有4個已重新成功出售。記者 顏倫樂攝

嵐山準買家反應

陳先生：現住北區，打算買樓自住，認為價格合適。雖然樓盤有撻訂，但無影響買樓意慾。

麥先生：早前已購入一個約800方呎的三房單位，打算再買一個三房。記者：顏倫樂



集團下一步會預備銷售將軍澳日出康城第3期緻藍天，現時樓書已準備就緒，但何時正式開展銷售工作，則仍要與其餘兩個合作夥伴南豐及港鐵商談。

緻藍天樓書準備就緒

趙氏稱，長實今年至今已賣出逾2,750個單位，套現180多億元，數字只計算香港的住宅物業銷售部分，未計算商業物業、內地銷售、新加坡銷售等，對於銷售進度已經滿意。

由於嵐山銷情已進入第二輪，銷售進度未及首輪快速，其他一手在過去周末亦未有大型新盤推出市場，令過去兩天的一手交投只得約248宗，較之前一周約506伙下跌逾一半。其中長實成交156宗，連續兩周屬

成交量最多，佔大市成交63%。信置昨早開賣逸瓏灣II期57伙，最終售出14伙，連同其他餘貨，逸瓏灣周末共售出17伙。其餘錄得較多成交的新盤，包括協成行筲箕灣遠晴賣出22伙，恒地元朗尚悅賣出27伙。

濠柏加推單位明起登記

另外，新世界濠柏於剛過去的周六及周日兩日共沽4伙。發展商昨上載最新銷售安排，加推21伙10座L室三房套房連儲物室單位，17伙兩房、三房天台及平台特色戶，以及最後一伙開放式單位10座16樓K室，將於明天起接受登記，8月6日晚上截止，8月7日上午以抽籤形式發售。據了解，上述單位呎價由8,623元至11,088元，售價由322.3萬元至893.9萬元。

業主反價 十大屋苑成交仍淡

各代理行周末十大屋苑成交

代理行	成交	按周升跌幅
利嘉閣	13宗	↑18%
美聯	11宗	↑31.3%
中原	10宗	↑25%
港置	7宗	↑40%

製表：記者 顏倫樂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市近期「慶合合」，市場連環出現多宗破新高成交，主要為細價樓破頂，但一邊廂亦令準買家開始「停一停、諗一諗」，昨日四大代理行公布的十大屋苑周末成交數據都顯示，打破21個月以來不滿百宗的紀錄。排在成交榜第二位的藍籌屋苑，亦屬細價樓主打的沙田第一城，錄得50宗成交。

嘉湖重登「百宗屋苑」寶座

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、實習記者 倪夢環)二手近日復歸平靜，但過去兩月樓市出現近年罕見的「小陽春」，細價樓交投更急升。中原地產研究部資料顯示，7月十大屋苑中，天水圍嘉湖山莊錄得105宗成交(主要反映6月市況)，打破21個月以來不滿百宗的紀錄。排在成交榜第二位的藍籌屋苑，亦屬細價樓主打的沙田第一城，錄得50宗成交。關別樓市多時的「百宗屋苑」上月重現，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，十大屋苑中，嘉湖山莊7月錄得105宗買賣登記，總值3.4億元，是自2012年10月之後，21個月以來屋苑再度突破百宗，反映新界上車盤備受追捧。其他大型屋苑，沙田第一城上月錄50宗，位列第二，總值1.93億元。美孚新邨錄49宗，排名第三位，總值3.03億元。

投資客買連租約盤

即使8月開始，整體二手交投因為樓價高企而漸見

造成買賣兩開因局。

美聯物業分行統計，過去兩日十大藍籌屋苑錄得約11宗買賣成交，較上周末的16宗跌約31.3%，創自4月初以來17周新低。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤熱賣加換樓活動，周末換樓客的睇樓及議價皆積極，但業主見市旺惜貨，叫價越趨進取，個別二手盤甚至反價一成，令買家卻步。

嘉湖兩房刷新高個案

事實上，近月二手頻錄新高成交，令準買家心態愈來愈虛怯。以過去兩日為例，天水圍嘉湖山莊就錄得兩房米埔景單位創今年新高價成交。中原王樹明表示，破頂單位為景湖居3座高層E室，實用面積446方呎，以325萬元易手，

創兩房標準戶97後新高，折合呎價7,287元。

此外，荃景花園12座高層A室，實用面積577方呎，以545萬元成交，實用呎價約9,445元，較6月同類單位市價高一成。原業主於2005年11月以241.8萬元買入單位，是次放盤僅1星期，轉售賺約303萬元，買家為區內換樓客。

另一方面，按美聯統計，港島區3個指標屋苑，包括太古城、康怡花園及海怡半島過去周末日共錄得約2宗成交，於低位徘徊。九龍區4個指標屋苑，除美孚新邨外，麗港城、黃埔花園、新都城皆「捧蛋」，全區僅錄得約1宗成交，較上周末大跌約87.5%。新界區表現較佳，3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊共錄得約8宗成

交，較上周末升約14.3%。

中原「十大」吞五蛋

而中原地產統計的十大屋苑，過去兩日成交只錄得10宗，按周微增兩宗，仍處低位徘徊，當中有五屋苑更錄得「零成交」。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新盤提供多項優惠，並以貼市價推售，反之二手業主有見一手銷情暢旺，越見心雄，叫價幾近偏離市場可承接之能力，令二手市場觀望氣氛日濃。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，雖然早前政府就雙倍印花稅(DSD)作出微調，延長換樓客申請退稅的期限，對樓市可起刺激作用，但情況主要反映在一手市場之上，二手市場在長期「餓盤」之下至今買賣交投仍偏軟。



嘉湖山莊上月買賣登記總值3.4億元。資料圖片

寶雲道屋地傳劈逾2億沽

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市成交集中細價物業，豪宅價格未見起色之餘，造價更一跌再跌。消息指，由老牌家族持有的港島半山寶雲道10號屋地，日前以低於4億元的金額易手。翻查資料，業主於今年3月將叫價由6億元調低至4.5億元，若最終成交價不足4億元，即前後減價逾2億元，減幅超過33.3%。

資料指，該屋地年前重建為1幢樓高4層的獨立屋，建築樓面約4,989方呎，並有花園及泳池。原業主於1996年以4,500萬元購入物業，2009年獲批補地價890萬元重建。

南灣道屋地招標售

另外，近月多個新盤選擇以招標形式出售洋房及特色戶，二手市場亦不乏豪宅跟風，在傳統豪宅區南區，有樓齡近一甲子、實用面積逾7千方呎的獨立屋連萬呎花園標售。至於上環及土瓜灣亦各有一幢具「重建」概念的大廈招標放售。

福利集團委託第一太平戴維斯以招標形式出售3項物業。第一太平戴維斯表示，南區為傳統豪宅區，獨立屋連地皮的物業只有10間，現出售之南灣道35號物業，實用面積7,294方呎，為一座兩層高獨立屋，面向淺水灣、中灣及南灣，除本身擁擁萬呎花園外，業主向政府另租借近萬呎花園。

該行住宅發展及投資部董事何家威表示，物業由福利集團於1957年建成，業主持貨多年，是次為首次放售，截標日期為本月25日。

上環土瓜灣全幢放售

另外，上環皇后大道中福禮大廈及土瓜灣九龍城道福至大廈招標放售，分別於9月11日及25日截標。該行表示，福禮大廈現為一座八層高商住大廈，以連租約出售，地盤面積為1,630方呎，屬「乙級」地盤。由於現時地積比率尚未用盡，可多建一倍樓面面積，可以重建為一幢服務式住宅。至於福至大廈於1984年落成，為一幢14層商住大廈，樓面面積74,166方呎；地盤面積11,180方呎，類別為住宅(甲類)。



南灣道35號。

荃灣地舖呎價索5萬

香港文匯報訊 香港置業許諾謙表示，荃灣沙咀道355號地舖現正放售，物業面積約600方呎，意向呎價約50,000元，涉及金額約3,000萬元，現由五行行承租。

許諾謙指出，上述物業鄰近多個大型屋苑、酒店及商場，加上荃灣區於近年發展迅速，住宅項目相繼落成，如物業便毗鄰正在興建的居屋屋苑，人口將拾級以上，提升營商環境。

另外，美聯業滿金表示，剛獲業主委託九龍灣宏照道寶隆中心單位放售及放租事宜，單位面積約5,400方呎，具備倉庫裝修，現以平均呎價15元放租及意向價3,000萬元放售。翻查最近的買賣成交紀錄，逾5,000呎單位個案兩年來只錄得一宗。

人人大廈全層1200萬

至於在港島區，銅鑼灣渣甸街人人大廈有全層全層放售，美聯麥世強表示，物業面積約1,100方呎，意向呎價10,909元，涉及金額1,200萬元。現時其中一個單位已獲租客承租，料可為新買家帶來約3.5厘的租金回報。

樓市速遞

換樓客預繳辣稅購豐景園

香港文匯報訊 祥益地產林英傑表示，屯門豐景園錄得一宗區外換樓客成交個案，單位為3座高層7室，實用面積342方呎，成交額280萬元，以實用面積計算平均呎價為8,187元。由於該名買家採先買後沽的形式換樓，因此需先付雙倍印花稅約8.4萬，待日後沽貨後才追回差額。

原業主於2012年6月以約192.3萬元購入單位，是次轉手帳面獲利約87.7萬元。

聽濤雅苑97盤升15%

香港文匯報訊 美聯物業徐永成表示，該行剛促成一宗馬鞍山聽濤雅苑三房戶連車位成交，同區換樓客以約735萬元承接。剛成交的馬鞍山聽濤雅苑單位為2座低層G室，實用面積約為788方呎，三房一套間隔，連車位以735萬元成交，折合呎價9,327元。原業主於1997年7月份以約639.6萬元購入上述物業，物業轉手升值約15%。