# 西環浚峯36伙 3小時沽清

## 美聯:投資客比例約50%

**香港文匯報訊（記者 曾敏儀）一手樓盤熱持續， 剛過去的周五至周日共有5個新盤開售。恒地（0012）昨日開售港島西環樓盤浚峯，推出包括1房至3房設計的單位，首推的36伙3小時內沽清，發展商套現約3.2億元。 據市場消息指， 買家以本區客為主，約佔70%，亦有少數外籍人士及內地買家。**

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，浚峯單位選擇類型多元化，可迎合不同客戶需要，加上項目訂價吸引，故料銷情不俗。由於港鐵西港島線快將啟用，交通更趨便捷，港島西區樓市潛力更見優厚，收租潛力不俗，在客戶中，投資客比例約有50%，亦約有30%打算作自住或投資。 他又特別提到，區內未來有多個樓盤供應，加上港鐵效應，該區樓市將會成為市場新焦點。布少明稱，昨日美聯客戶在浚峰的出席率約為80%，反應踴躍。

### 年輕上車客青睞1房

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，浚峯最受歡迎的是一房單位，主要是年輕上車客。其次是三房單位，吸引換樓客。他指中原買家在浚峯出席率有70%至80%，因今次每人最多可入2票，所以出席率相當高。他又指，未來港島西區有多個新盤推出，相信一手會搶去二手市場焦點。

### 天晉IIIA加推206伙

另外，新地(0016)旗下將軍澳天晉IIIA日前192伙單位售罄後，發展商昨表示加推206伙。新地副董事總經理雷霆指加推單位基本上維持原價，不過個別單位因景觀及層數不同，價格有所調整。雷霆指，加推單位的種類多元化，整體單位呎價介乎1.26萬至1.49萬元，售價約503.4萬至逾1,376.7萬元。單位類型包括實用面積544呎的兩房加士多房間隔，以及實用面積735呎的三房連套房加士多房間隔。

新地代理助理總經理陳漢麟又指，首推的其中130伙3房以上戶型於銷售中段已售罄，反映市民換樓意慾強烈。另外，雷霆表示有代理期望樓盤每次發售能增加推出單位數量，不過他認為每次推出約200伙安排合理，因日前發售192伙也要到晚上8時才完成銷售程序， 他不希望一次過推出太多單位致買家揀樓至深夜。

■恒地浚峯昨日除吸引本地人士外，亦有外籍人士及內地買家入市。

其他新盤方面，新世新世界西環Eight South昨沽出3伙，項目累售44伙佔可售單位近9成，合共套現逾2.7億元。

綜合市場及一手住宅銷售網，一手市場昨日售出約52伙，除浚峯的36伙和Eight South的3伙外，嵐山售出8伙，溱柏售出3伙，遠晴及尚嶺售出1伙。

# 新盤連環推 「十大」五吞蛋

■中原指，黃埔花園上月成交急跌48.5%，過去兩日未錄得任何成交。 資金圖片

**十大屋苑過去兩日表現**

| 代理 | 成交宗數 | 上周表現 | 變幅 |
|---|---|---|---|
| 利嘉閣 | 12宗 | 18宗 | -33% |
| 中原 | 13宗 | 16宗 | -18.8% |
| 美聯 | 10宗 | 18宗 | -16.7% |

**香港文匯報訊（記者 黃萃華）**剛過去的三天，包括將軍澳天晉IIIA、九龍站君臨天下、大埔嵐山1期、西環浚峯及深水埗曉盈在內的五個樓盤一手樓連環推售，吸去買家目光，連累二手市場交投淡靜。綜合多間地產代理在剛過去的周六日，地產代理錄得二手成交量下跌約17%至33%，當中中原地產十大屋苑半數零成交。

### 中原上月數據半年新低

中原地產十大屋苑8月錄得271宗成交，按月下跌18.9%，成交量是自今年2月以來首次跌至少於300宗成交量，8月除海怡半島及美孚新邨錄得成交量升幅外，其餘8個屋苑成交量全數報跌。至於上周六日十大屋苑則錄13宗成交，成交量按周下跌18.8%，其中半數屋苑均是零成交。

港島區藍籌屋苑太古城8月全月錄得約30宗成交，較7月43宗減少30%，平均實用呎價維持於14,000元水平。而太古城上周六日亦僅錄1宗成交，中原地產太古城齊宮閣助理區域營業經理陳彪指，太古城雖未受新盤影響，睇樓量保持，惟業主惜售盤源短缺所限，成交量難大升。

九龍區黃埔花園8月錄得17宗成交，較上月急跌48.5%，平均實用呎價約11,900元，而上周六日未錄得任何成交。 中原地產黃埔第四分行分行經理程沛賢表指，一手新盤搶去焦點，加上二手業主的惜售態度，令二手成交幾近冰封，上周六日睇樓量較上周約減少15%。

美聯物業上周末日的十大藍籌屋苑成交量連跌四周，僅錄得約10宗買賣成交，較上周末減少約16.7%，創21周新低。

新界區受到新盤熱銷的影響最大，區內3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊僅錄得約2宗成交，較上周末減少約75%。而港島區低位反彈，太古城、康怡花園及海怡半島合共錄成交約4宗。至於九龍區4個指標屋苑，包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨，則錄得約4宗成交，較上周末上升約33.3%。

### 廖偉強:用家追價乏力

利嘉閣十大指標屋苑在剛過去的周末日僅錄12宗買賣個案，較上周末18宗大減33%。利嘉閣地產總裁廖偉強指，二手成交量下跌除一手攻勢轉強、嚴重分薄各區上車及換樓客源外，二手賣盤供應不足也是其中一個原因。他表示，二手盤源不足，加上業主叫價能力仍強勁，部分用家追價乏力，以致買賣雙方在價格上持續拉鋸，導致二手成交量下跌。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，沉寂了近一個月的一手市，於上周日百花齊放，為市場提供逾300個一手單位供應，市場焦點難免被一手搶去，一手開價相對較二手克制，而且去貨決心亦強，令二手再度受壓，他相信9月份一手將繼續主導市場。

# 樓市上月交投價量齊跌

**香港文匯報訊** 據土地註冊處數據，8月首28天全港暫錄7,447宗樓宇買賣登記，較7月同期的8,389宗減少11%；同期物業成交總值僅達476.03億元，則較7月同期的563.19億元減少15%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑昨表示，樓市連旺多月，7月上旬開始進入回氣階段，因一手市場推盤步伐減慢，加上二手市場盤缺價飆，買賣議價相持，導致8月樓宇買賣登記顯著回落。

### 宗數跌11% 金額減15%

周滿傑預計，按目前趨勢推算，整個8月樓宇買賣登記量值最終僅可達到7,850宗及約505億元水平，較7月的9,400宗及633.09億元分別減少16%及20%。

從樓市各個環節比較，一手住宅物業買賣跌幅較為明顯。鑑於7月上、中旬全新項目供應放緩，物業成交僅靠加推單位及餘貨銷售所支撐，物業成交難免減少，故此上月首4周一手住宅買賣登記暫只有1,551宗，物業成交總值158.71億元，登記量值較7月同期分別減少31%及40%。

### 嵐山555宗成交稱冠新盤

據中原地產的統計，一手住宅市場截止至8月27日，大埔嵐山一期暫為8月錄得最高登記宗數的新盤，共555宗總值35.78億元。第二為元朗溱柏，暫錄得123宗共7.10億元，第三為柯士甸站Grand Austin，暫錄得113宗，總值36.73億元。

二手住宅市場方面，利嘉閣的周滿傑續指出，買賣交投亦見放緩。受累賣盤嚴重短缺，限制購買力釋放，加上部分物業造價急漲，買賣雙方在價格上糾纏，窒礙成交發展，拖累今月首28天本港僅錄4,528宗買賣登記，較七月同期的4,874宗減少7%；物業成交總值則達247.88億元，按月上升不足0.1%。

### 嘉湖65宗交投稱霸二手

十大活躍二手屋苑交投則跑贏大市，首28天累錄393宗買賣登記，較上月同期的356宗增加10%，其中太古城登記量按月大增逾倍至40宗，遠遠拋離同儕；至於嘉湖山莊則暫以65宗買賣登記，暫時成為熱賣二手屋苑冠軍，惟成交量按月則見下滑31%。

至於非住宅物業市場，鑑於雙倍印花稅（DSD）正式落實後，業主沽貨動力大減，工商舖物業交投顯著放緩，尚幸停車場拆售活動再現，刺激成交大增，帶動上月首28天全港暫錄1,368宗非住宅物業買賣登記，較上月同期的1,259宗增加9%，物業成交總值則達69.44億元，按月則增33%，表現與大市走勢「背馳」。

# 首8月物業註冊5萬宗增2.6%

**香港文匯報訊** 近期一、二手交投有所回落，令本港8月整體物業註冊按月錄跌幅，惟首8個月註冊數字超越去年同期。

港置高級執行董事伍創業昨表示，今年首8個月至今(截至8月28日)暫錄50,993宗整體物業註冊個案，超越去年首8個月的49,677宗，按年上升2.6%。他指，雖然升幅不足半成，不過同期比較的話，此數字連續下跌3年後首次有所回升。

至於金額方面，伍創業表示，表現較宗數突出，今年首8個月整體物業註冊金額暫錄約3,222.6億元，相比去年首8個月的約3,052.5億元上升5.6%。

### 一手升幅拋離二手

伍創業續表示，首8月整體物業註冊暫錄約5萬宗，若以類別劃分，當中二手住宅註冊佔最大部分，共錄31,374宗，佔整體物業註冊逾6成(即62%)。其次為一手私宅註冊，暫錄10,963宗，佔21%；而非住宅註冊則錄8,656宗，佔近17%。

他指，按年比較的話，當中一手私人住宅註冊表現最為突出，按年上升逾1倍(即112.0%)，而二手住宅註冊亦錄升幅，惟升幅輕微，按年升3.0%；而非住宅物業註冊錄跌幅，按年下跌逾3成；一手住宅註冊大幅上升的原因之一是今年發展商積極推出新盤，而銷情不俗之下，錄得按年升幅。

## 內地樓市

### 安徽:首7月房產吸資2317億

**香港文匯報訊（記者 張玲傑 實習記者 費凡 合肥報道）**據安徽省統計局消息，今年1月至7月安徽省房地產開發投資2,317.8億元（人民幣，下同），增長12.2%，增速較上半年提高0.3個百分點，佔固定資產投資的比重為20.2%，佔比與上半年持平。其中，住宅投資仍佔主體地位，投資達到1,553.7億元，增長15%，增幅比上半年回落0.3個百分點，佔房地產開發投資的67%。

#### 銷售面積增速持續下跌

據了解，1月至7月安徽省商品房銷售面積3,172.2萬平方米，增長1.1%，增幅比上年回落1.8個百分點。其中，商品住宅銷售面積2,745.8萬平方米，下降2.5%；辦公樓銷售面積71.3萬平方米，增長52.5%；商業營業用房銷售面積320.2萬平方米，增長34.7%。同時，新開工面積繼續下降。首7月全省商品房新開工面積5,330.7萬平方米，下降6.4%，包括新開工面積為3,651.8萬平方米的商品住宅和97.4萬平方米的辦公樓分別下降11.1%和28%。

此外，企業到位資金增速有所提高。1月至7月安徽省房地產開發企業實際到位資金3,085.4億元，增長3.9%，增幅比上半年提高2.7個百分點，但仍低於房地產投資增速8.3個百分點。同時，以銷售回款為主的其他資金來源仍是資金來源的主渠道，到位資金1,433.4億元，下降0.1%；國內貸款391.2億元，增長20.6%；自籌資金1,258.8億元，增長4.1%。

### 武漢二手樓成交急挫47%

**香港文匯報訊（記者 何芯 武漢報道）**據億房網日前發佈的消息指，今年前7個月，湖北省會武漢市主城區二手住宅成交10,067套，掛牌均價每平方米為8,848元(人民幣，下同)，成交量同比減少47.2%。

分析稱，這是樓市限購政策、二手房房貸趨緊以及部分區域新舊房源價格倒掛等因素的共同作用的結果。億房研究中心高級研究員余淼指出，去年武漢樓市火爆，當年主城區二手房成交量同比漲幅超過80%，使得去年成交量基數較大。今年年初，在「漢七條」限購政策以及銀行房貸趨緊的情況下，二手房成交量出現較大幅度下滑。此外，二手房交易稅費支出，使武漢部分區域新房與二手房價格出現倒掛，二手房貴過新房的現象，讓部分市民轉而選擇購買新房。

### 廣州圈53地建養老機構

**香港文匯報訊（記者 帥誠 廣州報道）**廣州市日前公佈《廣州市養老服務機構設施佈局規劃（2013-2020）》，提出該市將於2020年前在原十區範圍內新選址53處地塊（144.42公頃）建設養老機構，目前已有7處地塊在建設中。

據了解，在選址方面，養老機構地塊將按照「五臨近一遠離」的原則進行合理佈局：一是臨近醫療衛生設施，距離大中型醫療衛生設施不超過3,000米，小型醫療衛生設施不超過500米；二是距離重要公共交通設施不超過500米；三是臨近公園綠地；四是臨近生活配套設施；五是臨近大型居住區；六是遠離加油站、消防站等鄰避設施。

### 樂湖居獲9100元承租

**香港文匯報訊** 天水圍嘉湖山莊樂湖居日前錄得一宗區內客租賃成交個案，是次該單位業主於2009年購入，租金回報率達3.1厘。

祥益地產分行主管林家倫稱，成交單位為12座高層F室，實用面積449方呎，兩房兩廳，獲區內租客以9,100元租入該單位，呎租為20.3元。如以同類型單位的銀行估價約301萬作計算，租金回報率3.6厘，若扣除管理費等雜費約1,000元，回報率3.2厘。

■嘉湖山莊樂湖居最新呎租為20.3元。 資料圖片

### 峻瀅低層三房550萬沽

**香港文匯報訊** 中原地產柯勇表示，將軍澳有新盤昨日開售，錄得理想銷情，帶動區內睇樓氣氛。該行最新促成一宗峻瀅交投，單位為3座低層H室，實用面積693方呎，三房套房間隔，以550萬元成交，折合實用呎價7,937元。原業主於2012年7月以477.3萬元購入上址，持貨滿2年無須繳付SSD稅款，現易手賬面獲利72.7萬元，單位期內升值15%。