

加息潮至 發展商齊散貨

長實嵐山II期279伙最快9月開售。資料圖片

今年底前開賣新盤(部分)

發展商	地區	新盤	單位數量(伙)	最新進展
嘉里、信置及萬泰	沙田	玫瑰山	973	擬年底前開售
嘉里	何文田	傲名	56	最快9月底、10月初賣
長實	大埔	嵐山II期	279	料兩週內上樓書，最快9月開售
長實、南豐、港鐵	將軍澳	緻藍天	1,648	擬年底前開售
新地	東涌	東涌55A項目1期	1,406	擬年底前開售
	荃灣	星岸	33	擬年底前開售
	元朗	峻巒	1,027	擬年底前開售
恒地、新世界	烏溪沙	迎海、星灣御	1,092	最快本月底開賣
新世界、協成行	天后	柏傲山	358	有機會9月、10月開賣
會德豐	將軍澳	The Parkside	591	擬年底前開售
中海外	西環	星鑽	255	擬年底前開售
豐泰地產	何文田	棗梨雅道3號	67	最快9月發售
太古地產	西半山	瀚然	127	已上載樓書，擬年底前開賣
總數			7,912	

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

年底前八千伙新盤壓境

加息有望令樓市降溫

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價高企不下多年。有學者認為除了由於近年住宅供求失衡外，港府出手干預樓市，亦令樓價不跌反升。低息環境持續將購買力推向市場，不過相信樓價不會只升不跌，待美國加息周期明朗化後，樓市有望降溫。

供求失衡致樓價升

中文大學市場學系教授洗日明表示，上屆政府未有對樓市作出完善規劃，近年一手樓落成量僅徘徊在萬伙水平；同時本港住屋需求亦年年遞增，除了由於日漸增長的本地需求，與日俱增的內地客亦釋放出購買力。在供求不對等下，樓價長期處於高水平。雖然政府推出調控措施，但由於判斷錯誤令樓價不跌反升。

對於未來一兩年的樓價走勢，洗日明認為除了視乎本地供求表現外，外圍經濟環境亦是重要一環。自2009年金融海嘯後，美國推出量化寬鬆政策，息口連續數年處於極低水平，與美元掛鈎的港幣亦受到牽連，隨之出現通脹上升、供樓成本低的環境，令市場資金流向物業以求保值。只要美國加息周期來臨，讓人看見資金成本將會上升，樓價屆時有望降溫。

洗日明形容，目前樓價已超出不少人的置業能力範圍，但仍有人甘於高價入市，有些是源於對樓價只升不跌的樂觀憧憬，亦有部分投資者持「音樂椅心態」，「但求在音樂完結前坐定」。他自己則相信沒有任何地方的樓價只升不跌。

辣招反令樓價升溫

嶺南大學經濟學系主任何漢生亦批評，推出多年的過市「辣招」並未令樓價降溫，反令樓價進一步升溫，搶高中小型住宅樓價。他建議政府增加私人房屋供應之餘，並撤回辣招，令市場回復正常機制。

展望未來一年，他預期樓價仍會平穩發展，但升幅不會太多，「目前購買力差唔多頂唔順」，發展商近月亦將貨就價，推出「蚊型」單位來遷就購買力，但長此下去對市場並不健康，即將置業的港人將長期困在狹小的單位內。

息魔襲港

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美國聯儲局本周議息，市場關注會否提早加息。面對「息魔」有機會重臨，樓市恐受影響，本地發展商已作準備，新盤散貨戰一觸即發。本報統計至年底前，至少13個新盤準備發售，涉及單位總數多達7,912伙。當中有5個屬於近千伙的大型新盤，涉及單位數量達6,146伙，佔新盤總數的78%，成為第四季新盤大軍的主力。

本報統計，至今年底不足4個月內，將有13個新盤多達7,912個一手單位供應市場，其中9月先有3盤掠陣，分別為嘉里何文田傲名(56伙)、長實嵐山II期(279伙)、豐泰地產何文田棗梨雅道3號(67伙)。至於新世界及協成行的天后柏傲山(358伙)，消息指樓書最快下周上載，位於中遠大廈的示範單位亦正在趕工，預料將與市傳10月開售的迎海、星灣御及緻藍天的開售日期相撞，但地區與客源不同，柏傲山所受的影響料最細。

新地3盤彈藥足

地產商之中，以新地「彈藥」最充足，旗下3盤涉及2,466個單位整裝待發，擬年底前推售。長實亦不甘示弱，旗下重頭項目緻藍天伺機待發，涉及單位達1,648伙。另外，嘉里牽頭的玫瑰山(973伙)、恒地、新世界烏溪沙迎海、星灣御(1,092伙)、會德豐將軍澳The Parkside(591伙)，均指年底前會推出市場，預料年底前的一手市場將上演連場「搶客戰」。

緻藍天規模最大

緻藍天為年底前推出新盤中最大規模，間隔包括3房及4房，由於項目屬日出康城中最貼鄰康城站的期數，將來亦有天橋連接商場，大部分單位望海景，位置更勝之前日出康城各期數。樓盤9月初對外公布部署後，原本預料中秋節開賣，但之後讓路

與長實同系的嵐山II期，最新預測10月左右會推出市場。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，雖然預計大量新盤年底前推出，但一些大型新盤不會全數盡推，故最終近8,000伙的供應會「打折扣」。

料貼市價多優惠

新盤訂價方面，他預料會較克制，但為吸引準買家，相信發展商會推出不同置業優惠。尤其新界的大型新盤，由於發展商求量，估計會貼市價推出市場，甚至低同區半新盤(近年出售的新盤)二手價一成推出；反觀一批市區細單位，由於供應少，售價仍然會高於同區半新盤的二手價。

首8個月一手註冊量達11,020宗，高於去年同期5,171宗及全年9,986宗，創10年新高。布少明指雖然今年市場已消化大量新盤，但不可忽視去年的辣招緊縮購買力；一手新例的實施亦令去年推出的新盤數量明顯減少，導致市場積聚大量購買力，今年陸續釋放，相信年底市場對於新盤仍有一定需求。

還記得去年10月新地率先以「送稅對抗辣招」的方式開售天璽貨尾，點燃新盤減價戰；今年初新地再劈價重推元朗爾巒，個別單位勁減45%，但最近新盤優惠折扣明顯減少。布少明表示，不應以優惠高低比較新盤售價，因不少新盤開價時已低於同區，應比較不同新盤的「光豬價」(即扣除優惠後的售價)，認為過去一年新盤售價穩定。

二手樓價幾近「月月破頂」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)中小型住宅成為推升樓市的火車頭，2014年至今，幾乎「月月破頂」。本月初差餉物業估價署的最新樓價指數與租金指數，雙雙刷新歷史新高，同時由業界編制的樓價指數亦直逼127點，連續兩週破頂。

租金指數同創新高

差估署月初公布最新樓價指數，7月錄得255.6點，並連續3個月刷新紀錄。當中752方呎以下的中小型單位指數亦連升4個月，並創下新高，樓價由中小型住宅推動之勢顯而易見。至於同期的租金指數最新報157.7點，同樣創下歷年紀錄，亦以中細碼單位牽動租金水平。至於由中原編制的城市領先指數(CCL)，在月初亦一度報126.94點，達歷史新高。

屯門豫豐花園連天台特色戶錄得一宗區內客「即睇即買」成交個案，單位實用面積361方呎，作價335萬元，折合呎價9,280元，呎價締造該屋苑入伙以來新高紀錄，屯門二手樓亦近萬元一方呎。至於鯉魚涌南豐新邨一個高層戶日前以535萬元成交，實用呎價高見13,683元，打破屋苑舊有紀錄。

市場人士指出，樓價持續高企，中小型住宅貨源缺乏，令財力有限的準買家卻步，轉而暫時租住，令租賃市場變得火熱，拉高租金。

日前鯉魚涌景天閣一個低層三房戶，實用面積約649方呎，獲內地豪客以每月約3.1萬元承租，高同類市價逾20%，呎租達48元，創同類新高，租金堪比複式戶。至於大角咀富榮花園一個實用面積約592方呎的高層戶，則以2萬元租出，創下屋苑新高紀錄，高市價約一成，呎租達33元。

九建：市區盤優惠未必多

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場憂慮美國加息，對本港持續上升的樓價會有減壓作用。九龍建業市務及銷售部總經理楊聰近日接受本報記者訪問時表示，即使美國加息，幅度仍會溫和。

加息對樓市影響料細

現時香港按揭息口低企，供樓支可與租金收入相抵銷，一手盤吸引不少上車客及收租客入市，輕微加息對本港樓市影響不大。加息不會影響該集團

的推盤步伐，預計未來一手市區現樓項目，優惠未必太多。

他相信，由於大部分發展商採取貨如輪轉銷售手法，偏離市區的新盤，未來新盤供應多，仍要提供優惠才可吸引市民入市。九龍建業於今年底除了繼續推售麥花臣匯外，亦會以現樓形式重推加多近山尚餘70個單位。

永泰地產執行董事兼營業及市務總監陳玉成日前接受本報記者訪問時表示，現時歐洲等地亦要減息，以目前美國經濟表現看，未有加息條件。2016

年又到美國大選，歷史告知，美國甚少於大選年加息，因此，他個人認為美國未來一兩年無加息條件，亦不會影響集團推盤大計。

新鴻基地產主席兼董事總經理郭炳江上周五於業績記者會上坦言，外圍形勢很不明朗，如中東局勢未明朗，「唔識睇」明年的樓價走勢。

新地副董事總經理雷霆表示，美國即使加息亦較溫和，加上香港按揭息率仍低企，市民收入上升，又有通脹因素，租金亦上升，令市民及收租客仍有興趣買樓保值，相信樓市會健康發展。

天晉III 3周累沽618伙

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)新盤延續旺勢，發展商「食過返尋味」，紛紛再推新盤應市。昨日新地(0016)連續第三周推售將軍澳新盤天晉III，一共152伙，未到下3時已經全數沽清，合計3周累沽618伙。

交通方便易放租

昨日一早在九龍貿易廣場便有大批準買家等候排隊入場抽籤，一如以往，場面相當熱鬧，人龍一度排到樓下停車場。現場可見，即使開賣到第三周，氣氛不減。天晉III早前不乏藝人入票，其中徐榮指，「自己今日入票2張，希望買入細單位收租，早前亦有入票但未獲中籤」。可惜，徐榮今次卻因遲到未能進場抽籤。問及對樓市看法，他表示未知樓價走向，不過就覺得將軍澳交通方便，配套齊全，應該比較好租，因此嘗試投資。

有家長就特意到場為子女購入單位，好爸爸曾先生為方便女兒上學用900多萬元購入三房單位，實行「細屋搬大屋」，讓一家人有更好的居住環境。另外，居於同區的陳女士亦為子女結婚出錢出力，支付首期以一千多萬元購入三房連工人房單位。中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示，客戶出



天晉III售樓處大排長龍。張偉民攝

席率約七八成，頭段客人揀選兩房細單位為主。他續指，上周五至周日，市場超過400個一手單位推售，二手客源被嚴重分薄，預料上週六及周日兩天十大屋苑成交量有機會低於10宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，客戶出席率約七成，用家及投資者比例，維持7比3的水平。他補充，受惠一手旺場，將軍澳二手備受帶動，過去一周，區內二手買賣成交暫錄得約19宗，較對上一周錄得約11宗成交，回升約七成。主要是由於天晉III銷情理想，過去抱觀望態度的準買家加快入市，加上部分新盤向隅回流二手市場，利好區內氣氛。



陳女士。

買家心聲

陳女士：居住在將軍澳，幫子女支付首期，以一千多萬元購入一三房單位連工人房。



曾先生。

曾先生：為讓女兒上學更方便，以900多萬元購入三房單位，細屋換大屋；對現時樓市十分有信心，買得就唔預跌。記者 梁偉聰

K. HILL 沽23伙套現3.27億



君臨天下售樓現場。陳楚倩攝

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)會德豐地產市務助理總經理陳惠慈昨表示，截至昨日下午，KENSINGTON HILL已售出23個單位，佔首張價單30伙約八成，共套現3.27億元，平均呎價19,893元。當中投資及自用客分別是30%及70%。買家當中近一成為內地客。最近兩天剛沽出2伙高層三房單位，買家為工商投資客及南區客。

同時，該盤將於今日10時加推30伙單位，消息指截至昨日7時，該盤累收100個登記，超額登記逾2倍。今日加推的30個單位包括13間2房戶及17間3房戶。其中包括首次推出的3個特色平台單位，呎價為25,000元至27,000元。加推單位平均每呎24,849元，折實實用呎價則為20,904元，若以定價計算，預計可套現5.32億元。

君臨天下80伙幾沽清

此外，恒隆旗下巴沙咀豪宅君臨天下昨推出的80伙，截至昨晚共沽出78伙，套現超過23億元。該盤於昨日早上開賣，記者現場所見秩序良好，買家當中不乏內地人士。

美聯表示，公司客戶有不少來自首輪及次輪的向隅客，當中九龍區及港島區客人分別佔約七成及兩成，港島區客數量較次輪微增。用家及投資客的比例則各佔半數。中原地產表示，頭四個籌的客入皆以揀選高層優質單位為主，可見豪宅及上車盤客人意向分野。