

「佔中」陰影下 清貨為先

買家心聲



黃先生。蘇洪鏞攝



葉先生。蘇洪鏞攝



迎海、星灣御準買家到烏溪沙售樓處登記。蘇洪鏞攝

四新盤互撼 穩銷432伙

黃先生：以500餘萬元購入2房戶，不擔心「佔中」會令樓價跌，「有特首照住，應該做到嘢」，不過最緊要和平，希望不要流血；現時柴米油鹽一概漲價，香港人始終要住房，相信樓價不會輕易跌。

葉先生：現居馬鞍山，以500多萬元入市換樓，有見新盤樓價亦非貴過二手價，故入市自住；「佔中」或對樓價有影響，但相信行動不會無了期地拖，視乎港府處理手法硬軟。

■香港文匯報記者 蘇洪鏞

業界就「佔中」對後市評估

業界	意見
香港地產建設商會執委會主席梁志堅	事件對樓價產生影響，相信學生是有理想的熱血青年，期盼他們不要抵觸法律。
長實執行董事趙國雄	售樓部暫未有受「佔中」影響，旗下項目亦錄得成交；雖然往後發展難料，但暫看不到「佔中」對樓市產生影響。
新地副董事總經理雷靈	睇樓量未受影響，項目將如期賣樓，希望局勢可盡快轉趨平和。
恒基地產營業(一)部總經理林達民	市場運作仍然正常，在剛性需求下，短時間看不到問題；旗下新盤在「佔中」下開售，收票數字鼓舞，事件對賣樓的影響程度需視乎銷售。
太古地產	「佔中」對短期樓市料有輕微影響，但由於市場具一定需求，料不會有深遠影響。

資料來源：綜合報道

低市價成交個案漸現

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)「佔中」造成的影響正逐漸浮現，地產業界一致認為，新盤銷售繼續，二手業主買家則寧願遲一點，畢竟是人生一個大投資，令業主願意讓價促成交易，終止連月「日日有新高」的格局。目前局勢難以評估，業界人士認為應逐步減磅離場，以降低投資風險。

「佔中」議題醞釀逾年，期內地產業界未停止就該運動發表意見，地產建設商會執委會主席兼會德豐副主席梁志堅就曾表示，擔心任何激烈的手段，包括罷課及「佔中」等，均會影響本港樓價，希望年輕人先做好自己本分，不要做犯法行為。

「佔中」未影響部署

有「樓神」之稱的長實執行董事趙國雄則表示，「佔中」反映市民對香港的關心，但對樓市暫時看不到有影響，連日成交反映市民對香港前景有信心才置業，下半年樓價相信仍然靠穩。至於「佔中」對集團的賣樓部署未有影響，但無法估計將來如何發展。

至於中原創辦人施永青，自去年起已因應政局減持物業，主要是擔心「佔中」後社會撕裂情緒延續，政府施政困難重重，本港經濟及樓市亦會受影響。

事實上，樓市近日相繼錄得減價或低市價成交個案。

中原陳振裕表示，西半山名廈香港花園新近錄得本年首宗成交，涉及中層D室，實用面積1,991方呎，屬4房雙套房間隔。原業主以3,620萬元將單位連車位易手，折合呎價18,182元，約低市價5%。

天水圍嘉湖山莊錄得減價成交，中原謝明亮指，麗湖居9座頂層複式單位，實用面積1,244方呎，業主於今年3月放盤，叫價850萬元，叫價一直硬淨。惟「佔中」啟動後，擔心樓市去向，加上外圍經濟環境亦不明朗，叫價最終累減50萬元，以800萬元沽出單位，減幅5.9%，折合呎價6,431元。

荔枝角美孚新邨在「佔中」後首宗成交，乃低於市價，港置余柏指涉及5期蘭秀道5號中層，實用面積657方呎，造價672萬元，較同類單位低約5%。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)「佔中」行動爆發衝突，有地產業界憂心政經大時代局勢變幻莫測，影響樓市交投。事實上，在「佔中」持續一周以來，昨日四新盤齊推搶客，大型發展商「無有怕」清庫存；二手業主、投資者則趁早賺離場，見好就收。新盤激戰單日成交錄得約432伙。市場人士認為，政局不穩暫對用家影響並不明顯，但相信隨着時間推進，影響會逐漸出現。

各界對「佔中」行動觀望之勢

大型發展商卻「無有怕」。由恒地發展位於烏溪沙的迎海·星灣御，昨首度推售首批220伙，其中194伙於早上推售，早前收逾3,800票超購16倍。昨天上午10時許在烏溪沙的售樓處所見，登記準買家在商場二樓一度形成人龍。市場消息指，首輪銷售共沽出191伙。

迎海、星灣御銷情理想

恒地營業(一)部總經理林達民指，該盤開售首小時，錄得逾110人到場登記，並有至少101伙獲認購，命中率逾九成，對銷情感到滿意。雖然不會即日加推，但最快今天(5日)會新增價單，售價或有輕微調整。林達民認為，「佔中」對市區貴價樓影響較大，投資者的部署亦會受到影響，但相信不會影響集團推盤步伐。

另一全新豪宅盤新世界發展天后柏傲山則在港島區搶客，開售首批132伙。市場消息指，即日沽出至少129伙，當中更吸引時富集團董事長關百豪，協助兒子付首期上車，單位價值約2,200萬元，實用面積逾900方呎。柏傲山即晚新增3號價單，涉及83伙，實用面積介乎735方呎至1,521方呎，售價約由1,690.8萬元起，呎價介乎23,004元至40,306元。發展商維持優惠不變，並於即日起接受收票，明天(6日)截票，及後以抽籤方式決定揀樓次序，並於周三(8日)開售該批單位。

新盤週末單日成交

地區	項目	發展商	成交伙數
烏溪沙	迎海·星灣御	恒地、新世界、培新	191
天后	柏傲山	新世界	129
將軍澳	天晉III A	新地	96
九龍站	君臨天下	恒隆	9
九龍塘	三號義德道	嘉里	1
西半山	高士台	嘉里	1
東涌	昇薈	南豐	2
北角	維峯	恒地	1
白石角	逸瓏灣II	信和	1
白石角	海鑽·天賦海灣	信和、南豐、嘉華、永泰	1

總數：432

資料來源：市場消息

製表：香港文匯報記者 蘇洪鏞

第四季近萬伙新盤應市

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)踏入第四季，發展商為求貨如輪轉，趕緊清貨交數。各區新盤戰線蔓延，本報統計至年底，共有至少21個盤可以應市，琳瑯滿目之餘，涉及單位總數達9,666伙，其中包括4個千伙大盤，為大市提供5,173伙，佔新盤總數53.5%；部分享有鐵路優勢，亦有價值不菲的豪宅新盤應市，其具叫座力。業界人士預計，本季一手銷售成績可再創高峰，料全季一手住宅登記量值有機會再次衝破5,000宗及600億元關口，甚至再創新高。

新地推逾3000伙最多

本報統計，本月計起3個月內，將共有約21個新盤多達9,666伙一手單位供應市場，其中率先打頭陣的為烏溪沙迎海·星灣御，涉及1,092伙，以及同一天開售的天后豪宅盤柏傲山，乃本季為數不多的港島新盤之一。

長實藍天料本月推出

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新康城站的期數，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，但之後讓路予長實同系的嵐山II期，最新預測10月左右會推出市場。

本季預料推售新盤(部分)

港島	地區	項目名稱	發展商	單位數量(伙)
	天后	柏傲山	新世界、協成行	358
	鴨脷洲	鴨脷洲大街62號至76號	恒地	106
	西營盤	星鑽	中國海外、市建局	255
	山頂	聶歌信山道8號	會德豐、南豐	67
九龍	紅磡	維港·星岸	長實	321
	紅磡	何文田山畔	永泰、南豐	173
	何文田	佛光街項目(1期)	新地	256
	九龍塘	傲名	嘉里	56
	九龍塘	雲門	華懋	47
新界	烏溪沙	迎海·星灣御	恒地、新世界、培新	1,092
	將軍澳	緻藍天	長實、南豐、港鐵	1,648
	將軍澳	The Parkside	會德豐	591
	將軍澳	將軍澳66C2區	信和、嘉華	544
	將軍澳	天晉IIIB	新地	326
	荃灣	星岸	新地	34
	屯門	琨崙	華懋	91
	元朗	峻嶺(1期)	新地	1,027
	大埔	嵐山(2期)	長實	279
	沙田	玫瑰山	嘉里、信和、萬泰	973
	大嶼山	長沙長富街3號	信和	16
	東涌	東涌55A區(1期)	新地	1,406

總數：9,666

資料來源：利嘉閣、市場消息

製表：香港文匯報記者 蘇洪鏞

年底大爭拗 股樓皆倒退

風水拆局

香港文匯報訊 堪輿學家柏天心表示，7月時以紫微斗數測算今年農曆八月及九月(西曆8月25日至11月21日)，八月為太陰星、九月(西曆9月24日)為廉貞星，均為較差的星，為香港政治爭拗踏入最高峰，惜不幸言中。直至農曆十月(西曆11月22日)，巨門星重臨，屆時香港將有一場更大的爭拗，預測本港年底前，無論股市及樓市均將出現倒退。

文昌入中宮 文人較活躍

文昌入中宮 文人較活躍 不過八運期間四綠地運卻已退氣，不利文人，故此整體未能相互配合，除不能一呼百應外，所做的事更會事倍功半，得到的成果並不多。

明年初緩和 惟低位橫行

明年初緩和 惟低位橫行 柏天心指出，直至農曆十一月(西曆12月22日)，田宅方面有一顆太陽化忌，可預測屆時樓市會面臨一個頗大的波幅，整體地產市道亦會有一個大的調整，形勢估計對農曆十二月(西曆2015年1月20日)才得以緩和，但經濟料已造成損失，並於低位橫行。他又指，若以玄空飛星來看，今年四綠文昌星入主中宮，因此今年文人、學生、教師、教授等相當活躍。農曆九月(西曆9月24日至11月21日)，由現時計尚有48天的時間，局勢似乎將一直維持下去。直至農曆十一月，更逢七赤星入中宮，七赤星屬金，破壞性強，有所謂七赤破軍星，對於經濟是相當不利。由於金木刑戰，更可預測十一月可能出現流血事件，所以「佔中」最好於農曆十月前後處理得好，否則待至十一月可能會發生嚴重的事情。