

尚築超額82倍 峻瀝II凍資5億 上車盤熱浪 市民爭崩頭

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）百利保及富豪旗下洪水橋新盤尚築，首批60伙開價絕大部分低於300萬元，吸引大批上車客入票，市傳該盤至昨日已累收約5,000票，超額達82倍。發展商於今日公布餘下74個分層戶售價，市場關注發展商會否加價。至於明日開賣471個兩房戶的長實將軍澳樓盤峻瀝II，市傳至昨日亦收近5,000票，超額約9.6倍。兩盤共凍資約9億元。

尚築主打200多方的迷你單位，但首批60伙中，多達59個單位於9%即折扣優惠後售價都低於300萬元，即時燃點起大批上車客的置業慾望，樓盤連日來參觀示範單位都大排長龍。消息指，樓盤昨日再收逾千票，計算4日來已累計錄得約5,000票，按首批60伙計超額約82倍，每票8萬元，已為市場凍資4億元。

另一邊廂，長實旗下將軍澳峻瀝II兩房戶明日開賣，市場消息指，樓盤收票3天以來亦有5,000票，超額約9.6倍，按每票10萬元，凍資約5億元。

一手兩日38宗買賣

由於兩個上車盤一同開售，拖累過去兩日一手交投零星，只得38宗的零星成交。

交，與之前一周的交投相若。綜合市場資訊，以元朗尚悅過去兩日成交最多，有11宗買賣；信置九龍城The Avery則沽出最後1伙，樓盤全數78伙宣告沽清。

峻瀝II的兩房戶收票數字較之前三房為少，被問到是否受最近有其他上車新盤開售影響，長實地產投資董事郭子威並不認同。他解釋，有意購買峻瀝II兩房單位的準買家，主要以上車客居多，他們入市較為謹慎，大多只會入一票至兩票，故收票數字會相對少。他又指，樓盤明日將開售兩房單位，屆時市場就會知道實際銷售情況。

峻瀝II有餘貨必加價

不過，郭氏認為項目的投資客比例將



準買家參觀峻瀝II情況。

記者顏倫樂攝

上升，因為教育局近日公布其中一間國際學校選址於峻瀝II旁邊，增加項目的投資潛力，之前峻瀝II開賣三房時，投資比例約兩成，估計兩房的投資者比例或升至逾三成。郭子威表示，樓盤暫不會因為該國際學校的選址而調整價格，但強調若兩房戶最終未能全數沽清，餘下單位會有至少3%的加幅。

索梨雅道3號提價

此外，據一手銷售資訊網顯示，豐泰地產旗下何文田索梨雅道3號更新價單，將其中4伙單位提價約1.1%至4.5%，當中5樓C室加幅最大，售價由原來1303.9萬元加至1362.1萬元，加幅約4.5%。

一手密密推 二手續捱打

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）多個新盤開賣，攤薄樓市購買力，拖累二手交投持續低位徘徊，過去兩日十大屋苑成交繼續下跌。其中，美聯物業錄得13宗成交，較之前一周19宗下跌31.6%，連跌兩周。業內人士指，由於6月再有大型新盤加入戰團，預料將進一步抑制二手交投，二手交投將持續受壓。

美聯「十大」跌逾三成

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，近期股市暢旺產生財富效

應，購買力釋出，準買家銀根鬆動，令大碼成交頻頻湧現。與此同時，發展商吼準時機推出新盤入市，搶走大量客源，新界區及九龍區各有焦點一手項目吸客，大挫區內二手氣氛，相信隨着6月再有大型新盤加入戰團，將進一步抑制二手交投。香港置業十大屋苑過去兩日錄得7宗成交，較之前周末跌逾36%。

利嘉閣方面，該行統計十大屋苑過去兩日錄得14宗成交，較之前一周19宗亦跌26%。該公司總裁廖偉

強指出，過去一周購買力集中於一手市場，加上二手買賣盤源缺，不少業主企硬叫價，惜售物業，二手市場成交陷入價格拉鋸狀態，拖累二手成交量錄得跌幅。

不過，中原地產十大屋苑過去兩日錄得升幅，共錄得16宗成交，較之前一周多3宗，升23%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑看好後市成交量，預料6月多個新盤開賣，加上美國無加息，市場憧憬股市造好，預計買家將加快入市，二手成交可望穩步增加。



美聯布少明認為，股市暢旺產生財富效應，發展商吼準時機推出新盤。

過去兩日二手「十大」成交

代理行	成交	按周變幅
港置	7宗	↓逾36%
美聯	13宗	↓31.6%
利嘉閣	14宗	↓26%
中原	16宗	↑23%

資料來源：綜合市場消息

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業昨日表示，逾千萬元

逾千萬元 二手比率創新高

註冊比率再創1996年以來有紀錄新高，至5月(截至28日)升至11.5%。該行引用土地註冊處資料指出，主要反映4月市況的5月(截至28日)二手註冊僅暫錄3,251宗，相比4月全月約3,002宗按月上升約8%，料5月全月數字約3,400宗，終止3連跌。金額與宗數同錄升幅，註冊金額暫錄204.5億元，較4月全月的182.5億元上升約12%，主因中高價物業註冊量升幅較為顯著，以致總額錄得較大升幅。

以金額劃分來比較5月(截至28日)之二手註冊，1,000萬元以上之二手住宅註冊錄得最少宗數，僅錄約373宗，但相比4月全月約320宗按月上升約17%，為升幅最高類別；其次為500萬元以上至1,000萬元的註冊，按月升約13%；而300萬元以上至500萬元亦同錄上升，升約12%。不過，300萬元或以下之類別則錄跌，暫錄約514宗，下跌約11%。

逾5成註冊來自港島

從逾千萬元二手註冊宗數來看，其中5月(截至28日)佔二手整體註冊比率為約11.5%，比4月約10.7%微升，再創1996年以來有紀錄新高。若以三區劃分逾千萬元二手註冊，港島區佔最大部分，暫錄約215宗，佔相關註冊57.6%；其次為九龍區，暫錄約87宗，佔23.3%；新界區則暫錄約71宗相關註冊。

內地爸為「學子」付辣稅百萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）雖然本港設有買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)，但為方便子女讀書，不少外地買家依然願意付重稅買樓。祥益地產蕭嘉偉表示，一名現居深圳灣的內地男士於天水圍區物業單位半年，剛購入相慈家園2座高層A室，方便兒子日後上學之用，但須支付BSD及DSD共94.5萬元，佔總樓價的21%，相當「重價」。

一筆過付款 買栢慧豪園

據了解，上述成交單位實用面積494方呎，業主放盤一天，原開價460萬元，最後商議至450萬元成交，實用呎價為9,109元。稅款連同樓價，業主一共要支付高達544.4萬元，但該名內地買家毋須承按揭，一筆過付款。單位原業主於2009年以180萬元買入單位。

天晉兩房創下新高紀錄

另外，雖然將軍澳將有新盤推出兩房單位，但準買家各有所好，同區鄰近將軍澳站的半新盤天晉，仍有兩房單位創下新高紀錄。消息指，3座高層D室，實用面積536方呎，建築面積693方呎，成交價達780萬元，實用

呎價14,552元，創下天晉1、2期2房銀碼新高價。

利嘉閣楊震霆稱，馬鞍山雅濠居2座中層C室，實用面積696方呎，以850萬元成交，呎價約12,213元，為屋苑呎價和銀碼新高。原業主2003年9月以239.5萬元買入單位，現時易手，賬面獲利高達610.5萬元，單位升值約2.55倍。

另一邊廂，港島區同樣錄得新高成交。美聯吳肇基表示，鯉魚涌太古城太湖閣中層B室，實用面積489方呎，以753萬成交，實用呎價約15,399元。物業於2007年2月以229.8萬買入，去年10月放盤時叫價750萬元，近期再加至760萬元放盤，惟最後減價7萬元成交，但其成交價依然創同類呎單單位新高價。

康怡花園三房反價易手

市場消息指，鯉魚涌康怡花園亦錄得同類三房單位破頂，涉及單位為N座中高層04室，業主放盤僅5日，因市場缺盤，放盤首日已「反價」，由888萬元加價至910萬元，即使最後以904.8萬元成交，仍然創三房新高。按單位實用面積616方呎計算，其實用呎價約14,688元。原業主2008年購入348萬元，物業升幅約1.6倍。

樂群街一籃子物業標售1億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）由金匯投資主席馮家彬及相關人士持有的大角咀樂群街16至18號、樂群街20號一樓、樂群街22號地下及24號地下，委託第一太平戴維斯以招標形式出售，截標日期為7月22日。物業現時估價約1億元。

據了解，物業總住宅面積約7,161方呎；總商舖面積約2,570方呎，將以「現狀」及連同現有租約出售。物業鄰近奧運站及奧海城，具翻新及合併重建價值，有機會連同旁邊舊樓合併重建為商住物業，相信是次出售可吸引投資者及發展商留意。

深圳房產火熱 辦產權證等半個月

4月日均受理2900份

繼去年年末翹尾上行，深圳樓市在利好環境中一路狂奔，今年「3·30新政」之後，深圳房地產市場進一步看漲。截至今年4月，深圳一手住宅已連續8個月上漲，均價達到26,330元（人民幣，下同）/方米，4月新建商品住宅價格漲幅也是內地第一。最近，深圳一天內出現3個「日光盤」，龍華中海錦城單價突破4萬元/方米。上周深圳二手住宅共成交3,650套，總成交量為29萬方米，創下2013年以來的新高。行情看漲帶動交易，市房地產權登記中心介紹，4月受理量約為6.29萬份，平均日受理量達2,900份，大大超過以往平日受理量，4月27至30日4天的日均受理量更是達到3,300份。

為有效緩解辦證高峰壓力，市房地產權登記中心已積極採取各種措施，如增加班點、增加人手、業務登記科之間「結對」等。該中心提醒市民，目前已將將在線申辦預約時間從一周延長至兩周。初始、轉移、抵押等45項登記業務均可在網上申辦，通過網上預約後到現場取號者，取號後可直接憑號到窗口優先辦理。

今年新建安居房5.3萬套

另外，深圳市規劃國土會日前公布《深圳市住房建設規劃2015年度實施計劃》（下簡稱「計劃」），結合「計劃」內容與目前深圳樓市整體繁榮、銷售量價齊漲的現狀，今年新房供應或將維持較平衡水平。2015年，深圳市計劃安排供應商品住房與計劃安排保障性安居工程用地面積一致，均為85公頃。其中計劃安排保障性安居工程用地較上年增加6.3%。根據計劃，2015年深圳新增安排建設商品住房5.67萬套，該計劃指標與去年5.7萬套的計劃量接近，大大高於去年實際新建數量。今年將加大保障性安居工程投入力度，新增安排保障性安居工程項目5.3萬套，建築面積約337萬方米。

康城7期截標料踴躍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）日出康城首個連商場的7期地盤將於明日截標，中原地產測量師黎堅輝表示，雖然項目位處商場只能應付區內住戶日常所需，惟整個日出康城內只得一個商場，加上第1期及2期屋苑早已入伙，日後商場落成開業，商戶亦無需守業，可即時提供商品予現有住戶，對發展商有一定吸引力，相信可吸引各大財團爭相入標。

28意向書破盡港鐵紀錄

日出康城7期早前接獲28份意向書，破盡港鐵歷來收意向的紀錄。項目地盤面積約541,881方呎，商場面積約47.9萬方呎，2幢住宅的樓面涉及75.6萬方呎，提供單位數量不超過1,250伙，平均單位面積約605方呎。項目的完工時間預計為2022年，而商場則最快2020年。

市傳項目補地價金額達38.87億元，即每呎商樓樓面補地價3,147元，並設有兩個不同方案，方案A是發展商擁有整個項目的發展權，方案B是發展商放棄商場部分。黎堅輝認為做法恰當，大圍站項目便是一個成功例子，可讓入標的發展商衡量項目的投資風險，對其承擔能力作出選擇，提升發展商入標意慾。

金馬商業大廈中層962萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）尖沙咀區商物業一向有投資價值，美聯鄺寶謙指出，該行日前獲業主獨家代理尖沙咀金馬商業大廈中層01室，實用面積約962方呎，帶租約以約962萬元放售，折合呎價約10,000元。上述物業現時租金約2.5萬元，租約期至2016年2月，租金回報約3.12厘。

Sell Buy

自由買賣 無須授權

www.MW801.com

英皇金融證券集團
Emperor Financial Capital Group

提供金銀、外匯、股票、期貨交易

縱橫匯海 財經網站
www.MW801.com

（英皇金融證券集團全股匯豐財經網站）

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務部投資顧問之網站

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888

Email: GOLD@MW801.com

QQ/微訊 ID: 268021801

24 小時 無須授權

手機 / 網上買賣

0 佣金

電話: 2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

英皇尊貴理財中心
EMPEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室
Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong