A股冧市 希債未解 港樓受累

成交萎縮 十大屋苑半捧蛋

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近期內地股市暴跌，港股亦反覆波動，影響樓市氣氛。過去兩日無論一二手皆受拖累，交投大跌。四大代理行各自統計過去兩日十大屋苑成交只得5宗至15宗，藍籌屋苑成交量按周全線下滑，跌幅由17%至53%不等，中原地產統計更有5個屋苑成交量「捧蛋」。市場觀望本周內地股市走向，以及希債危機變化，若A股跌勢未停，本港樓市將受波及，交投料進一步放慢。

成交疲弱，但樓價卻繼續高歌勇進。富誠地產陳錫金指，牛池灣居屋瓊麗苑B座中層1室，實用面積401方呎，以395萬元（自由市場）成交，實用呎價9,850元，呎價創屋苑新高，成交價亦為同類新高。原業主於2012年10月以255萬元（自由市場）購入，現易手賬面獲利140萬元，單位升值54.9%。

交投量跌至個位數

美聯物業分行統計，十大屋苑錄得約12宗買賣成交，較之前周末（6月27及28日）約17宗回落29.4%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，A股連番下挫，促使中央頻出招救市穩定民心，成效仍有待觀察，但希債問題尚未解決，外圍經濟環境持續波動，一定程度上影響本港置業人士的入市情緒，尤其是投資客入市稍見猶豫，樓市增添觀望氣氛。

中原地產十大屋苑過去兩日成交更跌至僅8宗，較之前周末急跌52.9%，創下近11周新低，交投量重返個位數水平。值得留意的是，中原統計十大屋苑中有5個錄得「零成交」，僅嘉湖山莊有4宗成交「撐住」；美聯物業十大屋苑成交亦有4個屋苑未聞交易。沙田第一城、荔枝角美孚新邨、藍田麗港城等過去交投活躍的大型屋苑，美聯及中原統計過去周末全部「捧蛋」。

A股走向左右樓市

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，近日A股大瀉，嚴重影響市場投資心態，打擊投資者入市信心，令二手交投再次放慢。若A股跌勢持續，相信屆時連用家的置業心態亦轉趨審慎，二手交投將進一步放慢。

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，內地及本港股市近日較為波動，部分買家未敢輕易入市。同時普遍二手業主看好後市發展，善價而沽，令買賣陷入膠着，影響本周末二手成交。在剛過去的周末，利嘉閣十大指標屋苑錄得15宗二手買賣個案，與之前周末錄得的20宗相比，急跌25%。

香港置業高級執行董事伍創業表示，近日兩地股市雖波動，但已見中央政府連環出招救市，資金托市有助市場恢復信心。本港中小型物業以用家為主，剛性需求龐大，相信股市波動對樓市影響有限。該行統計十大屋苑周末兩日暫錄得約5宗成交，按周跌17%。

低息惜售樓價乾升

雖然交投淡靜，但市場卻依然錄得高價成交，反映樓市「乾升」，原因是低息環境下業主持貨能力上升，並未因為市況波動減價。其中馬鞍山新港城J座高層4室，實用面積519方呎，以735萬元成交，實用面積呎價14,162元，屬屋苑同類3房單位新高。原業主2010年8月以370萬元買入單位，持貸5年轉手賬面獲利365萬元。

將軍澳峻瀅6座高層E室，實用面積503方呎，原業主5月初叫價530萬元，上月初加價至555萬元，7月再加至570萬元，最終經議價後以560萬元成交，呎價11,133元，屬屋苑兩房單位同類次高。原業主2012年8月以445萬元買入單位，現轉手賬面獲利約115萬元。

■中原統計十大屋苑中近半零成交，僅嘉湖山莊有4宗成交「撐住」。 資料圖片

各代理行周末成交

代理行	成交	按周變幅
利嘉閣	15宗	↓25%
美聯	12宗	↓29.4%
中原	8宗	↓52.9%
港置	5宗	↓17%

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

樓隨股頹 新盤淡銷

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）A股跌勢未止，中央繼續出招救市，負面氣氛延伸至本港樓市。過去周六日的一手新盤成交只有60宗，雖然按周上升，但須留意當中有40宗成交來自周六開賣的全新盤SKYPARK，意味着其他新盤餘貨兩日只錄得20宗成交，與之前周末28宗相比下跌28.57%，銷情極為冷清。

SKYPARK加價2%

新世界與市建局重建項目SKYPARK周六開賣，僅售出37伙；昨日亦只再售出3伙，傳由投資者買入。合計兩天，該盤賣出40伙，佔首批100伙四成，套現近2.5億元，平均呎價18,997元。買家偏好開放式單位，70%售出單位屬開放式設計。雖然銷售不理想，但發展商昨日更新並上載最新價單1A號，仍然將其中3伙加價2%。

另外，玖瓏山及傲形兩日均分別沽出5伙，撇除SKYPARK後，已為市場交投最多的新盤；帝景灣和麥花臣匯分別沽出2伙；其餘VIVA、昇薈、天賦海灣、嵐山、迎海星灣御以及星鑽於過去周末均只售出1伙。

過去兩日一手盤銷情

地區	樓盤名稱	成交(伙)
旺角	SKYPARK	40
沙田	玖瓏山	5
紅磡	傲形	5
旺角	麥花臣匯	2
將軍澳	帝景灣	2
紅磡	VIVA	1
東涌	昇薈	1
大埔	天賦海灣	1
大埔	嵐山	1
馬鞍山	迎海星灣御	1
西營盤	星鑽	1
總數		60

製表：香港文匯報記者 吳婉玲

十大屋苑上月買賣登記257宗增32%

■美孚新邨上月錄得買賣登記40宗。 資料圖片

交投暢旺

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年6月十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記錄得257宗，總值16.69億元，較5月的195宗及12.99億元分別上升31.8%及28.5%。數字是自今年2月的307宗及19.51億元之後的4個月新高。由於6月的登記是反映5月期間的市況，顯示當月多個新盤銷情理想，帶動了整體樓市氣氛，加上低息環境持續，不少買家積極置業及換樓，刺激二手大型屋苑交投暢旺。

十大屋苑當中，6月嘉湖山莊錄得最多買賣登記達56宗，總值2.24億元；沙田第一城46宗總值2.18億元排第二；美孚新邨40宗，位列第三，總值3.11億元。其餘七個屋苑的二手買賣登記為：康怡花園（24宗，1.97億元）、太古城（23宗，2.2億元）、黃埔花園（16宗，1.2億元）、海怡半島（15宗，1.37億元）、麗港城（15宗，0.89億元）、杏花村（12宗，0.84億元）及匯景花園（10宗，0.68億元）。

黃埔花園升幅最勁

當月有9個屋苑的買賣登記宗數較5月錄得升幅。其中黃埔花園的宗數升幅最突出，按月上升77.8%，匯景花園按月上升66.7%緊隨其後。太古城按月上升53.3%，排名第三位；嘉湖山莊、沙田第一城、海怡半島、美孚新邨、麗港城及康怡花園的買賣宗數，分別按月增加47.4%、43.8%、25.0%、17.6%、15.4%及14.3%。不過，杏花村的買賣宗數錄得按月下跌20.0%。

上半年方面，十大藍籌屋苑二手買賣合約登記錄得1,528宗，總值98.53億元，較2014年下半年的1,833宗及108億元分別下跌16.6%及8.8%。反映上半年一手新盤成為市場焦點，攤薄二手購買力。

深半年新房成交面積增121%

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）受國家「3．30」地產新政的利好刺激，購房者踴躍入市，開發商亦加快推盤。深圳中原研究中心半年研報顯示，上半年深圳新房成交面積314.6萬平米，同比增加121%。深圳市規土委官網數據顯示，上半年深圳入市了2.1萬套新房，備案成交了近3.2萬套。

深圳市上半年樓盤住宅總批售面積為259.1萬平米，同比增加132%；樓盤住宅推售面積為218.1萬平米，同比增加126%。新房入市主要集中在第二季度，批售和推售均佔到整個上半年總量的八成以上。另外，與2014年成交數據相比，每平米均價3萬元（人民幣，下同）以上的新房成交佔比由16%大幅上升至32%。上半年，樓盤成交量快速反彈，成交均價亦大幅上漲，從1月的每平米26,691元，上升到了6月的每平米30,713元。

屯門市廣場市場價即睇即買

香港文匯報訊 祥益地產張淑燕表示，屯門市廣場日前錄得一宗區內客成交個案。單位為7座中層G室，實用面積524呎，三房一廳，日前獲一名區內客垂青，決定即睇即買以500萬元購入自住，實呎9,542元，屬市場價成交。原業主於2013年11月以約378萬元購入，由於持貨不足3年，需繳付10%額外印花稅50萬元，扣除稅項後單位轉手賬面仍獲利72萬元。

譽港灣低層2068萬沽

香港文匯報訊 港置黃民熹表示，區內二手市況表現不俗，譽港灣1A低層B室錄得承接。單位實用面積約1,333呎，原則屬4房2套房連工人房戶，獲新買家以2,068萬元承接，實用呎價約15,514元。原業主於2012年4月以約1,871萬元購入上址，是次交易賬面獲利約197萬元，物業升值近11%。

新地商場暑假增宣傳谷客

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）即將踏入暑假消費旺季，各大商場使出渾身解數吸客，冀帶動商戶營業額。新鴻基發展（中國）董事馮秀炎昨表示，旗下大埔超級城今年暑假期間的宣傳推廣費用達420萬元創新高，按年增加10%。另外，商場翻新資金亦會加碼，增加1,000萬元至1.1億元。

租升穩定 加逾一成

大埔超級城昨舉行「小白獅50周年祭珍藏館」揭幕禮，馮秀炎出席活動後表示，商戶在6月傳統淡季的營業額表現一般，盼踏入暑假可以逐步回復平穩；預計在宣傳期間，即自昨日起至下月23日，客流可達1,200萬人次，營業額可達4億元至4.5億元。另外，商場A、C、D區的改善工程預計在2017年完成，建築面積達10萬呎，佔總面積15%，涉及30個租戶。工程完成後，整體租戶可增至180戶，上升14%。

今年上半年商場客流約4,300萬人次至4,800萬人次，較去年同期升10%至15%；營業額約15億元至18億元，按年增10%至15%。馮秀炎預料下半年商場無論在客流或營業額均會穩定向好，保持雙位數增長。租務方面，上半年約有31個新租及續租租戶，租金升幅分別按年升約10%至20%以及10%至18%，下半年約有48個新租及續租租戶。

商場去年收租逾3億元，呎租介乎120元至350元，客流及營業額均創新高，分別逾9,000萬人次及逾32億元。馮秀炎表示，大埔超級城穩佔集團區域商場最高營業額前五位置，未來將以六大元素發展，分別是新舊和諧共融、生活品味、潮流創意、藝術文化、教育互動及多元輕食，以配合租戶組合的多元發展。

■馮秀炎(左)指，商場翻新資金將加碼至1.1億元。 吳婉玲 攝