

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港股市即使在「國家隊」出手搶救下仍無起色，其對樓市的影響逐漸浮現，市場接連錄得撻訂個案。早前出售的新居屋青俊苑出現首宗取消交易，涉及金額逾257萬元。另外，東涌映灣園12座一個高層戶，有買家撻訂逾20萬元離場，而將軍澳怡心園疑有業主炒熾股，減價50萬元急放。

**股市如電視劇《大時代》情節一樣峰迴路轉，打亂置業人士步伐。**市場消息指，東涌映灣園12座一個高層單位，實用面積918方呎，上月獲以約805萬元承接，不過買家最終未簽訂正式合約，撻訂至少20萬元離場，倘計及佣金等使費，估計買家至少損手逾30萬元。不過消息指，業主收回收物業後將單位提價5萬元，以810萬元重新放售。

表示，6座中層C室，實用面積539方呎，5月開價830萬元，議價後現以792萬元易手，減幅近5%，折合呎價14,694元。中原地產柯勇指，同區都會驛1座高層C室，實用面積629方呎，業主4月開價810萬元，經議價後，降價12萬元以798萬元易手，折合呎價12,687元。

**城市花園低市價6%售**

在其他地區，美聯物業鄧偉傑表示，股市波動引發個別業主態度軟化。「西九四小龍」之一的長沙灣昇悅居錄減價成交，涉及6座高層A室，實用面積約460方呎，成交價約663.8萬元，較原叫價690萬元調減約26.2萬元，折合呎價約14,430元。

**青宏綠表新界居屋王**

中原地產陳輝麟表示，青衣藍籌屋苑盈翠半島錄本月首宗成交，5座中層C室實用面積670方呎，業主原先開價920萬元，最終減至885萬元沽出單位，減幅達4%，折合呎價13,209元。不過，市場消息指，青衣青宏苑B座低層5室，實用面積650方呎，新近以免補價588萬元成交，貴絕新界綠表居屋造價，折合呎價9,046元。

**青俊苑買家取消交易**

無獨有偶，據房委會資料顯示，青衣居屋樓花青俊苑A座高層10室上月以257.37萬元售出，惟及至本周一（6日）買方撤銷買賣協議，交易未能完成，成為新居屋開售後首宗撻訂個案。

另一邊廂，將軍澳怡心園有業主疑因股票市場投資失利，減價50萬元沽出單位，利嘉閣劉浩勤指，涉及1座中層D室，實用面積604方呎，原業主3月底開價580萬元，至本周一（6日）因股市下跌而突然急求售，同日減價50萬元至530萬元售出，減幅達8.6%，折合呎價8,775元，有關單位足抵市價5.4%。

減價個案一宗接一宗，當中包括將軍澳天晉，中原地產伍錦基

# 利嘉閣：有減價未普遍

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）兩地股市波動，影響投資者買樓情緒，利嘉閣地產總裁廖偉強昨日表示，雖然港股近日下跌，但相信可以軟着陸，有業主減價逾3%以吸引買家，但情況不普遍。他預料，下半年股票市場相對穩定，將帶旺豪宅市場價格上升，料下半年可達5%升幅，全年累升10%，跑贏中小型物業。

為股市波動對樓市有幫助，因反映買樓作投資價值更穩健。

**股市波動更顯買樓價值**

他看好下半年樓市走勢，預計中小型住宅樓價升幅於下半年有所收斂，收窄2%至3%；豪宅下半年升幅維持5%至6%。租務方面，升勢料沒有樓價般凌厲，豪宅租金下半年料升2%至3%；中小型住宅租金約有3.5%上升空間。

今年上半年一手住宅成交量累積達8,508宗，相比去年下半年減少12.9%，按年則升24.5%，是過去8件來表現最佳上半年；同期成交總額達896.17億元。二手住宅上半年成交量累積達24,725宗，按年跌13%；同期成交總額1,520.3億元。

按地區分析，以細價樓集中地跌幅特別明顯，屯門區上半年二手住宅成交累積宗數有1,574宗，對香港影響都相對較小。

近日股市下跌，買家態度審慎，少量業主減價3%至5%，廖偉強認

# 港股急跌氣氛差 樓市撻訂劈價湧

## 映灣園殺訂20萬 炒熾股怡心園劈價



■將軍澳怡心園有業主在周一股市下跌當日劈價求售，最終以低市價5.4%賣出單位。資料圖片

# 仲行戴行料樓價維持升勢

香港文匯報訊（記者 陳楚倩、吳婉玲）股市表現欠佳下，市民關心樓市下一步會否受到牽連。仲量聯行昨日表示，短期股市波動對中小型單位影響不大，長遠卻影響整體投資氣氛，打擊二千萬以上的豪宅市場交投。另一邊廂，戴德梁行亦認為股市波動會減低市民對物業市場的注意力，短期內成交量放慢，但重申希臘債務危機對本港樓市沒有直接影響。兩大行同樣預期，中小型住宅以至豪宅價格全年維持升勢。

**舖租跌勢將加劇**

此外，本港零售市道表現疲弱，街舖租金上半年下跌6.7%，一線街舖羅素街及皇后大道中的租金跌幅最為明顯。相信是高檔奢侈品公司削減分店，以及「一簽多行」改為「一周一行」的政策影響，該行預期街舖租金繼續下調，跌幅達15%至20%。



■仲量聯行曾煥平(左)表示，大部分豪宅業主未有做按揭，故樓價企硬。記者陳楚倩攝



■戴德梁行陶汝鴻(左)表示，股市波動短期內將令樓市成交量放慢。記者吳婉玲攝

**政府料不再「加招」**

仲量聯行董事總經理曾煥平昨於記者會表示，預計全年中小型住宅樓價升幅約一成，上半年該類型住宅已增長6.5%。至於全年豪宅樓價預計升幅為5%，數字較外界預測保守。他指，現時豪宅市場交投淡靜，但由於大部分豪宅業主未有做按揭，不急于買樓，故豪宅樓價企硬。另外，他認為，現時樓價升幅合理，相信政府年內不會再「加招」。若政府再將按揭成數提高，更無助市民「上車」。

此外，他認為，美國聯儲局計劃在年底加息25點子，但預計不會對本港細樓價有即時影響。在「滬港通」及「深港通」即將開通的背景下，內地金融服務公司增加對甲級寫字樓的需求，上半年走勢較其他物業優勝，仲量聯行將中環甲級寫字樓租金預測由原本僅升0%至5%，上調至全年上升10%至15%。

**希債無直接影響**

另一方面，戴德梁行香港區董事總經理陶汝鴻昨日表示，股市波動會減低市民對物業市場的注意力，短期內成交量放慢，而長遠影響則要視乎股市波動維持的時間以及對內地及香港經濟帶來的衝擊。除非經濟受到影響，否則未見對樓價造成下調壓力。他相信，希臘債務危機對本港樓市沒有直接影響。

該行昨日發表的報告指，本港樓市第二季成交量錄得21,827宗，按季下跌7%，按年則上升5%。上半年中小型住宅價格升幅達18%，由於升勢過急，料下半年升幅步伐或會放慢，估計全年升幅約在20%至25%。豪宅會維持穩步上升，上半年已升8.9%，預計全年價格升約15%。

# 維港星岸上載樓書



■長實郭子威表示，維港·星岸近日在歐洲路演，吸引歐洲長線投資者關注。記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）長實旗下紅磡維港·星岸推售進入直路，昨天正式上載樓書。長實地產投資董事郭子威表示，該盤示範單位即將完成，最快下周開放參觀，首批單位將推出不於65伙，均為分層戶，暫未推出獨立屋項目。不過，他未透露何時開價及銷售部署，只強調「不會在8月至10月間開售」。

**下周開示範單位**

樓書顯示，該盤共提供321伙單位，當中312伙為分層住宅，實用面積介乎706方呎至1,408方呎，均為三房至四房單位；另設9幢獨立屋，實用面積由2,196方呎至2,235方呎。

近日股市大波動引起市場關注，郭子威強調，股市現階段絕不會影響集團推盤步伐，又認為只要整體經濟因素無變，樓市不會有大改變。展望下半年豪宅市道，他認為樓價升幅會追落後，升勢會追上中小型單位。

**曉盈周六推10伙**

另一邊廂，恒地旗下深水埗曉盈昨日上載新價單，涉及10個單位，實用

面積介乎295方呎至815方呎，售價由504萬元至1,535.6萬元，於本周六(11日)以先到先得形式發售。

一手成交方面，豪盤銷情延續，市場消息指，信置旗下大嶼山Botanica Bay昨天招標形式售出18號獨立屋，作價1.006億元，單位實用面積4,191方呎，另附面積2,474方呎花園。買家享15%買家印花稅現金回贈，扣除優惠折實8,552萬元，平均呎價20,408元。

同時，豐泰發展的何文田棠梨雅道3號銷情持續，該處22樓C單位，實用面積655方呎，以1,361萬成交，折合呎價20,786元。消息指，買家為港人。

其他樓盤方面，消息指華懋等發展的大潭紅山半島昨天沽出2伙，嘉里旗下沙田玫瑰山、中海外旗西營盤星鑽、長實旗下紅磡VIVA、九建旺角麥花臣匯、南豐東涌昇晉等昨紛紛錄成交。

# 3 重磅盤申預售

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年積極推地，多個樓花項目已屆成熟可以推出市場。地政總署資料顯示，6月有3個大型新盤申請預售，涉及3,137個單位，較5月僅14伙激增外，更為50個月新高，同時亦推高待批預售樓花同意書的單位數目至11,376伙，創兩年高位。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，近期股市波動相信無阻發展商推盤步伐，維持今年新盤成交達到2萬伙的預測。

地政總署資料顯示，上月申請預售的3個項目中，最大規模為嘉里旗下何文田常樂街及常盛街交界，涉及1,425

伙，預計2017年12月31日落成，估計將於明年發售。另外，信置、嘉華等合作發展的朗屏站(北)亦剛申請預售，項目位於擴業街、科業街及宏業南街交界，涉及912伙，預料2018年1月31日落成。至於將軍澳南亦再添一個地盤申請預售樓花，屬於會德豐地產持有的將軍澳至善街3號(即65C1項目)，提供800伙，預計2018年1月15日落成。

**逾1.1萬樓花待批**

由於上月只批出信置、嘉華旗下將軍澳南帝景灣一個項目，涉及536伙，一加之

減後，將待批預售的樓花單位數量推高至25個地盤，共11,376伙的兩年新高。值得注意的是，待批預售項目中，樓花期長達30個月或以上的涉及4,237伙，佔總數11,376伙高達37%，反映不少發展商都加快推新盤步伐。目前已獲批預售樓花但仍未推出市場發售的單位估計超過1,600伙，連同待批預售樓花單位11,376伙，兩者合共約1.3萬個單位。

總結上半年共有4,232伙一手單位獲批預售文件，較去年同期5,547伙減少23.7%，不過，預測下半年批出的單位將按年急升。

# 元朗站收23意向符預期



■遠東發展地產發展部總經理朱寶林相信地皮司法覆核的問題不大。記者梁偉聰攝

香港文匯報訊（記者 梁偉聰、顏倫樂）西鐵元朗站項目昨日截收發展意向，港鐵公布收到23份意向書，反應合乎預期。中原測量師行執行董事張競達指，反應好顯示市場求地若渴，但真正反應要待日後招標條款出才會更明朗。他又認為，地皮規模龐大，估計不少發展商會合組財團入標。其中，萬科已明言日後不排除合資。

**萬科不排除合資入標**

林力山指，不排除合資入標，亦不擔心區內供應較多，認為不同地區有不同需求。資料顯示，項目佔地約42.1萬方呎，住宅樓面可建約136.1萬方呎，提



■萬科林力山表示，會視乎招標條款決定會否入標。記者梁偉聰攝

供約1,880伙，市場預計項目每呎樓面地價約5,000元，估值約74.25億元。值得一提的是，有環保團體正就項目提出司法覆核，昨日截意向的現場亦見有環團示威。

另外，新地今年2月投得、曾兩度流標的天水圍輕鐵天車站地皮，有消息指，港鐵和地政總署終於上月簽定該項目的補價協議，補地價15.18億元，以項目總樓面面積約98.23萬方呎計算，每方呎補地價1,546元，較2013年1月首次招標時補地價26.86億元大削43.5%。

**天樂站傳補地價15億**