薈350 伙即日沾清

風雨中開紅盤 向隅客料回流二手

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)上周天雨綿綿,影響 市民的外出意慾,卻無減置業人士的入市需求,為揀 得心水靚盤不惜淋雨濕身。由房協發展的長沙灣私樓 以低市價10%應市,迅速鎖定購買力,昨天「晒冷」 開售350伙,一如市場預期即日沽清,套現約23億 元。連同其他新盤,昨日一手盤錄得至少357宗成 交∘

➡ 協旗下長沙灣新盤喜薈經過多輪開價,先後盡推全盤350 **万**伙,及至日前截收6,699票,超額認購18倍,於上周五(24 日)完成抽籤後昨早8時45分開售。市場消息指,昨午5時半已有 281伙獲認購,及至晚上8時15分終告悉數獲認購。

退役名將趙詠賢陪友揀樓

該盤折實入場費約由488.7萬元起,較同區市價低約一成。昨早 所見,首輪揀樓人士不少選擇3房單位。其中聲稱僅入1票便以頭 籌身份揀樓買得心水單位的顏太太表示,今次與家人斥資逾800 萬元購入1個3房單位,目前居於荃灣,打算換面積更大的單位 住,今次項目距離較近,價錢亦合理。

該新盤亦不乏「慈父為子女置業」個案,現居尖沙咀的岑先生 表示,以逾940萬元購入1個3房戶幫子女置業,價錢合理但未算 抵。他續指,倘房協未來有其他項目推出,亦會考慮購入。此 外,已退役的壁球名將趙詠賢亦有到場,據悉是陪朋友揀樓

定價夠吸引 租值料理想

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,該盤是本月新盤市場 的重頭戲,旗下客戶出席率達八成,當中以九龍客為主,佔六 成;新界客及港島客分別佔三成及一成。買家當中,以2房客為 主,四成為該盤同系項目喜盈及喜韻的向隅客。隨着該盤向隅客 回流二手市場,對樓價有正面影響,有助二手交投回穩

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,喜薈定價具競爭力,搶 奪市場大批購買力。主要由於項目呎價與新界區不少樓盤相若, 吸引不少用家及投資者追捧。至於用家及投資者比例方面,大部 分為用家,佔比達70%,投資客則約30%。他指出,同區同屬房 協出品的喜雅,最近促成的實用呎租約33元至34元,估計喜薈日 後回報率約4厘水平,租值料理想。

同系喜漾傳短期有新部署

布少明續指,截至7月23日止,首7個月長沙灣區二手住宅買 賣註冊量錄得約1,520宗,較2014年首7個月的1,279宗,錄得約 18.8%升幅,跑赢同期全港二手住宅註冊量僅約3.3%升幅,足見 該區住宅需求熾熱

房協近年在長沙灣連環推出住宅項目,先有以「港人港樓」為 招徠的喜雅推出,及後再有喜盈、喜韻、喜漾及今次推售的喜 薈,坊間合稱「大四喜」,涉及逾900伙,其中喜漾相信在短期 內有新部署。

事實上,本月新盤市場未有千伙大盤壓陣,一手成交疏落。昨 天除喜薈外,其他新盤包括東涌昇薈、大埔嵐山、旺角 SKYPARK、西營盤星鑽等均有錄得成交。

此外,豐泰地產於何文田棗梨雅道3號昨更新2號價單,將置業 售價折扣3%及「新名門望族」(只限5樓及23樓A室)可獲額外 2%售價折扣優惠,由7月28日延長至8月25日。





顏太太:自己只入1張票,便以頭籌 身份揀樓,與家人斥資800多萬元購入 1個3房戶。現居於荃灣,打算換面積 更大的居所,認為價錢合理,房協安排 理想。此前沒有睇過其他樓盤,亦沒有



岑先生: 現與家人居於尖沙咀, 今次 以逾940萬元購入1個3房戶,為子女 置業,認為價錢合理。此前為買樓入2 票,抽中30多號籌揀樓,認為價錢合 出亦曾考慮。 ■文、圖:記者 蘇洪錦



職員見狀迅速變陣,安排準買 家往一街之隔的示範單位外列 隊,有瓦遮頭不用淋雨苦候揀

茶客頓變向隅客

樣安排,等候揀樓的買家可在

意思,今日包咗場賣樓呀」, 同樣的對白在一個早上重複多

人太多警車待命

由於今次樓般涉及350伙, 並以超額18倍之勢開售,涉及 人流量衆多,現場所見有至少 雨架警車停泊在售樓處附近。 是次在酒樓包場作爲項目售 由於天雨關係,多名警員站在 樓處並非房協首次,去年同爲 酒樓的對面街待命,不過早上

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

單位

321伙

474伙

932伙

150伙

1,877伙

樓市波動細 一手成焦點



■許智文指,一手市場在下半年將更為吸引。 資料圖片

香港文匯報訊(實習記者 湯澤洋)喜薈以低市價 推售,整體反應理想,成為周末新盤市場的焦點。美 市 聯物業首席分析師劉嘉輝昨表示,現時股市較三周之 前穩定,加上該樓盤位於重要市區地段,提供折扣價 位,相信能吸引不少買家。下半年樓市波動預料不 大,市場焦點將繼續投放一手市場。

二手走勢相對平穩

他指出,下半年發展商的推售態度將更為積極,加上一 手市場多有提供優惠價、相信不少買家的焦點與興趣會集 中一手新盤。至於二手住宅方面,料樓價較貴,與一手市 場相差不多,因此或將輕微受壓,走勢相對平穩。

理工大學建築及房地產學系教授許智文亦認為,一手市 場在下半年將更為吸引,按揭佔比會有所提升。近年一手 成交量的追趕趨勢明顯,過去涉及的單位數以千計,現時 升至以萬計,雖然暫時無法超越二手市場,但料一手成交 比例將持續提高。

加息影響不會太長

許智文又預測,美國將於下半年加息,料本港樓價會有 正負5%的波幅。在美國加息初期,樓市反應較差,但持續 時間不會太長。由於今年外圍經濟表現與人工方面向好, 待整體經濟穩定之後,樓價將有所微升。

經濟學者關焯照表示,目前二手樓市價格高企,料下半 年出現突破上升的機會不大,整體樓價或有3%的調整。由 於今年整體經濟環境不佳,美國又有機會加息,預料下半 年樓價最樂觀的表現為高位滑行。不過,若遇上內地經濟 持續放緩、美股突然下滑等,本港樓市亦將受壓下跌。



計劃8月推售新盤

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 受到7月初股災影 紅磡維港·星岸 響,發展商推盤 馬鞍山迎海·駿岸 步伐變審慎。中 東涌東環‖ 原地產亞太區住 田灣登峰 南岸 宅部總裁陳永傑 預期,本月一手

製表:香港文匯報記者 梁悦琴 成交料只有約750 宗,為今年以來按月次低。展望8月,一手盤料有

多個新盤部署出擊,成交料回升1倍至約1,500宗。 發展商求量心切下,料開價會傾向保守。 他指出,本月新盤主要以房協低於市價10%推售

的長沙灣喜薈為主,其他新盤包括何文田天鑄、大 的長沙灣喜蒼為主,其他新盤包括何文田天鑄、大埔逸瓏灣等亦持續推售。計及貨尾盤銷售,料本月最終約有700宗至800宗成交,屬今年按月第三 低。

發展商下月追數推盤增

展望8月一手盤市況,由於有多個新盤部署出 擊,如紅磡維港‧星岸、東涌東環Ⅱ、馬鞍山迎海 · 駿岸等,加上現正推售的盤源,料成交量回升1 倍至約1,500宗。然而,受早前股災及預期加息影 響下,加上不少發展商下半年仍要追數達標,料發 展商會先求量,開價會傾向保守。

6月整體物業交投平穩

此外,6月樓市交投平穩。美聯物業資料研究部 綜合土地註冊處資料顯示,截至7月首23日整體物 業(包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工 商舖、純車位及其他等) 註冊量合共錄得約5,465 宗,比起6月同期的5,592宗輕微下跌2.3%。美聯 物業首席分析師劉嘉輝表示,按目前推算,全月宗 數仍可企穩逾7,000宗水平。此等數據主要反映6月 市況。

若以各類物業劃分,新盤市場表現突出,月內首23日一手 私樓註冊量暫錄得955 宗,比起6月同期869 宗按月增加約 9.9%; 月內新盤登記暫時以將軍澳帝景灣、沙田玖瓏山及紅 磡VIVA等最多。本月一手註冊勢破千宗,並連續4個月企穩 逾千宗水平。不過,隨着上述新盤相繼註冊後,未再有大型 項目緊接,故預期本月一手註冊宗數最終未能超越上月總數 1,537宗,按月將會回落。

二手住宅方面,7月首23日錄得3,291宗二手住宅註冊登 記,按月微減約2.1%,並估計7月二手住宅登記仍然維持逾 4,000宗。近期股市波動對二手樓市的影響,相信於8月註冊 個案才可反映,並估計將失守4,000 宗關口。