

供應增憂加息 一手交投冷清

用家主流 喜漾累收3100票 維港·星岸睇定開價

香港文匯報訊 (記者 陳楚倩、梁悅琴) 政府剛公佈未來3至4年約有8.3萬伙一手盤供應市場，創新高，未來又有加息壓力，小市民對現時入市新盤又有否受到影響？昨日有份到新盤參觀的小市民認為，自己買樓用作自住，何時入市不重要，亦有準買家表示，現時樓價過高，除非是自住，不會考慮投資，反映目前以用家為主，偏向審慎。長沙灣中小型住宅盤喜漾以低市價推出，連日來收到約3,100票登記，紅磡豪宅盤維港·星岸隨時開價，市場聚焦此兩盤下，昨日一手盤只售出6伙。



維港·星岸示範單位現場。陳楚倩攝

事實上，

由於近期股市波動，又擔心美國加息，不少發展商雖然想開盤，但都要小心留意市場反應，不想開錯價，令銷情變得冷清。房協以低於市價10%推出主打上車盤的長沙灣「港人港樓」喜漾首批80伙，隨即吸引早前喜著向隅客重新入票，房協亦加推100伙，令本週六可供發售單位增至180伙，市場估計，房協最終會推出全數275伙。消息指，截至昨晚累收約3,100票，超額登記16倍。

另一個即將推售的豪宅盤紅磡維港·星岸，主打3房及4房戶的大單位，發展商長實做足準備功夫，先向目標客群如紅磡區私人屋苑，如系內黃埔花園、海逸豪園、海名軒等，以至其他區的大型屋苑，寄出2萬份直接郵寄邀請信，於昨日起可優先到紅磡置富都會商場參觀示範單位，若日後成功買入維港·星岸單位，每個單位可獲2萬元豐禮禮券。

維港·星岸位位參觀現人潮

長實地產投資董事郭子威表示，昨日首度開放紅磡維港·星岸的示範單位予VIP客戶，參觀人數較預期理想，公司將視乎市場反應隨時公佈價單。昨天參觀者包括紅磡在內的九龍區睇樓客佔不過40%，而港島及新界客佔60%，比例之高屬超乎預期之外。他指出，該盤單位屬千萬售價物業，估計每位買家身家達5,000萬元，視乎反應隨時開價，價錢有信心成為九龍指標。至於價錢會否參考新地開售中的何文田天鑄一期，他相信，維港·星岸售價會具競爭力。他對項目有信心，不擔心同期開賣的喜漾影響銷情。始終兩者的位置及定位不一。

除了於香港推廣外，該盤亦到內地以至海外推廣，郭子威早前預期，此盤的境外客比例約達5%，比長實今年已推售的新盤境外客比例只有2%為高。維港·星岸共有312伙分層住宅，全部是3房及4房戶，另有9幢3層高的洋房。

維港峰貨尾最多加價4%

然而，有發展商見近期豪宅成交價高，隨即將貨尾加價。英皇國際昨將西營盤干諾道西180號維港峰其中11伙高層戶加價1.7%至4%，此7伙的實用面積由1,053至1,753方呎，加價後售價由3,887萬至6,522萬元。

其他一手盤成交，西半山瀚然以4,838.3萬元售出46樓A室，實用面積1,306方呎，呎價37,046元。大埔嵐山第1期以1,996.6萬元售出第9座28及29樓複式A，呎價12,286元；馬鞍山迎海·星灣御、鴨脷洲南、大埔逸瀾灣及大埔富·盈門各售出1伙。

維港·星岸參觀者心聲



住在屯門黃金海岸的李先生表示，今次打算來看看，沒有打算買。現時樓價過高，除非是自住，不會考慮投資，回報率及可賺水位不大。又沒有考慮喜漾，該項目臨近深水埗，升值潛力一般。



從事金融業的馮生本身住在紅磡，打算同區換樓，故對同期的長沙灣喜漾沒有興趣。他又指，雖然加息逼近及未來房屋供應會大增影響樓價，但自己買樓用作自住，何時入市不重要。

股市波動窒礙二手交投

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 7月初港股經歷震盪波幅，隨之影響樓市表現，令二手交投受挫，同時拖累二手住宅註冊宗數及金額。香港置業高級執行董事伍創業表示，據土地註冊處最新資料顯示，7月截至30日為止，二手住宅註冊宗數4,257宗，按月微跌約4.2%，預料7月全月之二手註冊量將與6月數字相若，維持約4,000餘宗水平，二手註冊表現未見活躍。

二手住宅註冊金額跌6.7%

至於金額方面，7月首30日二手住宅註冊金額暫錄約274.8億元，按月亦跌約6.7%，惟二手註冊金額跌幅較宗數為多。

伍創業引述香港置業資料研究部指出，7月首30日之整體二手註冊宗數及金額同時錄按月跌幅，故平均每宗二手註冊金額亦向下調，每宗二手註冊金額約為645.4萬元，比6月全月的662.9萬元高位回落約2.6%。

若按三區劃分的話，九龍區及新界區之二手註冊量雙雙錄跌，7月首30日兩區分別暫錄1,064宗及2,307宗，按月跌12.4%及2%。而港島區表現較佳，暫錄886宗，按月升1.3%，為唯一錄升幅之區域。然而，金額方面，港島區及九龍區亦同錄下跌，7月首30日各暫錄88億元及66億元，分別按月挫12.3%及11.1%，而新界區則平穩發展。

君傲灣售價創新高首破千萬



將軍澳君傲灣實呎價14,861元沽出，呎價及售價均創下屋苑新高，亦是該屋苑首度有成交突破千萬。



大圍名城近日換樓客頻頻出動，一名用家剛以約1,380萬元入市四房戶。資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 二手交投淡靜，但仍不乏創新高價及大額成交。將軍澳君傲灣一個實用面積794方呎3房戶以1,180萬元易手，實呎價14,861元，呎價及售價均創下屋苑新高，亦是該屋苑首度有成交突破千萬。

利嘉閣劉浩勤表示，該成交單位為君傲灣第3座35樓D室，實用面積794方呎，3房套連士多房，向南望海，成交價1,180萬元，實呎價14,861元，呎價及售價均創下屋苑新高，亦是該屋苑首度有成交突破千萬。業主於2010年5月以595萬元買入，持貨5年賺585萬元，物業升值近1倍。

將軍澳天晉3座中層C室，實用面積539平方呎，兩房間隔，向酒店景，最新以765萬元沽出，實用呎價14,193元。中原地產柯勇表示，原業主於2011年12月以461.4萬元買入物業，持貨近4年，是次沽貨賬面獲利303.6萬元離場，單位升值66%。

股民賣股套現 美孚新邨上車

近期環球股市波動，有部分成功獲利的投資者賣股套現，加快上車步伐。香港置業余柏表示，美孚新邨二期百老匯街30號極高層，區內租客於股市獲利即賣股套現「上車」，又見單位叫價相宜，兼望優質景觀，故決定以約930萬元承接單位。該單位為百老匯街30號極高層B室，實用面積約843呎，建築面積約1,124呎，屬3房間隔，為「翼海」海景戶。若以成交價約930萬元計算，實用呎價11,032元。業主於2009年1月以約410.8萬元購入單

換樓客議價40萬購名城

大圍名城近日換樓客頻頻出動，美聯物業羅星表示，一名用家剛以約1,380萬元入市名城3期四房戶。剛成交的名城單位為3期5座高層NC室，實用面積約1,042呎，四房套房連士多房間隔，望東南山景及河景，議價40萬元後，以約1,380萬元成交，實用面積呎價約為13,244元，買家為一名用家，見上址景觀佳，價格吸引，故拍板承接單位。

杏花邨兩房戶高市價一成租出

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 股市波動，新盤供應增，及預期加息下，租務成交增加，成交租金亦不俗。

中原地產黎妙蘭透露，杏花邨7月共錄得27宗租賃成交，平均實用呎租37.3元，屋苑由20日開始租賃成交急增。近期杏花邨5座低層4室，實用面積471方呎，2房間隔，望園景，附有全新靚裝修。業主以月租2萬元將單位租出，實用呎租42.5元。由於單位附有靚裝修，租金較市價1.8萬元高出10%。業主於2012年以578萬元買入單位，持貨3年，租金回報約4.2厘。

大角咀浪濤灣一個實用面積約547呎的2房戶，獲區內租客以約2.4萬元承租。香港置業梁興和表示，獲承租之單位為浪濤灣8座高層B室，實用面積約547呎。若以成交租金約2.4萬元計算，實用呎租約43.9元。業主於2012年5月以約785.5萬元購入上址，

租金回報約3.7厘。

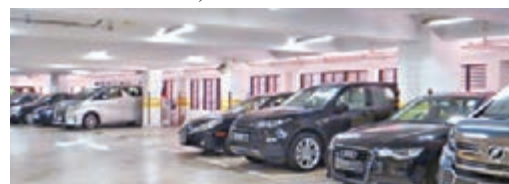
中原地產鄭家進表示，屯門卓爾居5座高層C室，實用面積713平方呎，3房連套房，以每月1.8萬元租出，實用呎租25.2元。新租客為家庭客，見租金合理，便租入單位。據了解，業主於2010年以385萬元買入單位，現租出單位，回報高達5.6厘。

南浪海灣12200元即睇即租

祥益地產分行主管巫嘉露表示，屯門南浪海灣日前錄得一宗區內短租客「即睇即租」租賃成交個案，該單位業主於2013年1月以約315萬購入，業主持貨兩年多，租金回報率可達3.1厘。剛成交單位為5座低層G室，實用面積524呎，兩房一廳，日前獲一名區內客垂青，該名租客鍾情該屋苑鄰近自己正進行翻新工程的住所，以12,200元「即睇即租」，實用面積呎租23.3元。

車位註冊宗數料超去年

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府鼓勵市民使用公共交通工具，鄰近鐵路的地皮可建車位大減，然而市場對車位需求大，令車位價值持續上升，各大發展商今年以來紛紛拆售旗下屋苑車位，令今年純車位市場交投表現相當理想。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，今年短短7個月間(截至7月30日)，純車位註冊量合共有7,072宗買賣註冊登記，宗數不僅佔去年全年8,218宗約86%，甚至已超越2013年全年總數7,000宗。按目前走勢估計，今年純車位註冊個案有機會超越去年。



上環中遠大廈其中一個車位叫價400萬元。梁悅琴攝

中遠大廈車位叫價400萬

事實上，現時不少車位價格已可媲美住宅，除了住宅區車位渴市外，核心區商廈車位叫價亦不弱，消息指，上環中遠大廈其中一個車位叫價400萬元，叫價媲美市區一個200多方呎上車盤售價，叫租亦達月租6,100元，令人咋舌。

康城車位摸貨交易賺11萬

近期車位再現摸貨交易。將軍澳日出康城領都有車位摸貨成交，持貨僅約一個半月，以約141萬元摸出，賬面獲利約13萬，扣除印花稅交易成本，約賺11萬元。該成交為日出康城2A期領都L3層雙號車位，獲看好區內車位供應緊絀的投資客承接，成交價約141萬元，據悉，上手業主於2015年6月中斥資約128萬元承接，是次轉手賬面獲利約13萬元，扣除印花稅

交易成本，賺幅達約8.5%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若與同期整體物業(包括住宅及非住宅)註冊量相比，今年首7個月(截至7月30日)共錄50,642宗買賣登記，佔去年全年81,489宗約62.1%，比率遠低於純車位市場86%的同時，亦與2013年全年70,503宗存有一段距離，足見純車位表現遠較整體大市為佳。

年內首7個月(截至7月30日)純車位個案最多的是藍田興田邨，錄341宗，大埔滘、天賦海灣、沙田瓊山、大埔天賦海灣則分別錄271宗、265宗及198宗註冊，而元朗漆柏及筲箕灣東嘉苑則分別有191宗及151宗。

若以金額劃分，今年首7個月(截至7月30日)純車位個案中，逾100萬元錄3,062宗，佔約43.3%，為各類銀碼中之最大；50萬至100萬元亦錄2,700宗，佔約38.2%，而50萬元或以以下個案則佔餘下約18.5%，錄1,310宗。