喜漾「晒冷」推275伙

高溫無阻入市意欲 10小時沽清

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港昨天氣溫與樓價指數同樣創歷史新高，多個新盤計劃本月相繼推出下，並無「嚇窒」市民入市意欲，房協旗下長沙灣樓盤喜漾昨天早上8時45分「晒冷」開售275伙，及至傍晚7時15分沽清，套現約20億元，意味着房協5個「喜字系」樓盤銷售宣佈「埋齋」。有年輕買家坦言目前難上車，需靠家人幫助，既怕在樓市摸頂、又怕樓價可能更高「上唔切車」，感到無奈。

■喜漾準買家在街外排隊等候登記。 蘇洪鏘 攝

買家心聲：

李先生：現居九龍站，今次斥資逾700萬元購入一個400餘呎單位。

慨嘆香港好難買樓，對於樓價屢創新高，港人要入市就難免要做樓奴。

余女士：現居於旺角，結婚後需有居所，買入一個實用面積約488方呎單位。

坦言入市怕摸頂，但不買又怕樓價會更貴，對此感到無奈。

「喜字系」最後一員喜漾昨天上午開售，正式為房協近年的市區私人住宅項目「埋齋」，該盤日前截收達5,950票，意味着21人爭一伙。記者昨天在位於長沙灣的售樓中心所見，上午8時45分前準買家已在售樓處外排隊等候登記，而人龍分布於昌華街的兩旁，由於馬路上偶有車輛經過，工作人員需走出馬路管制人流。

平均21人爭一伙

與兩周前同系的樓盤喜薈開售情況一樣，有警員前來待命及維持秩序，現場所見多輛代理的私家車被派「牛肉乾」（抄牌），轉眼間售樓處外停泊的車輛旋即清場。昨天亦是香港有紀錄以來最熱的一天，氣溫升至攝氏36.3度，一眾在街外排隊的準買家大汗淋漓，有市民禁不住撐傘擋太陽，也有人有備而來拿出近期熱賣的充電風扇驅熱。

消息指，及至昨天傍晚7時15分完成全盤275伙的揀樓程序，全部簽約程序於晚上8時15分完成。買家中不乏年輕人，聲稱在香港出生、剛從澳洲回流的李先生，斥資逾700萬元購入一個400餘呎單位，今次是他首次在港置業，並慨嘆香港好難買樓，認為同樣的預算在澳洲郊外可買入一個備有私家花園的洋房。李先生現居於九龍站，最初打算購入同區鄰近新盤，惟最後向隅，而日前開售的另一房協樓亦有入票，及至昨天才能置業。

至於另一位買家、從事審計的余女士表示，目前樓價很貴、好難上車，不過結婚後始終要有自己居所，故今次買入一個實用面積約488方呎的單位，預計首期約兩成，並需家人支援。她坦言入市怕「摸頂」，但不買又怕樓價會更貴，對此感到無奈。她又笑言，「睇少場戲、去少次旅行係唔夠，要有長遠計劃」，與早前華置主席劉鳴煒的青年置業言論不約而同。

折實入場費513萬

喜漾昨日推售的275伙，實用面積由397至695方呎，售價由570.1萬至1,218.9萬元，最大折扣率10%，折實入場費513.1萬元。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，旗下客戶出席率約八成，當中九龍區客佔約六成。新盤市場熱鬧，本月群盤出擊，8月份市場有機會應市的一手單位貨量涉約3,000伙，估計本月一手交投量有機會按月增加達1倍，或錄得約1,500宗水平。

房協近年共推售6個市區私人住宅項目，當中位於長沙灣就佔5個（包括喜雅、喜盈、喜韻、喜薈、喜漾），而筲箕灣則有樂融軒，市場反映熱烈；今次喜漾完成推售，意味着房協私人樓盤銷售告一段落。

其他新盤成交方面，一名買家斥資逾7,000萬元連購將軍澳帝景灣第3座20樓A及B室頂層連天台特色戶，而鴨脷洲倚南及馬鞍山迎海．星灣御各售出2伙，旺角麥花臣匯、佐敦珀軒、紅磡VIVA各售出1伙。

逾50組內地客參觀維港．星岸

■維港．星岸昨首日開放示範單位予公眾參觀。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實於紅磡的維港．星岸開價後，昨日首度開放示範單位予公眾參觀，長實地產投資董事郭子威昨表示，昨日參觀示範單位的市民反應良好，參觀人士包括香港、內地及外地，當中吸引逾50批內地客參觀，反映項目受內地客青睞。該盤已公佈首批連加推合共120伙價單，未定開售日期，因爲該盤的每伙樓價達1,827萬至5,947萬元，市場需要時間消化。消息指，該盤已累收148票，超額登記。

郭子威：有客擬購相鄰戶

他稱，初步反應來看，投資者及用家都有，當中以用家爲主，亦有參觀者表示有意兩至三代人一起住，對相鄰單位感興趣，反映相鄰單位一齊賣的做法成功，他預期，豪宅會追落後，料下半年有5%至10%升幅。

紅磡維港．星岸首批66伙，分布於第1及2座，包括11伙4房單位及55伙3房單位，實用面積介乎808方呎至1,408方呎，價單入場費1,881萬元，呎價介乎23,163元至42,237元，發展商向買家提供最多樓價16%即供及印花稅回贈折扣，計及所有優惠，折實入場費約1,580萬元。

其後以原價加推54伙，當中45伙爲3房戶、9伙爲4房戶，價單平均呎價27,575元。扣除最高售價16%總折扣優惠後，折實平均呎價23,163元，屬原價單加推。由於此批部分單位的樓層低過首批，因此入場費比首批低，實用面積786方呎的3房戶折實價1,535.3萬元，4房折實入場費2,556.3萬元。

恒地兩盤齊推不懼爭客

■恒地林達民(左)及關兆源介紹示範單位。 蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）8月份伊始，各路新盤爭相搶閘部署推售，恒地旗下馬鞍山新盤迎海．駿岸日前夤夜開價，並於昨天開放4個示範單位，包括1個連裝修單位及4個「清水房」，發展商預告日內將會公佈銷售安排。

恒地日前單日「雙響炮」連環為兩盤筲箕灣柏匯及馬鞍山迎海．駿岸開價，似乎未怕兩盤互搶客源。其中最新開價95伙的馬鞍山迎海．駿岸，昨天開放位於尖沙咀的售樓處及示範屋，以該盤6座27樓A、B、C室為藍本，實用面積介乎491至1,454方呎，涵蓋兩房、三房及四房單位；而設連裝修示範屋，以B室為藍本。

恒地營業(一)部總經理林達民表示，迎海．駿岸的示範單位自昨天起開放參觀，日內將公佈銷售安排，旗下迎海3期最新的5B、6、6A號價單中，已沽出27個單位，折實平均成交呎價約15,310元；而同系的第4期日前公佈的95伙價單中，折實平均呎價約14,669元，較該盤最新的成交價低約4%。林達民續指，迎海．星灣御自開售以來已沽出整體伙數的76%；而迎海1期至3期則合共已售出86%。

至於同系筲箕灣柏匯昨亦開放示範單位予公眾參觀，消息指，該盤已累收92票，比首批50伙已超額登記。

陳家強：適時推措施穩樓市

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）差餉物業估價署的最新數字顯示，6月本港私樓樓價創新高，財經事務及庫務局局長陳家強昨表示，政府會不斷留意樓市出現的風險，強調在有需要的時候，政府和金管局都會推出措施。他稱，美國經濟已處於上升周期，相信美國今年加息機會大，來年本港私樓供應增多，或可紓緩供求失衡，冀樓市健康穩定。

料美加息會影響樓價

他強調，政府會不斷留意樓市風險，政府和金管局在有需要時會推出措施；本港樓價高企的其中一個原因是利息低，隨着市場預期美國會於今年加息，加息後，市場便能預期一、兩年後的息口水平，相信會影響樓價。他指出，當市場對利息走勢預期成形，相信會影響樓價，但影響有多少，則仍要視乎供求和經濟情況等因素而定。

展望本港經濟前景，他指出，今年經濟維持低增長，表現會比平均差，主要受訪港旅客減少等因素影響，不過他同時強調，本地經濟不差，消費表現亦佳，毋須悲觀。他又說，由於內地經濟放緩等外來因素不能改變，希望香港可依靠本身調節能力，在經濟調節期站穩。

「深港通」不存推遲問題

被問到「深港通」的開通時間，陳家強表示，「深港通」一定會開通，但要考慮雙方的準備工作和市場環境，不存在推遲問題。他沒有直接回應「深港通」何時推出，只是重申目前進展良好，雖然市場波動一定會影響落實情況，但是最重要的是準備工作，將在適當時候公佈。

他強調，兩地金融互聯互通是大趨勢，內地股市波動和中央救市，雖然可能影響內地市場的開放與國際化的時間表，但是大方向是不會變的，並強調兩地政府都認同要加強風險管制，將監管放在首位。他認為，香港股市不會因而變得「A股化」，因為香港是較成熟市場，監管制度亦國際化，認為兩地市場仍然存在差異。

他又指，「一帶一路」和亞洲基礎設施投資銀行可加強亞洲市場融合，帶來無限商機，而香港較新加坡的融資能力高，有條件爭取成為融資中心，隨着越來越多中資企業「走出去」，亦會為香港帶來商機。他認為，金融市場即使沒有區域合作，亦會有波動情況，相信香港的監管體制有能力控制風險。

■財庫局局長陳家強

業界料樓價續乾升

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受7月初股災影響，發展商一度放慢推盤步伐，8月份一手盤再狂推盤，估計本月有2,000伙新盤推出，市場預期，由於一手盤供應持續增加，又有加息壓力，下半年樓價仍會繼續乾升，但料升幅會收窄。

發展商加速推盤

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，今年1至7月一手新盤共錄約9,100宗成交，交投量與去年同期8,900宗相若，預計今年全年一手成交量可達1.6至1.8萬宗。他指出，上月受小股災影響，發展商推盤步伐放慢，本月應會加快推盤步伐，被問到樓價指數續創新高，他表示，反映市場已消化小股災消息，預計指數短期內將繼續乾升。

一手盤供應續增

嘉里發展執行董事朱葉培認為，未來4年一手盤供應增加至8.3萬伙，有部分是追回早年停止賣地的供應量，亦可達到政府的每年供應2萬伙目標，今年上半年一手盤已售出約1萬伙，下半年一手盤料銷售近1萬伙，由於香港人口多，有需求，加息已在預期之內，近期一手盤亦只以貼市價開盤，相信只要發展商開價不太進取，市場承接力無問題。

恒基地產營業(一)部總經理林達民表示，今年上半年樓價升幅約7%，符合年初集團預期，料下半年樓價仍向上，幅度則稍為收窄。

新盤推售部署表

項目	單位總數／推售數（伙）	售價（元）	最大折扣率	推售日期	發展商
長沙灣喜漾	全數：275	570.1萬至1,218.9萬	10%	8月8日*	房協
元朗彩虹軒	10	1,133萬至1,378.9萬	18.2%	8月內	百利保及富豪酒店
維港．星岸	首批：66	1,881萬至5,947萬	16%	8月內	長實
	次批：54	1,827.7萬至4,549.7萬	16%	8月內	
筲箕灣柏匯	首批：50	473.2萬至711.9萬	11%	8月內	恒基地產
迎海．駿岸	首批：95	757.1萬至2,422.1萬	10%	8月內	恒基地產、新世界等
東涌東環Ⅱ	932	未公佈	未公佈	8月內	新鴻基地產
黃大仙鑽嶺	234	未公佈	未公佈	8月內	遠東發展
西營盤明德山	166	未公佈	未公佈	第四季	新鴻基地產
屯門掃管笏滿名山	1,100	未公佈	未公佈	第四季	嘉里建設
清水灣道 MOUNT PAVILIA	680	未公佈	未公佈	第四季	新世界

註：* 已沽清 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

首都呎價逾萬一元 創新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）西鐵元朗站項目剛以高價批出發展權，帶動區內入市信心。將軍澳日出康城首都一個519方呎單位剛易手，實用面積呎價11,464元，創出日出康城新高呎價。

中原伍錦基表示，剛成交的單位為日出康城第5座高層RB室，實用面積519方呎，2房間隔，以595萬元易手，呎價11,464元，創出日出康城新高呎價。原業主於2008年以345萬元買入，今年3月以540萬元開價放售，如今易手價比開價高出10%，原業主持貨7年面賬面賺約250萬元，物業升值72%。

美聯物業黎燦強表示，天水圍嘉湖山莊景湖居一個三房單位，獲用家以約433萬元承接，屬高價成交。剛成交的單位為嘉湖山莊景湖居第12座中層G室單位，實用面積約為547呎，三房間隔，約433萬元成交，實用面積呎價約為7,916元，買家為一名用家，見上址間隔企理，價格符合預算，故拍板承接。原業主於96年11月以226萬購入上述單位，是次轉售賬面賺約207萬元，物業轉手升值約92%。

租客斥488萬買牽晴間

美聯物業陳偉傑表示，剛促成一宗粉嶺牽晴間兩房戶成交，用家見單位有裝修，屬優質貨，以約488萬元入市。剛成交的粉嶺牽晴間單位為1座中高層B室，實用面積約為441呎，兩房間隔，以約488萬元易手，實用面積呎價約11,066元，買家為一名同區租客，對住所有要求，見上址高層優質，加上屋苑選擇極少，故決定拍板入市。原業主於06年7月以約137萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約351萬元，物業升值約256%。