双喜文化传播
中國雙喜特約之文匯財經

股匯動盪 市場觀望 新盤搶客

二手交投續谷底橫行

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）上周全球股市大幅波動，加上多個新盤部署開售，以及美聯儲局於十多天後議息，無論業主或準買家均在觀望後市走勢。剛過去周六日的十大屋苑成交全面下滑，樓市幾乎全面冰封。以中原地產十大屋苑為例，僅錄得4宗成交，按周再跌33.3%，已連續5個星期錄得個位數成交量，多達8個屋苑「零」成交。業界預料，短期內二手交投將繼續谷底橫行。

中原地產統計指，十大屋苑於剛過去的周六日，僅得沙田第一城及天水圍嘉湖山莊各錄得2宗成交，其餘8個屋苑全部「捧蛋」，港九指標屋苑全部未聞成交。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，近日多個細價上車新盤排隊推售，二手屋苑即時被冷落。另一方面，外圍經濟前景持續不明朗，打擊投資氣氛之餘，亦影響用家置業信心，令二手交投進一步受壓。

憂股市前景 買樓意慾減

至於利嘉閣地產，過去兩日十大屋苑錄得5宗成交，較之前周末的11宗大跌55%，為過去19個周末以來最少成交。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，全球股匯市場不濟，波動反覆，已引發環球資金蒸發，市場對股市前景感憂慮，對樓市買賣亦構成一定心理壓力，令準買家採取觀望態度。

不過，廖氏指，目前大部分業主仍不願意大幅減價求售，只有小部分願意略減2%至3%放售，加上部分發展商積極推盤，進一步大幅拉低二手成交宗數，令剛過去的周末二手交投反應極為冷淡。廖氏指，待股匯市場回穩後，用家及投資者對二手樓入市信心增加，整體二手樓買賣成交有望回升，但預料短期內仍僅能處於低位徘徊。

康怡相連戶1958萬破頂沽

事實上，鯽魚涌康怡花園近日才剛錄得破頂成交個案。消息指G座高層9室及10室相連戶，實用面積1,206方呎，業主去年開價要2,000萬元，近日減價至1,958萬元售出，實用呎價16,235元，成交金額創康怡花園的歷史新高。原業主在2010年分兩個時段購入兩單位，樓價合共1,580萬元，自製相連，現沽貨賬面獲利378萬元，升值24%。

大興花園低市價兩成易手

另一方面，細價樓減價持續，屯門大興花園2期出現「大劈價」單位。中原伍遠帆表示，屋苑3座極低層C室，實用面積447方呎，兩房間隔，3日前才放盤，叫價亦不高，僅340萬元，已遠低於市價，最終以335萬元成交，呎價7,494元。由於同類單位現市價全部逾400萬元，故今次成交低市價兩成。原業主1997年以114萬元買入，由於對後市不看好，故選擇平賣單位。

新盤高成數按揭計劃吸引

美聯方面，過去周六日十大屋苑交投量連跌兩周後回升，錄得約10宗買賣成交，較上周末7宗，增加42.9%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，8月外圍經濟市場風起雲湧，股市投資氣氛受影響，市場信心受挫，樓市觀望氣氛亦見濃厚，買賣雙方現拉鋸。不過近日多個細價新盤登場，不但定價貼市，兼且提供高成數按揭計劃，導致新盤相互搶客，料二手交投仍受制一手。

香港置業高級執行董事伍創業表示，近月股市表現反覆，加上美國加息迫在眉睫，多少影響用家及投資者的入市信心。各發展商推盤步伐未緩，預計近千伙單位陸續短期應市，預期未來樓市仍由一手主導，二手續吹淡風。該行十大屋苑過去兩日暫錄得約2宗成交，按周跌50%。

各代理行周末成交

代理行	成交	按周變幅
利嘉閣	5宗	↓55%
港置	2宗	↓50%
中原	4宗	↓33.3%
美聯	10宗	↑42.9%

製表：記者 顏倫樂

■中原統計指，過去周六日十大屋苑僅得沙田第一城及天水圍嘉湖山莊各錄得2宗成交。圖為沙田第一城。 資料圖片

東環II 328伙周四售

■東環II至昨日累收4,500票，按已開價331個單位計算超額約12.6倍。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近期一手市場相當熱鬧，除市區上演「劏房大戰」外，新地位於東涌的新盤東環II亦整裝待發。

該盤昨日公佈銷售安排，將於本周二截票，9月3日（周四）開售328伙。消息指，東環II至昨日已累收4,500票，按已開價的331個單位計算，超額近12.6倍。九建紅磡環海．東岸昨日亦累收逾820票，超額約3倍，日內或再加推100伙。

累收4500票超12.6倍

新地上周公佈了東環II兩批合共331伙的售價，其中首批188伙，平均呎價12,570元，即供連其他優惠折扣約11%，折實11,188元，市值逾11億元。之後加推的143伙，價單平均呎價13,037元，折實即供平均呎價11,602元，市值9.2億元，兩批總市值約20.2億元。

最新公佈的銷售安排顯示，東環II將於9月1日截止遞交購樓意向登記，9月2日抽籤，9月3日（本周四）正式開賣已公佈價單的328伙，佔已推單位的99%。

環海·東岸本周售或加推

至於九建旗下紅磡環海．東岸，已錄得超過820個登記，以已推出的202伙計，超額逾3倍，參觀人數亦已突破1萬人。九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，登記理想，日內或加推不少於100個單位及公佈銷售安排，項目最快會在本周開售。由於參觀示範單位人數眾多，現考慮延長售樓處開放時間，讓更多人能夠在晚間前來參觀。

剛過去的周六日一手成交錄得181宗，較之前周末33宗增4.48倍。當中遠東發展鑽石山鑽嶺錄得135宗成交，佔總成交74.59%。鑽嶺上周六開賣234伙，但受股市波動影響，加上多個同類型細價樓新盤開賣，最終只賣出135伙，佔已推單位的57.69%。其他新盤方面，宏基資本尖沙咀匯萃過去兩日賣出11伙，恒地馬鞍山迎海．駿岸賣出14伙。

傳雅居樂副主席1.4億購坪洲地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近年香港樓價狂飆，除麵包價（樓價）飆升，麵粉價（地價）亦愈升愈有。資深投資者盧華2012年投得的坪洲坪利路官地，去年中以公司轉讓形式出售予雅居樂副主席陳卓賢，市傳作價約1.4億元，較盧華2012年購入價8,080萬元足足高出73.3%，料建40個大面積單位。離島地尚且如此，市區地價升幅之快可想而知。

資深投資者盧華2012年用公司名義以8,080萬元投得坪洲坪利路官地，公司名為WELL POWER ELECTRONICS LIMITED（佳力電子有限公司）。據公司註冊處顯示，公司董事2014年9月原來曾經轉名，由盧華改為雅居樂副主席陳卓賢。市傳當時作價約1.4億元，以地盤可建樓面約55,973方呎計算，每呎樓面地價約2,501元。

按盧華2012年買入價8,080萬元計算，地皮兩年後易手賬面獲利約5,920萬元，地皮價值上升約73.3%。連同陳卓賢長子陳思銘去年3月以2,100萬元投得的坪洲教育路地，可建14,063方呎，家族前後於坪洲已持有兩幅發展用地。再加上雅居樂本身籌備發展的南丫島博寮港項目，陳氏於香港離島發展項目共有3個，堪稱「離島地王」。

年初申改建大單位

地皮2013年曾獲批准興建16幢2層高分層住宅，提供56伙，平均每伙面積615方呎，但陳卓賢今年初重新申請改變佈局興建大單位，並獲城規會有條件批准。新方案改為興建33幢2層高住宅，提供40伙（包括26個複式及14個公寓單位），平均單位面積861方呎。項目住用樓面約34,445方呎，非住用約21,528方呎，另會有1座兩層高商場。

龍成花園減20萬獲即睇即買

香港文匯報訊 環球經濟動盪，部分二手業主願意增加議幅以促進成交。祥益林偉光表示，屯門龍成花園日前錄得一宗區外換樓客即睇即買成交個案，單位為3座中層A室，實用面積623呎，3房2廳連套廁。

單位附裝修，可即買即住，加上原業主增加議幅，累積減價達20萬元，區外換樓客買家遂決定以540萬元購入自住。

單位實呎價8,668元，屬市場價成交。原業主於2012年以約282.8萬元購入單位，是次轉手賬面獲利約257.2萬元。