股災拖累 曉珀御帶頭劈價一成

下周一推售10伙 同類單位平近380萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）股市大跌對樓市的影響延伸至一手盤。恒地於旺角界限街單幢盤曉珀．御昨日上載銷售安排，即時停售12伙，並於同日傍晚再上載1B價單，下周一重推10伙。新價單加入額外10%售價特別折扣，變相減價促銷，成為7月初股災爆發以來首個劈價的豪宅新盤。

曉珀．御昨日先將9、10、11、21及22樓A室和9、10、11、16、17、21及22樓B室合共12伙即時停售，並於傍晚再上載1B價單，新價單顯示單位樓價不變，但發展商向買家提供額外10%售價特別折扣，變相減價10%，並維持原有提供佔定價5%的稅務津貼，若連同即供付款可獲減樓價5%，買樓的總優惠額增至20%。同時，將10、11、12、15、18、19、20、21樓A室及9、10樓B室合共10伙，於下周一以先到先得方式推售。

單位入場費1947萬

此10伙的面積由1,014方呎至1,016方呎，售價2,434萬元至2,833萬元，扣除最高折扣，折實入場費1,947萬元。

以新價單中18樓A室為例，定價為2,775.3萬元，若計及折實最新優惠，售價約2,220.24萬元。翻查項目成交記錄，早前購入16樓及17樓同單位的買家，成交價約2,600萬元，較現價貴近380萬元。

曉珀．御於今年4月開價，首批30伙折實平均呎價高達2.4萬元，高市價20%，由於定價進取，加上全部是面積逾千呎的大單位，最平一個單位入場費高近2,200萬元，故銷情慘淡，只在5月5日開售首日賣出兩個單位，之後一直未聞成交。近日股市連番下挫，樓市成交下跌，加上新盤競爭大，發展商要去貨唯有面對現實，增優惠以至減價。

柏匯迎海駿岸下周售

另一方面，恒地於筲箕灣柏匯昨亦公佈加推46伙，價單售價由423萬元至553萬元，實用呎價20,244元至26,508元，買家最高可享11%折扣，折實入場費376萬元，該批單位將於下周二發售。至於恒地等於馬鞍山迎海．駿岸昨公佈新一批48伙價單，售價介乎731.2萬元至1,469.9萬元，實用呎價14,712元至17,887元，可享最高10%折扣，該盤亦發出新銷售安排，加推93伙於下周二發售。

■曉珀．御昨日先將12伙停售，另推10伙於下周一以先到先得方式發售。 資料圖片

■九龍建業楊聰永表示，對本周六推售紅磡環海．東岸有信心。 記者梁悅琴 攝

環海東岸收票超近4倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對市況暗湧不斷，九龍建業市務及銷售總經理楊聰永昨仍表明對旗下紅磡環海．東岸本周六推售首批368伙有信心。他指，該盤至昨午累積收票逾1,800票，超額登記近4倍，料今日截票時會累收約2,000票。

根據銷售安排，環海．東岸於本周六開售首日先進行內部認購(只供九建的員工及近親)，之後進行公開發售，購買兩伙優先揀樓。

楊聰永指出，從已收的票分析，30歲以下青年人入票者佔42%、31歲至40歲佔23%、41歲至50歲佔20%、51歲以上佔15%，反映此盤受青年人歡迎，而投資者及用家分別佔42%及佔58%。

對於金管局向銀行發出二按指引，若二按高於20%，DSR(供款與收入比率)要減5%至45%。他指出，若買家選用二按低於20%時，DSR仍可維持50%，因此相信此盤仍可幫到青年人上車。他表示，現時會主力推售1B及1C座合共616伙，1A座會稍後推售，料可調升價格5%或以上，同時維持保留30%單位作長線收租用的決定。

東環II今抽籤揀樓

至於新地今早推售的東涌東環II首批328伙，消息指，累收6,189票，超額登記18倍，今日會分批到場報到再抽籤揀樓，首輪共580組客於今早到場報到。

物業註冊17個月新低

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近月環球股市波動，拖累本港物業交投量價俱跌。據土地註冊處資料顯示，8月整體物業註冊量合共錄5,197宗，按月急挫約29.2%，創17個月新低；涉及金額則挫31.2%至380.89億元，創16個月新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，回顧8月註冊個案，一手私樓註冊量錄759宗，按月大減32.7%，金額急跌44.8%至89.97億元，連續4個月逾百億元登記終止。然而，近期新盤市場相當熱鬧，料可帶動9月一手註冊宗數回升，並挑戰千宗水平，成交金額有望重上百億元水平。

美聯料二手跌勢未停

二手住宅方面，8月二手住宅註冊量錄3,271宗，按月跌26.9%，同期金額錄214.92億元，則錄25.2%跌幅。鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，料上月股市波動的影響，於本月註冊方反映，預計9月二手住宅註冊量續跌，有機會跌穿3,000宗，而金額亦料跌破200億元水平。

劉嘉輝預計，9月整體物業註冊量或下試5,000宗，而金額亦將進一步下跌，有機會下試至350億元，繼續雙雙尋底。

樓花按升逾五成 破紀錄

香港文匯報訊 經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，下半年新盤大戰開鑼，將軍澳區新盤相繼登場，銷售情況理想，亦將二手市場氣氛推高，故樓花及現樓按揭表現皆活躍。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，8月現樓按揭註冊錄得7,555宗，較7月的6,851宗上升一成，期內樓花按揭更急升逾五成至1,597宗，創2005年以來紀錄新高。隨着按揭市場競爭白熱化，各大銀行紛紛推出優化按揭產品吸客，中銀香港雖然穩守樓花按揭冠軍，但現樓按揭則被匯豐銀行反超前奪冠。

上述數字主要反映港股大時代市況，7月、8月股市出現動盪，新盤市場未受動搖，故樓花按揭註冊連升兩個月，但現樓按揭撇除約900宗綠悠雅苑的新註冊，實際上仍少於7月的6,851宗，反映二手市場觀望氣氛較濃厚，料9月整體按揭數字將掉頭回落。

總結今年首八個月，現樓及樓花按揭均較去年同期表現優勝，尤其樓花按揭註冊，今年首八個月累計升穿七千宗，錄得7,600宗，不但按年增加超過五成，更創出2003年以來同期歷史新高。至於現樓按揭註冊累計錄得60,571宗，與去年同期的48,389宗比較升25.2%，創同期的四年新高。

匯豐現樓按佔比4年新高

8月現樓按揭排行榜競爭激烈，由於四大銀行積極爭取按揭市場份額，因此帶動現樓按揭市佔率按月增加4.5個百分點至67.7%，並創32個月新高，而中小型銀行市佔率則減少至32.3%。四大銀行以匯豐銀行表現最進取，不但市佔率按月增加5.8個百分點至23.0% (1,737宗)，創四年新高，而且反超前中銀(香港)，重奪失落一年之冠軍寶座。至於中銀(香港)市佔率則下跌2.4個百分點至17.8% (1,345宗)，下跌一級排第2；恒生銀行市佔率增加1.7個百分點至15.7% (1,185宗)，排第3；渣打銀行市佔率下跌0.6個百分點至11.2% (848宗)，排第4。排第5至10位之中小型銀行則表現參差，僅華僑永亨銀行表現較突出，市佔率按月增加0.8個百分點至2.4% (185宗)，排名大躍進五級至第7位，重返十大銀行之列。

嘉華30億奪白石角地 超預期上限

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）上周環球股市大幅波動，市場一面倒唱淡本港樓市。不過，作為股市大跌後首幅截標地皮，大埔白石角創新路地皮卻「開紅盤」。地政總署昨公佈，嘉華國際以30億元中標，每呎樓面地價高達4,567元，為該帶近5年呎價最貴的一幅地皮，較新地今年3月購入的毗連地皮更高出18%。嘉華透露，項目總投資額預料超過70億元。測量師預計，地皮日後每呎實用面積售價將達1.5萬元。

嘉華國際（香港地產）總經理溫偉明表示，雖然上周股市波動，或許會對部分港人造成資金壓力，但樓市建屋屬長期投資，公司不會因短期波動而影響長期投資方向。而且，港人多年來經歷多場股市變動，目前銀行存款高，市場資金充裕，樓市抗跌力強，認為本港樓市已轉為內需市場，看好換樓動力強，而昨日中標價錢合理。

總投資預算70億

他又說，公司於該一帶有發展經驗，曾經出售大單位而銷情理想，亦看到該區中小型單位短缺，故仍要視乎情況落實最終方案，預料項目會主打外區客源。雖然該一帶尚有多幅土地供應，但相信彼此會有協同效應，設計上會盡量避免與其他新盤有太大競爭。而隨着該區人口愈來愈多，交通配套亦會有改善，項目初步估計總投資額約70億元。

翻查資料，嘉華國際過去於該區曾參與的發展項目，包括天賦海灣及逸瓏灣等，可說該一帶的「地頭蟲」。溫偉明補充，雖然地契上可以與毗鄰地盤補地價共用停車場及會所等，但公司認為地盤具規模，可以自行發展，故未有合作意向。

同區地價急升18%

今年3月新地以每方呎樓面地價3,864元投得毗鄰科進路與博研路交界地皮，言猶在耳，嘉華昨日即以30.3億元中標地盤，按地皮可建總樓面663,439方呎計算，其每方呎樓面地價4,567元，為該一帶近5年來最貴呎價的一幅地外，亦意味着不足半年內，該區地價急升18%。

若再推回去年5月鷹君於該區購入的科研路地皮，當時每方呎樓面地價僅3,300元，地價年半升38%，難怪有測量師對此直言，今次嘉華高價買地，最受惠的一定是鷹君，因為幫其旗下項目增值。至於之前市場預期上限每方呎4,220元相比，今次成交價較上限亦高出8.2%。

理想城市集團企業估值部主管張聖典坦言，對中標價感意外，相信發展商現時最頭痛是開則，因為項目位置靠後方，高層只有約5層望海，估計會建豪宅大單位，低層望吐露港公路方向估計建細單位，中層望樓景可建中型單位，預料日後每方呎實用面積售價約1.5萬元。

美聯測量師行董事林子彬表示，是次地皮料可發展為中低密度的分層豪宅及少量洋房，市場對此類豪宅地皮需求大，加上項目具一定規模，令發展商出價較進取。

近年大埔白石角賣地記錄

地盤位置	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	每呎樓面地價(元)	賣出日期	中標財團
1、創新路地皮	663,439	30.3	4,567	9/2015	嘉華
2、科進路與博研路交界	900,516	34.8	3,864	3/2015	新地
3、科進路地皮	715,806	25.42	3,552	11/2014	億京
4、科研路地皮	730,876	24.12	3,300	5/2014	鷹君

■製表：記者 顏倫樂

恒地馬寶道項目申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒地作為大業主持有的北角馬寶道1號近日向土地審裁處申請強制拍賣，申請文件顯示，恒地分成兩個地盤入紙，分別為1A號、1B號，以及1E號、1F號，已持有業權分別90%及87.5%，由於恒地於毗鄰舊樓亦不斷收購，估計會合併成一個較大型項目，佔地或擴大近2萬方呎，可建樓面約18萬方呎。

據了解，兩個地盤現址為分別建有兩幢4層至5層高連地舖的舊樓，合共四幢物業均於1954年落成，樓齡已經61年，故能夠引用八成門檻進行強拍。其中，1A號、1B號地盤面積約1,621方呎，已收購90%業權，測量師估值約1.27億元；至於1E號、1F號地盤面積約1,460方呎，已收購約87.5%業權，測量師估值約6,871萬元。

據城規會資料，地盤現時劃入商業/住宅用途，未來能若以9倍地積比率發展，上述兩個地盤的可建樓面分別為14,595方呎及13,140方呎，設高度限制110米。

中原：工廈業主議價擴大

香港文匯報訊 根據中原(工商舖)引述資料指，全港工廈成交量過去一年每月平均維持近300宗，但今年8月成交量僅得179宗，較7月的312宗下調約40%。現時部分業主主動提出擴大議價空間，務求可吸引更多實力準買家捧場。

■中建電訊大廈

中原(工商舖)張志傑指，近期環球股市波動，市場觀望氣氛濃厚，本地投資者及用家入市態度轉趨謹慎，而火炭工廈成交量亦隨大市萎縮，上月僅錄19宗成交，屬過去1年內最低成交量的月份，數字倒退至去年3月雙辣招時的近10宗。市場新近錄得火炭中建電訊大廈高層10室剛告易手，成交價652萬元。

中建電訊大廈呎價4438元

據了解，單位面積約1,469方呎，成交價652萬元，呎價4,438元。業主於2005年以約220萬元買入單位，物業升值近2倍，業主賬面賺432萬元。張氏指，按物業市值呎租16至17元計算，新買家若將物業出租，可享約4.5厘回報率。而中建電訊大廈屬火炭區內罕有的工商綜合大廈，用家可將物業用作寫字樓用途。

屯門樓連環低市價易手

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）股市波動加上新盤搶佔購買力，二手私樓兩邊受壓，各區續錄低市價及大幅減價成交。中原地產伍遠帆表示，屯門翠林花園E座高層3室，實用面積747方呎，作價585萬元成交，低銀行估價達9%，折合呎價7,831元。原業主於1991年以145萬元購入上址，物業期內升值3倍。

同區的屯門市廣場亦有業主低市價放盤，中原地產冼詠恩表示，涉及8座中層K室，實用面積322方呎，原業主於6月放盤叫價410萬元，一直未獲承接，及至最近減至350萬元成交，折合呎價10,870元，比市價低約8%。原業主於2010年以143.8萬元買入單位，持貨逾5年單位升值1.4倍。

中原地產馬創強表示，東涌影岸．紅A座高層G室，實用面積441方呎，以480萬元易手，創下屋苑近月新低價，折合呎價10,884元。上址原先開價530萬元，但原業主最近見股市持續走弱，遂累減9%走貨。原業主於2012年以370萬元購入單位，現易手賬面獲利110萬元。

藍澄灣天台戶減半成

美聯物業李永康表示，青衣藍澄灣錄罕有488實呎連天台戶成交，原業主5月以約683萬元放盤，惟股市動盪下，累減約5%或31萬元，以652萬元售予上車客作結婚用途。買賣涉及6座頂層戶，實用面積488方呎，折合呎價13,361元。原業主於2010年以約296萬元購入單位，轉售賬面賺約356萬元。

■屯門市廣場有面積322方呎單位逾5年時間升值1.4倍。 資料圖片