

東環II貼價 首批328伙沽清

環海·東岸收票超5.5倍 明日揀樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港股上周小股災後股市持續波動，但對新盤的影響反應不一。上周末新盤銷情仍相當慘淡，不過新地以貼市價推售的東環II首批328伙昨早10時15分按抽籤次序揀樓，消息指至昨日下午6時25分已全數沽清，當中不乏投資者。業內人士相信，東環II加推時價錢若克制，仍有買家追捧。另外九龍建業於紅磡的環海·東岸首批368伙昨晚9時截票，消息指累收逾2,400票，超額登記5.5倍，明早揀樓。

錄得6,189票的東環II首批328伙，包括1房至3房1套房，售價由429.77萬元至860.21萬元，折實價由382.49萬元至765.58萬元。昨日早上8時45分至10時先讓首輪580組準買家報到，10時15分抽籤安排揀樓次序，隨即揀樓。消息指首輪約有371組準買家出席，出席率約64%，首輪售出約277伙；首20號籌全部揀到心水單位，約有12組客買入2伙。藝人林子善抽中215號籌，斥資487萬元買入一個384方呎單位。

加推若克制 銷量有保證

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，昨日其客戶的出席率近90%，首15分鐘有5組大手客買入2伙，其中一組來自美孚的客戶斥資近1,500萬元買入2伙3房戶。他稱，昨日約有15組至16組大手客到場，中原客戶的外籍人士比例佔5%。

陳永傑指，近期股災暫未見大型倒閉潮，市民口袋仍有錢，只是信心問題；二手樓影響最大，不少業主叫價仍企硬，令交投量減少。相反，發展商對一手盤採靈活推售策略，只要開價克制，仍可保證銷量；若東環II及環海·東岸加推時價錢保持克制，料仍會有買家追捧。本月市場焦點集中在上述兩個新盤，料其加推價錢合理，全月一手盤成交量料達2,000宗，按月倍升。

東涌前景好 放租回報高

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，東環II擁有東涌的基建及發展潛力，吸引不少投資客；美聯客戶投資者佔比約40%，屬於高水平。美聯客戶在

首輪組別的出席率高達約90%，當中不乏外籍買家，新界區客源約佔60%，其餘40%為外區客。由於東涌租賃需求強勁，每年可錄得過千宗租賃交投，加上東環II租金回報率有機會高約4厘，區內具發展前景，故吸引大量投資客。另外項目鄰近機場，備受機組人員歡迎，故外籍客及內地買家合共佔比約有10%，當中3%至4%為內地客，6%至7%為外籍人士。

布少明稱，近日東環II起動令東涌區的優勢再受注目，帶動準買家入市意慾。區內二手因而受惠，故即使股市波動，東涌區8月亦錄得約35宗二手成交，與7月33宗相若。以區內指標屋苑映灣園計，8月成交均價較7月略升近4%，顯示買家對區內後市具信心。

悅堤7伙貨尾劃一加價5%

此外，愉景灣的悅堤昨公佈將7伙貨尾劃一加價5%，包括6伙地下連1樓複式單位及1伙頂層複式單位，實用面積由1,398方呎至1,743方呎，加價後售價由2,564.8萬元至4,020.8萬元。因應不同單位，買家可獲最高18.18%或18.6%折扣，若由悅堤業主推薦買入，買家可獲最高19.8%或20.2%折扣優惠，此7伙於下周一以先到先得形式發售。

由宏基資本發展位於尖沙咀官涌街的匯萃，自上周五開售以來7天已沽出40伙。宏基資本項目總監洪英偉表示，匯萃日前有投資者及相關人士斥資約2,020萬元一口氣購入4個單位作投資及收租之用，其中三個單位分別為6A、8C、12B由同一買家持有，涉及金額共1,544.4萬元；另一6B單位則由其相關人士名下持有，金額為475.5萬元。



東環II首天開售，一早已有不少首輪準買家到場報到。梁悅琴攝

樓價微跌 入市良機



買家心声 梁先生 梁悅琴攝



齊小姐(右) 梁悅琴攝



劉先生 梁悅琴攝



陳女士 梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）股市持續波動，對東環II首批銷售的影響卻未如上周末新盤般大。有內地買家更認為，現時樓價跌少是入市投資良機。

新婚自住 價錢合理

抽中4號籌從事金融業的梁先生表示，近期股市波動，自己仍有錢賺。現時與家人住馬鞍山，省吃儉用逾3年，是次斥資500多萬元買入一個2房單位作新婚自住用，支付首期約20%樓價。他覺得此盤樓價合理，入了4張票，其中一張抽中4號籌，今次是首次置業，嫌揀樓時間略短，但本身已有多個心水單位，只用了5

分鐘揀樓。不選擇東涌二手樓，是因為不想用一手樓價錢買二手樓。

看好樓市 計劃放租

從事金融業的齊小姐是新地擁躉，現時居住的南區南灣亦是新地樓。今次入了兩張票，其中一票抽中27號籌，以低於600萬元買入東環II一個23樓2房戶，實用面積467方呎，計劃放租，要交雙倍印花稅。她指買到樓的心情猶如六合彩中獎，感到好開心；一向有投資商業項目，覺得東環II的呎價只是9,000元，相比其居住的南灣，一間南灣可以買入2間東環II，加上樓盤質素比南灣更高，相信今次不會摸頂入市。她亦看好香港樓市前景，相信美國不會加息，香港樓價不會跌。

問到有否入票紅磡環海·東岸，齊小姐稱，自己喜歡新地樓，加上環海·東岸屬「劃房」，無意入票。

另一位來自山東的內地客劉先生表示，現住九龍站，從事金融業，今次以540萬元買入一個低層2房戶，計劃作投資用，要交BSD稅。他認為近期股市波動對樓市亦會有影響，樓價會跌少少，但亦是一個入市良機。

現與家人租住荃灣劃房的陳女士表示，陪姊妹來揀樓，其姊妹以400萬元買入一個300方呎的1房戶。現在租住的單位月租約7,000元至8,000元，由於不想再租樓住，加上東環II有提供最高90%按揭，因此買入一個1房戶，概歛香港樓價太貴，要上車不易，雖然擔心摸頂入市，但要住亦無辦法。

上月逾千萬元新盤註冊跌六成

香港文匯報訊 港置高級執行董事伍創業表示，據土地註冊處資料顯示，8月整體物業註冊共錄得約5,197宗，按月下跌29.2%，整體物業註冊難言暢旺。8月一手私人住宅註冊量錄得約759宗，相比7月約1,128宗按月跌逾三成，此數字為自本年3月後再次跌穿千宗水平。金額方面，8月一手私人住宅註冊金額錄得90億元，按月急挫近四成半。

9月一手註冊料重上千宗

7月股市波動，該月推盤速度明顯較之前慢，市場靜局直至下旬由長沙灣一細價新盤打破，故8月之一手註冊量表現較遜色。雖然近期環球股市不穩，眾多不利因素浮現，惟8月新盤魚貫登場，部分新盤開價吸引，料可帶動9月一手註冊量重上千宗水平。

若按金額劃分8月之一手私人住宅註冊，1,000萬元以上之類別按月跌幅最大，共錄得約171宗，比7月的約442宗按月大跌逾六成。同時，此類別之註冊金額共錄得約53.1億元，比7月約119.1億元急跌55.4%。伍創業指出，由於7月逾千萬元新盤主要由貨尾單位作支撐，故此類別之按月跌幅較大。其次為500萬元或以下之類別，共錄得約106宗，比7月約164宗按月跌約35.4%；500萬元以上至1,000萬元則錄得約482宗，按月跌約7.7%，跌幅相對輕微。由於1,000萬元以上之物業註冊大跌，拖累一手私人住宅註冊金額亦大幅下調，在金額跌幅較宗數大之下，故平均每宗一手金額隨之下跌。8月平均每宗一手金額為1,185.4萬元，比7月約1,445.6萬元跌18%。

劈價16%仍破頂 兆哇苑380萬沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞、吳婉玲）環球股市波動，加上最近有多個新盤推出，分散客源，導致二手交投淡靜。近日新界區內有多個二手業主增加議幅，成功易手，特別集中在中小型單位，吸引部分首置客及投資客。雖然二手減價潮一浪接一浪，屯門兆哇苑有業主至昨天已減價16%，連補價以380萬元沽貨，卻仍刷新屋苑造價新高。市民要買平樓仍有排等。

祥益胡志偉表示，涉及單位位於屋苑B座低層10室，實用面積567方呎。原業主於8月底叫價450萬元，及後見市況有變，最終減價70萬元，連地價以380萬元成交，減幅達16%，折合呎價6,702元，仍刷新屋苑造價新高，較上月錄得的350萬元再高出9%。原業主於2009年以125.5萬元買入，是次轉手賬面升值兩倍離場。

偉景花園3房套減56萬易手

同時，中原地產陳輝麟表示，有業主累減56萬元至684萬元沽出居屋偉景花園單位，成為屋苑造價次高。該行促成居屋偉景花園3房套房間隔戶成交，業主累積減價達56萬元，於自由市場以684萬元沽出，易手價低於



市場消息指，觀塘麗港城高層一個相連單位以1,580萬元易手。資料圖片

同屋苑6月以698萬元成交的單位，單位為5座高層D室，單位實用面積687方呎，折合平均實用呎價9,956元。原業主於2005年2月以205萬元自由市場價購入上述物業，賬面獲利479萬元，單位升值2.3倍。

麗港城相連戶1580萬成交

藍籌屋苑再錄得巨額成交，市場消息指觀塘麗港城34座高層一個相連單位，實用面積合共1,204方呎以1,580萬元成交，平均呎價13,123元。

另外中原地產柯勇表示，該行促成日出康城一海景單位成交個案，業主減價17萬元成功易手，成交單位於日出康城2C期凱韻9座中層RA室，實用面積676平方呎，3房套房間隔。業主7月開價690萬元，近日以673萬元成交，單位折合實用呎價9,956元。原業主轉手賬面獲利142.7萬元，升值27%。

聚賢居大劈價盤4500萬沽

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）早前有報指聚賢居2座頂層複式D室特色戶大幅劈價1,800萬元至4,500萬元放盤。消息指單位近日終獲承接，成交價為4,500萬元，單位實用面積1,846方呎，另有約900方呎戶外空間，包括平台及天台，單位實用呎價僅24,377元。原業主為一名瑞士富豪，2008年6月以4,350萬元向恒基地產買入單位，是次易手賬面僅賺150萬元，但扣除釐印費約185萬元開支及代理佣金等後，料仍要蝕近60萬元，但仍未包括單位350萬元的極豪華裝修。目前單位銀行估價逾6,700萬元，意味著單位最少平賣三成。兩個月前同座聚賢居低層連平台特色單位成交，呎價要2.9萬元。

翻查資料，單位去年中已放盤，當時叫價6,300萬元，一直未聞承接。至今年初，單位再通過招標出售，索價5,500萬元，但依然乏人問津。業主8月見股市大跌，決定再大幅減價至4,500萬元放售，計算過去一年內，單位足足劈價1,800萬元。

兩酒店項目撤回申請

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒地尖沙咀山林大廈酒店地盤，年初因地盤剪裁問題，申請放寬高度，但後來撤回申請。西營盤第三街15號至19號，今年初亦申請重建酒店，但遭規劃署質疑，附近以住宅為主及地積比太高，所以未獲支持，估計規規會通過機會微，發展商其後亦撤回申請。

恒地撤回申請的尖沙咀山林大廈，雖然之前已獲批一份興建一幢24層高附零售商場的酒店發展建築圖則，不過發展商欲略增加每層樓底高度，及托高低層房間的樓層，年初向城規會申請將項目高限略為增加近5米，興建1幢23層高酒店，提供80間酒店房，較之前少4間，總樓面約5.5萬方呎。

此外，核心區零售需求龐大，資深投資者黎永滔早前曾申請將旗下一銅鑼灣景隆街7號顯輝中心，重建成商場連辦公室，涉及約1.4萬方呎樓面，較現時1.08萬方呎多出接近三成。不過未知是否零售業數據轉差，申請人其後撤回申請。

玉米供應過剩減弱 需求回升利好玉米期價



真知灼見

芝加哥期貨交易所(CBOT)玉米期貨周一(8月31日)收盤基本持平，交易商稱美國收割即將開始帶來的壓力被美元疲弱和油價大幅上漲所抵消，CBOT 9月玉米合約升0.5美分，報每蒲式耳3.63美元。而受歐盟產量下降影響及國內對國外進口玉米需求增加，預料玉米期貨價格將逐漸回升。

基本因素分析

受高溫天氣影響 全球玉米產量下降 歐農農作物監測機構MARS本周發佈月

度報告，由於主產區受高溫乾燥天氣影響損害玉米作物，連續第二個月調低歐盟玉米產量預測值。MARS又預計今年歐盟玉米平均產量為每公頃6.40噸，同比減少20.5%，比五年平均值減少8.8%。

據美國知名分析機構InformaEconomics發佈的數據顯示，2015/16年度美國玉米產量預計為3.407億噸，與預測接近一致，同比為3.611億噸。南非政府的作物預估委員會(CEC)最新發佈的數據顯示，2015年南非玉米產量預估值維持不變，仍為975.5萬噸。市場有研究機構預計今年南非玉米產量為974萬噸。

總部設在倫敦的國際穀物理事會

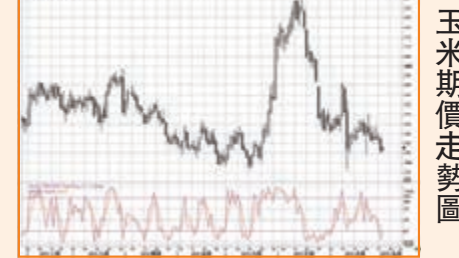
(IGC)周四發佈月度報告將本月上調全球玉米產量，原因在於美國玉米產量前景得到改善，從先前預測的3.32億噸調高了0.08億噸至3.40億噸，但歐盟產量則從原先預測的6,690萬噸調低到580萬噸至6,010萬噸。IGC報告稱，歐盟以及烏克蘭的玉米產量下調因受乾旱造成的損害超出預期。該機構又預計2015/16年度全球玉米產量為9.68億噸，低於2014/15年度的10.03億噸

中國玉米進口大增

中國作為玉米消耗大國，根據中國海關數據顯示，中國7月份玉米以及玉米替代品

等包括大麥、高粱及玉米乾酒糟的進口量均觸及紀錄高位，主要由於中央儲備制度已經推動國內玉米價格較全球價格高近50%。國內飼料廠為了節省成本，於是趁海外農產品價格低廉之際增加進口，以替代國內昂貴的穀物。

可惜，大舉採購已經促使政府機構加強對玉米替代品進口的管理。目前玉米替代



品進口不受配額限制，但中國商務部將要求大麥、木薯、玉米乾酒糟及高粱進口商按照9月將生效的新系統登記他們採購的詳細內容。有諮詢公司預估，中國2015/16年度玉米及玉米替代進口量將較當前市場年度創下的紀錄高位3,000萬噸下降逾30%至2,000萬噸。

技術走勢分析

由於主產區受高溫乾燥天氣損害，歐盟玉米本年產量大減，導致全球玉米產量高位回落。此外，中國飼料商加大額度購入玉米，令玉米期貨市場對供應供應有明顯好轉。建議投資者可於每蒲式耳357美分買入CBOT9月玉米期貨，目標價382美分，止蝕位於343美分。

英皇期貨營業部總裁葉佩蘭