

# 加息陰霾撻訂影響 A組售出86伙

# 環海東岸 逾百大客縮沙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國公佈議息結果前夕，首輪一度錄得11宗撻訂的紅磡環海·東岸昨晚8時25分推售次輪242伙，至昨晚10時半，購買2伙的A組客戶完成揀樓，消息稱售出86伙，即43組客人入市，即有近120組的A組客放棄。至昨晚11時消息指，已售143伙。至於新地東涌東環的19伙及東環II的129伙昨晚截票，消息指，至昨晚累收約1,600票，以合共148伙計，超額登記約10倍，該批單位將於明日推售。

錄得逾1,500票登記，超額登記逾5倍的紅磡環海·東岸次批242伙昨晚推售，設於旺角始創中心的售樓處現場昨晚6時已有人排隊，人龍圍繞中心3樓全層等候報到，晚上8時15分開始抽籤，由購買2伙的A組客8時25分開始揀樓，至昨晚10時半完成揀樓，消息指售出86伙，即43組客人入市。發展商之前曾表示，共有160組客人入票買2伙，換言之，即有近120組購買2伙單位的買家放棄揀樓。之後由購買1伙的B組客揀樓。至昨晚11時消息指，已售143伙。

樓花期長達35個月的環海·東岸主打中小型住宅，面積最細只有197方呎，大部分單位售價是300萬元至500萬元，發展商提供首期5%，及二按安排，買家可做9成半按揭，吸引不少上車客及投資者入票。不過，該盤日前驚爆11宗撻訂，市值5,098萬元，按發展商向買家收取樓價5%作訂金計，即撻訂單位已被殺訂約255萬元，為股災後及近年來撻訂宗數最多的新盤。發展商九建當日回應指，該11宗撻訂，部分是真撻訂，部分則是有買家想換其他單位而放棄原來單位，其中6伙撻訂單位以原價售出。

中原九龍董事劉瑛琳表示，昨晚環海·東岸次輪推售，透過該公司入票的買家出席率約80%，比首輪理想，買2伙的A組買家有投資收租客，不少客戶計劃買1伙自用，1伙收租，當中更有家庭客有意購入4伙。

## 美聯：買家未見縮沙

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，透過該行認購環海·東岸買家出席率70%，未見連環撻訂令買家縮沙，投資者及用家是六四之比，昨日客人當中，一半是約35歲以下，主要由於銀碼細，上車易，以及可借到9成半按揭。

布少明稱，雖然美聯儲局議息，並有機會開始加息周期，但現時入市的買家多已消化加息因素，只要首



■不少環海·東岸準買家排隊等候抽籤揀樓。

次加息幅度有限，對用家影響不會太大，反而需留意第二次加息的速度及力度。

交銀國際昨發表報告指，由於住宅項目供應增加，導致租金受壓，本港樓價今年會有調整。該行解釋，今年會有1.5萬個私人住宅單位供應，若果計及政府供應，全年單位供應量合共會有3萬個，為2011年以來，新單位供應量首次超越家庭成立的數目。由於未來三年，每年平均實質私人單位供應預計會有1.6萬個，相信樓價未來3年將繼續受壓。

## 交銀料樓價或跌兩成

交銀國際續指，倘若租金水平不向上調整，租金回報率只有3%，由於對長期投資物業的業主而言不算吸引，

相信會有更多業主減持單位。而一旦加息周期展開，樓價跌幅更會擴大至兩成。交銀國際預測，樓價未來6個月的沽壓會增加，第四季會有一成至兩成調整。至於租金方面，未來6個月預計會較現水平下跌5%至10%。

## 恒基或成最大受害者

本地地產股方面，交銀國際指股價經已反映樓價10%至15%的跌幅，相信地產股股價於現水平會有整固。該行對整體地產股給予「跑輸大市」評級，當中較為看好被超賣的收租股九倉(0004)，以及具重組潛力的會德豐(0020)。該行又對恒基(0012)維持「沽售」評級，原因是該股是樓價調整下的最大受害者。



■恒地林達民昨日出席香港置業「凱譽專門店」開幕。

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）恒地主席李兆基私人持有的尖沙咀服務式住宅凱譽即將重推。恒地營業（一）部總經理林達民昨日出席香港置業活動時表示，凱譽計劃最快下月重推，預告首批單位將以「驚喜價」推出，同時亦會有其他針對海外客的措施推出。

林達民指，現樓示範單位進行中，正收集市場反應及密切留意市況。而對於售價，他就指，凱譽去年開售至今已17個月，其間14個月樓價處於上升軌道，但7月股市回落，正考慮有關因素應如何定價，只表示會以「驚喜價」推出。凱譽去年售出逾50伙，內地客比例逾兩成，項目最快月內收樓。至於有否買家因按揭問題而撻訂，他未有正面回應，只稱公司一直「傾緊」。

## 林達民：撻訂反映猶豫

近期不少新盤都出現買家撻訂，林達民指，過往無論升市跌市都會出現撻訂，原因多涉及買家自身財政安排，但對近期多了撻訂，他就指這反映買家入市變

得猶豫，但目前撻訂數目仍在合理範圍內。對於豪宅市道，他就認為，雖然過去兩個月市道低迷，但購買力正在積累，人民幣贬值，相信人民幣資產會轉移至包括本地等海外資產，豪宅積累購買力會「爆出來」。

## 美國不加息可穩定樓市

就本港樓市政策的看法，林達民認為近兩月樓價有稍為回落，在目前的成交量，政府不必再推出需求管理措施，應該繼續增加土地供應。對於美國加息的影響，他指出市場預期美國即將公佈議息結果，今次不加息的機會較大。如若真的加息，也需視乎聯儲局認為短期內有沒有需要再加息，因為短期內不再需要加息，相信更能令市場穩定。

香港置業行政總裁李志成亦認為，美國失業率仍逾5%，故相信美國仍未有條件加息，即使加息，幅度亦不會大，預計年內最多只會加0.25%至0.5%。本港業主持貨力強，二手供應少，料美國加息對本港樓市影響不會太大，但成交量會持續低迷。

# 凱譽預告「驚喜價」重推

# 玖瓏山加推98伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤持續火併。嘉里等於沙田的玖瓏山昨日公佈加推98伙，呎價由14,576元至28,760元，市值約26.5億元，標準戶折實入場費1,030萬元。另外，長實計劃於下周公佈紅磡維港·星岸第5座星海譽首批價單。

嘉里發展執行董事朱業培表示，玖瓏山新一批98伙單位，價錢比一般分層單位為高，特色單位會因應設計間隔景觀等因素與一般單位有差異，有機會創項目新高的最貴特色單位折實呎價約2.5萬元。玖瓏山至今售出約810伙，佔項目總數約85%。

## 特色戶呎價2.8萬試新高

嘉里發展市場策劃總監吳美珊稱，此批單位大部分都會連車位優先認購權，部分為複式特色花園戶，另有連天台戶，只提供即建分期付款，另有備用二按，車位每個150萬元。當月中瓏閣第2座連天台A室，單價售價5,286萬元，實用呎價28,760元，為項目最高價單位。

根據價單，此批單位其中69伙



■嘉里朱業培(右)及吳美珊介紹玖瓏山示範單位。

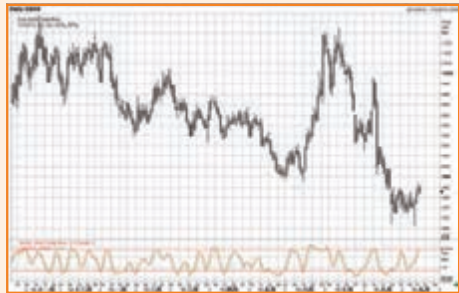
標準單位的實用面積由953方呎至1,507方呎，售價由1,160萬元至3,509萬元，另有29伙首次推出的複式花園及頂層連天台單位，實用面積由1,088方呎至2,145方呎，售價由2,253萬元至5,286萬元，售價2,000萬元或以下的最高折扣11.2%，售價2,000萬元以上的最高折扣12.16%。

## 維港星岸新貨下周推出

其他發展商方面，長實地產投資董事郭子威表示，紅磡維港·星岸全新第5座星海譽，下周將公佈首張價單，並提早開放全新示範單位，料中秋節前正式接受認購。他指出，項目第1座、2座的買家佔逾10%為非本地客，料星海譽的非本地買家比例將不少於10%，故第5座將針對非本地客優惠，料提供印花稅補貼回贈。集團明日將於上海安排約1萬名代理進行推介會，本周六、日於內地4大城市安排300場推介會，料吸引逾1.5萬人參與。

他透露，將軍澳峻瀝僅3伙至4伙未完成交易，最快月底至下月初重推，售價將會大幅調升。

## 大豆期價走勢圖



高。根據中國海關數據顯示，自年初至8月中國大豆進口量同比增加9.8%達5239萬噸，創同期紀錄高位，而其中大量以南美市場供應為主。但由於最近人民幣大幅貶值，對於進口大豆成本的提升，以及目前國內油廠壓榨虧損，抑制後期採購力度。

## 全球對中國進口大豆需求成疑

近幾個月，中國大豆進口量屢創歷史新

# 名門傳慘案 賣家蝕千萬

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）二手市場劈價單位不絕，業主一劈再劈為求將單位甩手，粉嶺碧湖花園1座業主上星期剛放盤，就覺得「後市唔理想」，4日內「一劈再劈」每日減價10萬元，減至360萬元將單位沽出。豪宅市道亦未見理想，大坑名門更有見血慘案，單看帳面要蝕千萬才能離場。

## 碧湖2房4日減40萬

美聯周志強表示，粉嶺碧湖花園1座中層H室，實用面積400方呎，兩房間隔，上星期放盤，業主已覺得「後市唔理想」，4日減40萬元，至360萬元沽出，實用呎價9,000元，低市價約7%。原業主2010年3月斥150萬元買入，是次帳面仍賺210萬元。

另外，中原梁顯信表示，將軍澳峻瀝1期僅錄兩宗成交，其中一宗更要減價35萬元才賣出。單位為6座中層F室，面積503方呎，兩房間隔，最初開價590萬元，降價至555萬元才能易手，折合呎價11,034元。

## 帝景峰複式減352萬

豪宅方面，中原余社朝表示，九龍塘帝景峰帝景居複式戶業主本身開價3,700萬元，買賣雙方議價一星期終達成協議，大幅降價352萬元成交，議幅9.5%。單位位處6座，實用面積1,604方呎，原則四房套房間隔，附設天台，現連同2個車位，以3,348萬元沽出，略低於市價，折合實用呎價2,09萬元。

另外，市場傳出大坑名門更錄得蝕讓個案，消息指，剛沽出單位為5座高層A及B室相連戶，單位實用面積分別867方呎及871方呎，總面積1,738方呎，以4,100萬元沽出，平均實用呎價2.36萬元。原業主於2007年以4,934萬元買入，單是帳面已蝕834萬元，連使費料蝕1,060萬元。

但市場消息指，當年長實推售名門時，設有一項付款優惠，買家提早完成交易可獲樓價17.5%回贈，若該名業主有選擇上述優惠，料是次僅蝕盤印費及佣金大約200萬元。



■大坑名門總面積1,738方呎單位以呎價2.36萬元易手。資料圖片

# 元朗商貿地下周招標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日公佈，元朗東頭工業區一幅商貿地將於9月25日招標。另外，備受爭議的延坪道豪宅地將於今日截標。

政府本季擬出售的一幅商貿地，位於元朗東頭工業區宏業西街與康業街交界，鄰近元朗貿易中心、麗新元朗貨倉。地政總署公佈該地將於9月25日招標，12月18日截標，地皮面積約99,524方呎，可以5倍地積比率發展，興建約497,620方呎樓面，業界估值由7.46億元起，樓面地價約1,500元。

## 延坪道豪宅地今截標

另一方面，延坪道豪宅地將於今日截標，地盤面積約219,596方呎，可以3倍地積比率發展，可建樓面約632,385方呎。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，該地位處傳統豪宅區，部分單位望海景，加上早前區內另一幅土地以高於市場估值成交，令人對造價有憧憬。綜合市場資訊，地皮估值由57億元至94.86億元，樓面地價約每呎9,000元至1.5萬元不等。

地皮估值差距頗大，主因根據實地章程，發展商除需負責項目範圍附近斜坡的維修及保養工作，更為後方逾220萬平方呎山坡進行岩土勘察工作並進行防護及保養措施，以防止影響住宅項目範圍。另外，項目受限高（不得高於香港主水平基準210米）條款約束，發展商亦需要進行環境評估，以及為項目範圍內稀有動物進行保育研究工作。最近更有環保團體諮詢法律意見，擬申請司法覆核，並計劃今日到地政總署示威。

中原地產測量師黎堅輝表示，地皮受司法覆核程序困擾，加上中標發展商需為地皮山坡進行勘察及防護，投資額較大，預計地皮可接獲5份至8份標書。該行估計樓面地價約15,000元，總值高達94.86億元。

# 全球大豆供應充裕 料大豆期貨將延續弱勢



CBOT大豆期貨收高，11月大豆期貨合約報8.92美元/蒲式耳，觸及三周高位；主要由於美國農業部(USDA)周一公佈的每周作物生長報告顯示大豆作物優良率下降。但受全球供應寬鬆格局及中國需求憂慮下，料大豆升勢難持續。

## 基本因素分析

## USDA上調美豆畝產和產量預測

美國農業部(USDA)周一公佈的每周作物生長報告顯示，截至9月14日當周，

美國大豆生長優良率為61%，低於次前一週的63%，按去年同期減少11%，主要受天氣影響減少產量。雖然截至9月初美豆優良率仍低於去年同期，但基於結莢數量和重量同比大幅增加，因此預測畝產為47.1蒲式耳/英畝，環比上升0.2，及比平均預期上升0.7蒲式耳。此外，USDA又預測本年美國大豆產量為39.35億蒲式耳，高於8月預測的39.16億蒲式耳，但比去年預估的39.69億蒲式耳稍低。

至於另一大豆主產國巴西，巴西國家商品供應公司(Conab)在最新發表的月份報告中，將維持2014/15年度大豆產量預

估不變為9620萬噸，而2014/15年度巴西大豆產量將比上年增長11.8%。作為對比，巴西國內分析機構Celeres上周三(9月9日)表示，預計2015/16年度巴西將收穫大豆9710萬噸，較上一年度增加1.2%。

庫存方面，USDA預測全球2015/16年度大豆年末庫存預估為8,621萬噸，低於上月預測的8,688萬噸，但仍為九年最高水平，相比過去八年庫存增幅均達到一倍以上，主要因美豆供應壓力龐大。

## 全球對中國進口大豆需求成疑

近幾個月，中國大豆進口量屢創歷史新

此外，國內近期對進口大豆流入食品豆領域抽查檢驗提高，也一定程序會影響進口需求，因此預計未來大豆進口仍有一定程序的下調空間。

## 技術走勢分析

自USDA上月供需報告意外利空以來，CBOT大豆市場投機基金不斷減持大豆淨多單。據美國商品期貨交易委員會(CFTC)公佈，截至9月8日淨多單降至3.48萬手，較8月報告前的10.44萬手減少近7萬手。在美國大豆豐產預期不斷增加，以及對國內大豆需求憂慮情況下，投機基金看淡後市明顯，建議投資者每蒲式耳890美分沽出CBOT大豆期貨，目標價823美分，止蝕位902美分。

英皇期貨營業部總裁葉佩蘭