

新盤捷訂潮初現 一日四宗

豪客未嚇怕 億元購琥珀

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）上周英國脫歐公投，為全球市場投下震撼彈，昨日本港新盤市場更湧現捷訂潮。恒地系內馬鞍山迎海・星灣御、大角咀利奧坊・曉岸、馬頭角迎豐，以及永泰旗下何文田山畔，均錄取消交易，共計殺訂逾百萬元。然而，地產代理預期，新盤在受惠貼市價開售及「借凸」樓按等刺激下，交投表現將「下半年勝上半年」，更計劃招兵奪取商機。事實上，部分發展商亦已趁市旺預告下季開始將有逾千伙新貨供應，一手氣氛勢必較近期更熱鬧。

恒地系內多個新盤連環捷訂，據成交記錄顯示，馬鞍山迎海・星灣御25座15樓B室，面積529方呎，屬一房連儲物室間隔，於本月20日以810.7萬元成交，惟成交未能完成，估計買家損失約40.5萬元訂金。

星灣御殺訂逾40萬

與此同時，大角咀利奧坊・曉岸1座27樓G室，實用面積255方呎，同樣屬一房戶型，一度於本月18日以472.6萬元成交，不過交易未有進展，估計買方遭殺訂23.6萬元。同系馬頭角迎豐16樓J室，實用面積288方呎，亦為一房戶型，本月15日以459.9萬沽出，惟最終未能完成交易，料買家損失約23萬元訂金。

而位於紅磡，由永泰及南豐合作發展的何文田山畔亦出現取消交易，涉及2座10樓G室，屬一房戶型，本月18日以797.1萬元成交，不過買家最終撻訂，估計需賠

近40萬元訂金。

不過，在售新盤市場成交延續，更錄巨額成交，華置及新世界的西半山琥珀昨天沽出5樓A室海景戶，成交價1.07億元，消息指買家為港人用家，單位面積2,758方呎，呎價38,796元。該盤開售至今已售出20伙，套現逾21億元，目前僅餘一伙標準戶。

SAVANNAH成功標售2伙

此外，會德豐旗下將軍澳SAVANNAH昨日成功標售兩伙。其他新盤方面，元朗峻巒・世宙，西營盤明德山，東涌昇薈，大埔逸瓏灣，西貢逸瓏園，何文田皓畋，馬鞍山迎海・駿岸，尖沙咀凱譽，馬頭角迎豐，旺角SKYPARK昨天均獲承接。

代理料下半年勝上半年

踏入7月尚有不足一周，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，今年上半年(截至6月27日)一手私樓註冊量錄5,299宗，二手住宅

則錄15,064宗，剛突破2萬宗，較去年下半年下跌17%，但一手註冊則下跌34%。隨着加息預期降溫，下半年發展商推盤步伐將加快，一手私樓註冊量可望重上去年下半年約8,000宗，表現將「下半年勝上半年」。

布少明又指，由於商機增加，下半年有機會設20間至40間分行，包括新增店舖及調遷至具戰略價值舖位，人手可望添600人。

Q房網：成交比例邁30%

另一代理行Q房網，香港董事總經理陳坤興指出，由2012年開始連續四年，一手私人住宅註冊量高峰期均出現於下半年，分別為2012年10月的2,239宗，2013年12月的2,048宗，2014年7月的2,503宗及2015年12月2,142宗。他估計，隨着發展商的競爭白熱化及推出低首期、高按揭成數等優惠吸客，下半年一手成交比例料會由現時25%增至30%，單月一手成交量有機會挑戰近6年高位，突破2,500宗。

PY Venezia 加推 63 伙



■新地雷雲(左)及陳漢麟介紹PY Venezia最新銷售安排。 記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）上周元朗新盤PARK YOHO Venezia熱銷，發展商新地乘勝追擊，昨日加推4號價單涉及63伙，折實平均呎價10,383元。連同第3張價單的50伙則合共113伙，發展商最新公

佈，將於本周末(2日)發售80伙。消息指，該盤截至昨日已累计近450票。

本周六發售80伙

據了解，該批63伙按定價計平均呎價11,666元，折實後均價為10,383元，涵蓋一房至三房。發展商昨夜公佈銷售安排，定於7月1日截票，並於7月2日發售80伙。與首輪銷售一樣，今次亦分兩階段銷售，首階段讓大手買家優先揀樓，第二階段則供認購不多於2伙的準買家揀樓。

最新一張價單中，定價售價介乎539.9萬元至1,110.1萬元，實用面積介乎416方呎至939方呎，呎價由10,467元至13,175元，並維持基本折扣最高11%不變。同日該盤在昨開放兩個現樓示範單位予傳媒參觀，分別

為7B座10樓A室及B室，均為兩房戶型，實用面積分別為583方呎及497方呎。

新地副董事總經理雷霆同日亦透露旗下其他新盤部署，下季最快有機會推出屯門良德街項目（321伙）、筲箕灣教堂里項目（650伙）及西半山巴丙頓道項目（79伙），3盤共提供逾千伙規模。至於元朗峻巒1C期（166伙）則視乎今次PARK YOHO Venezia銷售情況再決定。

海柏匯削津貼優惠

另一邊廂，香港小輪旗下長沙灣海柏匯昨日亦公佈新安排，即日起停售39伙，並更新價單，將原先所有單位可享的3%「從價印花稅」津貼優惠減至1%，令項目變相加價，並於本周末重新發售。

永泰奪屯門地 呎價回到3年前

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地價近年表現每況愈下，地政總署昨日公佈屯門青山公路大欖段地皮的招標結果，由永泰地產以9.82億元中標，每呎樓面地價3,343元，貼近市場預期下限，相比半年前地價下跌16.6%。翻查資料，永泰2013年8月亦購入一幅屯門地皮，位置與昨日中標的地皮毗鄰，但當時每呎樓面地價亦要3,534元，即今天的地價跌回3年前。

每呎樓面地價3343元

屯門為政府近年另一供應重要來源，單單去年就賣出6幅住宅地，其中小秀一帶的分層住宅地皮，每呎樓面地價大約4,008元至4,621元不等。其中，永泰地產去年底購入的屯門掃管笏路地皮，當時樓面地價4,008元，已較去年中高位已下跌逾一成。但低處未算低，昨日永泰購入的屯門青山公路大欖段地皮，每呎地價竟跌至3,343

元，半年地價再跌16.6%。

事實上，去年中樓市高峰期的時候，地價亦屢創新高，恒地去年6月以每呎樓面價4,621元購入屯門第56區管翠路地皮，若果以這幅地皮去作比較，該區的地價於1年內足足急跌27%。翻查資料，原來永泰2013年8月亦曾買入一幅屯門地皮，位置與昨日中標的地皮毗鄰，但當時每呎樓面地價亦要3,534元，意味今天地價跌回3年前。

美聯測量師行董事林子彬表示，政府持續推地，發展商選擇增加，而且市況波動及樓市下行，該區不足供應，都令發展商出價審慎，並以低於市場預期價成交。他又指，永泰地產於該區有多幅地皮發展，其中一幅毗鄰昨日中標地皮，發展上可起協同效應，具有一定優勢，故出價亦相對其他發展商進取，惟成交價仍較區內其他地皮有一定折讓。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩

文估計，地皮的總發展成本約20億元至25億元不等，估計發展中及大型或低密度住宅，落成後可賣每呎1萬元或以上。他認為，地皮屬新界西北傳統區域，有一定區內客，亦可吸引內地客；而且地皮位置開陽，有海景及山景，近年哈羅國際學校進駐，亦增加區內地段潛力，但因位置近公路，須要解決嘈音問題。

過去3年屯門奪3地

資料顯示，地皮面積約81,570方呎，估計可建樓面面積約為293,642方呎，可發展為低密度分層式住宅。永泰地產(地產投資及發展)董事總經理吳家煒表示，繼去年底公司以10.56億元投得屯門掃管笏路地皮後，今次再度於同區投得另一幅地皮，認為地價合理。連同昨日新購入的地皮，永泰地產2013年至今已於屯門購入3個住宅地皮，合共斥資約26億元。

波叔逾4億買尖沙咀舊樓



■資深投資者鄧成波購入太極大樓全幢逾八成業權，已達強拍重建門檻。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）資深物業投資者鄧成波近期一直吼準尖沙咀物業。消息指，鄧氏新近購入尖沙咀柯士甸道132至134號太極大樓全幢逾八成業權，成交價逾4億元。

該廈樓齡達50年，地盤面積約5,457方呎，目前地下為商舖，1樓為寫字樓，2樓至11樓為住宅用途，總樓面約26,400方呎。物業估計可重建為銀座式商廈或酒店，可建樓面高達6.5萬方呎，折合樓面呎價逾6,000元。如今買家購入項目逾八成業權，已達強拍重建門檻。

購入價平叫價三成

翻查市場資料，是次成交的太極大樓81.25%業權原先由禹銘及有關人士持有，一度於去年中招標放售，意向價約6億元，惟僅收一份標書並最終收回。迄今轉手，成交價與去年意向價低達三成。而禹銘早於2011年底，先以1.1億元購入地舖

及20伙住宅，2年後再斥8,880萬元購入17伙住宅，物業期內升值逾倍。

廟街酒店全幢放售

另一方面，位於佐敦廟街129至131號全幢酒店物業最新以公開招標形式放售，9月8日截標。負責是次代理工作的戴德梁行指，物業總建築面積16,702方呎，現為A3 Hotel，全幢物業市值租金估計可達每月約50萬元，意向價為1.35億元，預期回報接近4.5厘，而以銷售建築面積計算，平均每呎售約8,000元。

物業屬甲類住宅用途，但早年已獲城規會批准作酒店用途，地盤面積約1,182方呎，物業高度約55米。酒店共有19層，地下為酒店大堂、接待處及後勤設施，高層地下至3樓及頂層則為機房等設施，5樓至13樓分別設有三間客房，17樓至18樓則各有兩間客房，各樓層建築面積約752方呎，合共提供37間客房。



■有地產代理預期，隨著發展商的競爭白熱化及推出低首期，一手交投表現將「下半年勝上半年」。

近日新盤捷訂個案					
成交時間	項目	單位	面積 (方呎)	成交價 (萬元)	估計殺訂 (萬元)
6月20日	馬鞍山迎海・星灣御	25座15樓B室	529	810.7	40.5
6月18日	大角咀利奧坊・曉岸	1座27樓G室	255	472.6	23.6
6月15日	馬頭角迎豐	16樓J室	288	459.9	23
6月18日	紅磡何文田山畔	2座10樓G室	381	797.1	39.85
資料來源：成交記錄冊				製表：記者 蘇洪鏘	

啓德新盤最快下月應市

嘉華稱同區項目年底售

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德發展區為政府近年重點發展區域，至今已批出6幅啟德住宅地，可建樓面面積約296萬方呎，提供約4,476伙單位，其中頭炮項目將於今年發售。中國海外地產董事總經理游偉光表示，集團區內「啟德一號」有機會下月發售。據了解，啟德一號合共提供1,169伙，1號地盤佔545伙，2號地盤佔624伙。

中海外啓德一號涉千伙

游偉光表示，啟德一號正待批預售樓花同意書，開售工作已準備齊全，最快下月發售，又指如啟德再有地皮推出公司會研究。資料顯示，啟德一號屬啟德首個「港人港地」項目，限定樓盤於開售時只可發售予香港永久居民，未來30年有關單位轉售，亦只可以香港永久居民作對象。

由於啟德發展區多個新盤即將開售，不少代理行部署進駐，中原地產九龍住宅部早前已啟動啟德營業區，其中啟德新區資訊滙昨日正式營運，新店打破傳統經營模式，全新的智能分行以互聯網加大數據的新科技營運模式，不再受地域規限。另外，游偉光表示，中海外鴨脷洲南區、左岸最快第三季現樓發售，已獲批滿意紙。

太古城天台戶刷新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手市場錄零星新高成交，消息指，鯉魚涌藍籌屋苑太古城北海閣頂層連天台特色戶，實用面積708方呎，連662方呎天台，望開揚海景，原業主去年中一度叫價1,600萬元，最終以1,350萬元成交，減幅達16%，折合呎價19,068元。成交價創下該屋苑觀海同類單位新高。

據了解，原業主於1993年以450萬元購入單位，持貨23年賬面勁賺900萬元，期內升值2倍。

6月二手平均註冊額升5.3%

另外，港置行政總裁李志成昨指出，據土地註冊處最新資料顯示，6月至今二手住宅註冊量錄2,838宗，比5月同期按月跌8.1%，預料6月全月二手住宅註冊量可企穩3,000宗水平。金額方面，6月至今二手住宅註冊金額暫錄162.8億元，按月跌2.6%。平均註冊金額為573.6萬元，與5月全月的544.7萬元上升約5.3%。

按三區劃分，升幅最急之地區為港島區，6月至今平均每宗二手註冊金額錄886.9萬元，較5月的791.3萬元升12.1%，



■太古城天台特色戶業主一年內劈價250萬元。

升幅達雙位數。九龍區平均註冊額錄589.1萬元，升3.6%。新界區則錄得跌幅，平均註冊額錄456.7萬元，微跌0.4%。

上海豪宅半年成交破頂

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報導）臨近7月樓市傳統淡季，上海商品住宅成交卻迎來一波小高峰，上周（6月20日至26日）住宅成交量環比上漲逾2成。當中，豪宅表現突出，上周成交創6月以來單周新高，半年成交創歷年同期新高。

商品住宅成交周升20%

上海鏈家市場研究部數據顯示，受到暑期淡季影響，上周商品住宅新增供應環比下降16.91%，為25.05萬平米，但成交量卻出現回暖跡象，環比升20.63%，達32.77萬平方米。

中原地產分析認為，前期土地拍賣熱是推動住宅成交升溫的一個動力點，從剛誕生區域地王的嘉定來看，其在上海17個區縣中新建商品住宅成交面積排名第一。易

居研究院副院長楊紅旭則表示，英國脫歐導致各國貨幣進一步寬鬆，亦包含人民幣在內，因此短期內對中國樓市是一種偏利好，下半年樓市會繼續升溫。

另外，豪宅市場也再次呈現火爆趨勢。鏈家數據顯示，上周上海單價8萬元（人民幣，下同）的高端商品住宅成交量154套，為6月以來單周新高。今年截至到6月21日成交均價達10萬元豪宅成交量為638套，與去年同期相比大幅上漲4.2倍，並已超去年全年成交量，創下歷史紀錄，達到歷年同期豪宅成交套數總量新高值。

有市場人士呼籲警惕住宅升溫和豪宅火熱行情。同策諮詢研究中心總監張宏偉就認為一線城市「地王」與「日光盤」頻現，已經使得短期內投資價值變低，而目前樓市回暖仍然缺乏經濟基本面持續企穩的支持。