

# 2800伙新盤下月排隊售

## 蒼朗300萬有找 Grampian載樓書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴) 8月即將到來,目前至少6個新盤共2,807伙爭相推售。馬鞍山蒼朗最快下周開價,首批不少於128伙,入場費或低於300萬元;南豐於屯門豐連、筲箕灣形蒼今日公佈銷售部署,而九龍塘The Grampian在昨日上載樓書,準備推售,元朗Grand YOHO(第一期)計劃下月底推售。

### 計劃8月推售新盤

樓盤	數目
元朗Grand YOHO一期	1,128伙
筲箕灣形蒼	650伙
馬鞍山蒼朗	640伙
屯門豐連	370伙
九龍塘The Grampian	14伙
赤柱海天徑1號及春磡角道44號、46號、48號及50號	5伙

製表:記者梁悅琴

宏安地產與錦華地產合作發展的馬鞍山蒼朗銷售進入大直路。宏安地產行政總裁黃耀雄表示,項目已獲批預售樓花同意書,樓書準備工作亦已進入最後階段,最快下周開價,下月推售。首批單位不少於128伙,低層入場費或低於300萬元,其餘單位定價料介乎300萬元至400萬元。

### 蒼朗不提供高成數按揭

他預料,整個項目銷售金額約20億元,由於主打小型單位,總額不高,因此不會提供高成數按揭,目標為上車客及投資者。

蒼朗預料2018年12月落成入伙,提供640個單位,間隔由開放式至2房,標準戶實用面積221方呎至411方呎。他指,項目售樓處設於尖沙咀,提供1個連裝修示範單位及2個交樓標準示範單位。展望後市,他認為,細單位銷情回暖,其他發展商的樓盤銷情亦理

想,對本港樓市前景感到樂觀。根據一手銷售資訊網顯示,興勝創建與陳日新家族合作的九龍塘嘉林邊道The Grampian昨日上載樓書。該公司早前透露,項目最快下月現樓發售,提供14伙,全為4套房間隔,標準戶實用面積2,077方呎,頂層連天台戶為2,134方呎,天台面積1,672方呎。

至於會德豐地產於將軍澳SAVANNAH昨公佈將於周日(31日)推售17伙2房單位,面積由457方呎至519方呎,另有140方呎至407方呎平台。

### SAVANNAH周日推17伙

信德旗下赤柱洋房項目——海天徑1號,春磡角道44號、46號、48號及50號昨公佈以招標形式發售,8月31日截標。5座洋房實用面積由4,374方呎至6,615方呎,花園面積由3,309方呎至4,905方呎。

另一方面,仲量聯行昨日發表的6月

《香港住宅銷售市場》研究報告稱,近期住宅物業銷售回穩跡象,並不代表樓市已經轉勢。土地註冊署6月公佈的資料顯示,住宅成交量於5月按月升0.7%至4,620伙,成交額則按月下跌20.3%至326億元。當中,一手銷情繼續成為市場焦點,共售出1,538個單位。交投氣氛暢旺主要受三大因素影響,包括推售的單位價格明顯較低、市場對下半年加息的預期降溫,以及二手住宅樓價回升。

### 仲行料開價極為吸引

該行認為,縱使樓市近期回穩,樓價下調壓力將會增加,主因不少大型項目部署短期內開售,包括已獲批預售樓花同意書的元朗Grand YOHO(第一期)及馬鞍山蒼朗,分別提供1,128及640伙。該行香港資本市場部區域董事莫凱傑表示,發展商為求在首階段便取得理想銷情,開價將極為吸引,二手樓價將添下調壓力。

美聯武劫(右)表示,東半山豪宅樓價較去年高峰有約1至2成折讓。

陳楚倩攝



宏安地產行政總裁黃耀雄表示,馬鞍山蒼朗最快下月推售,首批單位將不少於128伙。

顏倫樂攝

## 港島下半年供應逾二千

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)樓市近期回穩,美聯物業料下半年豪宅市道跑贏大市,東半山全年成交額破百億元。美聯物業董事歐灃軒昨預計,今年下半年有機會推出的港島區新盤約2,346伙,當中89%位於北角及筲箕灣,其他區域供應相對有限。人民幣持續波動,該行估計下半年內地投資者來港投資物業的需求增加。

### 新貨集中北角筲箕灣

截至7月25日,港島區(包括愉景灣)今年首7個月錄得957宗一手私樓註冊,較去年同期的841宗高出逾百宗,至於註冊金額則錄得約231.6億元,與去年同期的237.4億元相若,為連續3年同期錄得逾230億元,需求可見一斑。

當中,逾1,000萬元一手私樓註冊量達561宗,佔整體59%,至於高過2,000萬元個案更達295宗,即佔整體31%。

### 逾千萬一手註冊佔6成

美聯物業高級區域營業董事何瑗麟表示,今年備受市場注目的東半山跑馬地及大坑一帶成為豪宅焦點,該區次季一二手交投更較首季錄得近1.3倍增幅。值得留意,東半山跑馬地及大坑區首7個月錄得4宗高逾5億元的超級大額成交,近年罕見,包括MOUNT NICHOLSON 6號屋、5號屋及8號屋,和高士美道6號項目。該公司區域聯席董事武劫表示,東半山豪宅價低水見吸引力,現時區內樓價較去年高峰有約1至2成折讓,故見吸引力。

# 市民樓價看升比率反彈

## 市民對樓價於未來12個月的走勢有何看法?

	2015年				2016年	
	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季
上升	46%	57%	26%	12%	9%	13%
平穩	32%	26%	28%	26%	20%	26%
下跌	22%	16%	46%	62%	72%	61%

資料來源:花旗銀行

香港文匯報訊 花旗銀行昨日公佈最新市民置業意向調查結果,認為樓價在未來12個月下跌的受訪者比例,連升三季後首次出現回落,由第一季的72%,降至最新第二季61%;有意買樓的市民比例,亦升4個百分點至23%。調查顯示,市民認為樓市信心稍增,與近期樓市回穩情況相吻合。

### 估跌人士續大多數

今年第二季認為樓價會在未來12個月下

跌的受訪者比例,自2015年第二季開始連升三季後首次出現回落,並由2016年第一季創歷年新高的72%,下跌至61%。而2016年第二季認為樓價會在未來12個月上升的受訪者比例重上雙位數字,由2015年第一季的9%上升至13%。

花旗銀行零售銀行業務主管林智剛表示,是次季度調查顯示,預期樓價會在未來12個月下跌的受訪者比例自2015年第二季首次減少,反映出部分港人認為樓市調整幅度稍為回穩。事實上,年初至今,本

港住宅樓價已在今年3月的低位回升2%,預期樓價有機會在下半年繼續上升。

另外,調查結果顯示,在今年第二季有23%受訪者表示現時置業興趣一般,較上季升4%。另外,分別有13%及64%受訪者表示有興趣置業和不感興趣置業,比例均較上季輕微下降。

### 舉棋不定人士增加

雖然美國聯儲局暫未加息,但英國脫歐後對環球經濟不明朗因素增加,調查結果顯示有更多港人對現時置業持觀望態度,認為現時置業時機為一般的港人由2016年第一季38%上升至今年第二季的41%。而認為現時是置業好時機的受訪者比例與上季比較,由5%輕微下降至4%;認為現時不是置業好時機的受訪者比例則連續第三季下跌,由2015年第三季的74%跌至2016年第二季的55%。

有關調查為花旗銀行委託香港大學社會科學研究中心,以隨機抽樣電話訪問形式,於6月訪問超過500名香港市民。

## 中原上季佣金增收77%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠新盤積極推售,中原地產公佈,旗下香港住宅部於今年第2季佣金收入8.8億元,較上一季上升77%。按照紅花發放機制,第2季全線後勤可獲發相等於月薪0.6及0.9個月(主任級或以上)之花紅。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,受英國脫歐帶動,資金流向物業市場,料7月公司住宅部佣金有望衝向3億元,8月發展

商把握契機,將有多個一手項目接連開售,而二手表現亦轉旺,樓市雙線發展,8月住宅部佣金有望向4億元邁進。

另一代理行,美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,近期樓市交投趨旺,資金持續流入大市,為鼓勵旗下前線員工捕捉市場商機,早前特別設立「超豪大刁」獎金及「大手客」獎金,藉以嘉許員工,預計本月將會派發200萬元獎金。

## 允記老闆沽御龍山賺六球

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)據土地註冊處資料顯示,火炭御龍山10座中層B室,實用面積1,248方呎,早前以1,702萬元易手,折合呎價13,638元。原業主為允記體育用品公司老闆陳錦波,於2008年以1,100萬元公司名義購入單位,持貨至今升

值55%。

各區方面,將軍澳連錄逾千萬成交個案,利嘉閣溫錦駒指,將軍澳中心13座將軍澳家庭低層A室,實用面積905方呎,據稱原業主豪裝逾百萬元,成交價1,068萬元,折合呎價11,801元。原業主2010年以741.8萬元買入,賬面升值約44%。

世紀21物業(將軍澳)分行魏仕良表示,將軍澳廣場2座高層G及H室雙連戶成交,實用面積900方呎,原業主因移民安排於本月初放盤,開價1,100萬元,最終減價41萬元,以1,059萬元沽出單位,折合呎價11,767元。

### 將軍澳業主趕移民蝕住走

原業主於2014年5月以919.8萬購入上述物業,持貨至今僅兩年,迄今轉售需繳交特別印花稅(SSD)105.9萬元,扣除稅後賬面仍獲利33.3萬元,惟扣除使費後料仍需蝕蝕逾20萬元。



火炭御龍山10座中層B室以呎價13,638元易手。

資料圖片

## 莫文蔚2699萬購長沙灣工廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)藝人莫文蔚斥資2,699.8萬元購入長沙灣環蒼中心19樓4個相連工廈單位,面積4,251方呎,呎價6,351元。據悉,該單位原業主為台灣商人,於2011年以1,528萬元購入,獲利1,172萬元沽出,賺76.7%。有關單位市

價約25元,料回報率有4.7厘。

據土地及公司註冊處資料,長沙灣工廈環蒼中心19樓1至5室,以2,699.8萬元沽出,新買家為維利亞太有限公司,其公司董事為MORRIS, KAREN JOY(與莫文蔚英文名同名)。

## 領展:不考慮減租

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)近年積極轉型為發展商的領展(0823),旗下部分商場被指空置率高企,領展企業傳訊及對外關係總監盧炳松表示,問題主因是人流不足所致,公司亦因此不時進行翻新工程以吸引人流,並強調不考慮減租以解決現有問題。公司股價近日屢試新高,昨天報57.25元,維持前一日的新高價位。

### 空置率高因人流少

領展財務總監羅迪強補充,個別商場由於沒有安裝冷氣等設施,貨種不齊全,難以吸客,相信裝修及活化後可吸引人流。

而公司計劃未來每年投放6億元至7億元,更新6至7個項目。又會參考官員的意見,加設無障礙及長者設施。羅迪強又說,今年首季旗下商場出租率及租金平穩,續租理想,雖然零售市道吹淡風,不過現時已見回穩,旗下商場商戶營業額有增長,未來加租幅度視乎整體香港零售市況。

上月特首梁振英曾經開腔指出,領展應負起社會責任,隨後盧炳松對此回應「歡迎回購」。而昨日盧炳松補充指,截至目前公司未有與政府討論回購事宜,又指公司股票百分之百在市場流通,任何人都可以購買。



領展財務總監羅迪強指,個別商場由於沒有安裝冷氣等設施、貨種不齊全,難以吸客。

記者張偉民攝

## 梅窩銀河灣畔出租理想

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)信置於大嶼山梅窩銀河灣畔於5月入伙,隨即推出首批30伙招租。信和物業投資及管理聯席董事潘發柱表示,首批單位至今已租出22伙,大部分為2房戶,實用呎租由24元至43元,並將於2、3個月內推出餘下20伙招租。

### 信置:無計劃出售

潘發柱指出,由於區內已多年沒有新盤供應,集團看好區內租務前景,因此將銀河灣畔保留作收租用,無計劃出售。

他稱,銀河灣畔由6幢樓高3層住宅組成,共有50伙,實用面積由204方呎至882

方呎,包括開放式、1房戶、1房複式及2房連主人套房,部分單位連儲物室、露台、平台或天台花園。地下有5間地舖,建築面積由2,400方呎至13,000方呎,已全部租出,租戶包括超市、便利店及咖啡店等。

信和租務部助理總經理林詠嫻表示,銀河灣畔已租出22伙,當中70%租戶來自大嶼山區內,部分是外籍客,30%來自中環、灣仔區。租約期一般為2年,但亦包括其他彈性年期。她指出,開放式單位入場月租為8,800元,1房戶及1房複式戶月租由12,800元至14,800元,而最受歡迎的2房戶月租由23,800元至25,800元。



銀河灣畔外觀。記者梁悅琴攝



銀河灣畔2房單位內貌。記者梁悅琴攝