陳茂波：啟德酒店地或改建住宅

■發展局局長陳茂波（中）形容，今年上半年本港樓市處於拉鋸狀態。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展局局長陳茂波昨日出席電台節目時形容，今年上半年本港樓市處於拉鋸狀態，但香港政府不會因樓市調整而停止賣地，期望興建更多資助出售房屋，解決市民難以負擔私樓的問題。他又指，檢視啟德發展區的密度後，認為可把原本酒店用地改劃作住宅用途，而宋皇臺附近住宅地盤，有空間提升發展密度，預計可以額外提供數千個單位。而當局將會在第四季就2030年後的房屋供應規劃，進行公眾諮詢。

不因樓市調整停止賣地

陳茂波指出，未來三至四年一手住宅單位潛在供應達9.3萬個，是自2004年以來最高，當中有70%是細單位。今年上半年私人樓宇供應量總計約有1.06萬個單位，超過之前定出的9,000個目標；而上半年亦推出8,400個樓花，創5年來新高。

對於恒隆地產董事長陳啟宗指，目前樓市是20年最健康，陳茂波形容，目前的樓市與回歸後一段時期相比，是有所調整，但政府不會因此停止賣地，並會考慮多些預防性措施，譬如在發展項目流標後及時補上。陳茂波說，明白市民對樓價的擔憂，政府並未有就樓價下調的幅度定出目標。他又指，當局將會在第四季就2030年後的房屋供應規劃，進行公眾諮詢。

陳茂波表示，現時樓價高企，已超出市民負擔能力，除因受外圍因素影響外，主要是供不應求，政府已增加土地供應，提供更多資助房屋；至於私人重建項目，需待地政署開出條件，暫時不肯定情況。

他又指，檢視啟德發展區的密度後，認為可把原本酒店用地改劃作住宅用途，而宋皇臺附近住宅地盤有空間提升發展密度，預計可以額外提供數千個單位。

重申加強打擊工廈劏房

陳茂波說，政府正研究打擊違規工廈劏房問題，包括加強屋宇署入屋搜證權，以及如果經營劏房的是有限公司，會將法律責任伸延至公司董事。他重申，會以風險為本，加強巡查工廈。

對於大嶼山貝澳的傾倒泥頭問題，陳茂波表示關注，正聯同環境局商討如何處理，他承認目前的城市規劃條例對部分地方的執法權有限制。

趁緩加息入市 再現「反價」「追價」

藍籌屋苑買賣創今年新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）英國脫歐後美國加息步伐減慢，實物資產抬頭，市民入市意慾回升。美聯物業首席分析師劉嘉輝昨指出，7月一二手樓市氣氛回暖，預期反映7月市況的8月整體物業註冊量重上6,000宗，有望創自去年7月後的13個月新高。其中，二手樓註冊量料升20%至4,000宗，太古城、嘉亨灣成交量更創今年新高。二手樓價亦見回升，根據中原城市領先指數CCL最新數據顯示，過去一個月九龍站凱旋門實呎成交價勁升18.4%至29,590元。

十大二手屋苑實呎價按月升幅

屋苑	實呎價	按月升幅
九龍站凱旋門	29,590元	+18.4%
東涌映灣園	8,455元	+10.23%
深井碧堤半島	10,693元	+9.8%
深井浪翠園	9,313元	+9.14%
港島東康怡花園	13,178元	+8.02%
馬鞍山聽濤雅苑	10,779元	+7.89%
小西灣藍灣半島	13,592元	+7.74%
屯門大興花園	8,065元	+7.26%
屯門 邁亞美海灣	8,165元	+7%
九龍灣得寶花園	11,808元	+6.86%

資料來源：中原地產 製表：記者 梁悅琴

■代理行指出，太古城、嘉亨灣成交量創今年新高。 資料圖片

美國聯儲局一如市場預期，維持現時利率不變，而且樓價持續回穩，在缺乏利淡因素下，買家入市意慾更加高漲。儘管未來3年至4年供應增多，但由於現時普遍二手屋苑仍然出現盤源短缺情況，加上業主叫價開始提高，買家「心急」入市的情況料會持續。

港島業主普遍反價3%

港島東區由嘉亨灣帶頭錄得多宗成交，後蔓延至太古城及鯉景灣。中原地產陳凱超表示，港島區大型屋苑樓價近日升幅強勁，業主有約3%反價，買家怕錯失良機，紛紛追價入市。利嘉閣黃諾文表示，自英國脫歐後，西灣河嘉亨灣本月暫時已錄得約14宗買賣成交，預計全月可以超越2014年底至2015年初的高位紀錄。中原地產趙鴻運稱，太古城7月暫錄得34宗成交，成為今年至今最高成交宗數的月份，平均實用面積呎價15,109元。

對岸九龍區方面，中原地產歐陽振邦表示，西九四小龍本月至今累積錄得27宗成交，早已超越上月全月20宗交投量。其中，昇悅居第6座中層F室，實用面積513方呎，兩房間隔，向西九龍走廊方向，以630萬元沽出，呎價12,281元。另外，中原地產梁植霖指出，美孚新邨本月至今暫錄得22宗成交，快將追平上月全月29宗交投量，本月平均呎價亦略為回升至10,187元。

將軍澳新都城睇樓氣氛保持暢旺，利嘉閣鄧達榮指出，由於最近市況氣氛好轉，用家入市速度加快，新都城的兩房單位放盤已經所餘無幾。同時，屋苑業主見盤源嚴重短缺，紛紛提高叫價甚至出現反價情況，部分買家亦願意追價，市況頗為熾熱。

馬灣珀麗灣本月成交步伐亦明顯加快，累計共錄得28宗成交，較上月增加40%，本月平均呎價9,616元。中原地產方面表示，珀麗灣28座高層B室，面積674方呎，外望汀九橋海景，叫價730萬元，議價12萬元，至718萬元即獲買家承接，實用呎價10,653元。

凱旋門呎價按月升18%

二手樓價正觸底反彈。根據中原城市領先指數CCL成份屋苑樓價顯示，過去一個月九龍站凱旋門實呎成交價勁升18.4%至29,590元。東涌映灣園亦按月升10.23%，實呎成交價8,455元。

由於盤源短缺，部分買家不睇樓便入市。中原地產賴昌武表示，荃灣爵悅庭北爵軒一個頂層3房單位成交，實用面積598方呎，現仍然有租約，未能安排睇樓，但會交吉易手，外區換樓客未有睇樓下以730萬元承接，實用呎價12,207元。

入市超級豪宅 內地人隨時佔半

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓市自農曆新年後回穩，加上人民幣持續貶值，超級豪宅續受內地客追捧。美聯物業住宅部行政總裁布少明預計，下半年逾億元超級豪宅註冊量勢增至近百宗，超級豪宅樓價料升5%至10%，量價勢創1996年以來有紀錄新高。內地人入市逾億元超級豪宅佔比有力挑戰50%，創3年新高。

上半年逾億一手買賣48宗

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，3D辣招出台後抑壓各類物業需求，但逾億元住宅交投逆市反覆上揚，根據該行房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料，逾億元住宅於今年上半年錄59宗，較去年下半年升約18%，並為有紀錄次高。當中逾億元一手豪宅註冊量更錄約48宗，創紀錄半年新高。一二手合計註冊金額達107.6億，料今年逾億元住宅註冊金額再度突破200億元高位。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，人民幣自去年「811小匯改」後出現明顯震盪並反覆貶值，部分內地資金出走避險，毗鄰內地的香港享地理之利，誘發資金持續流入本港超級豪宅市場，支持近兩年超級豪宅註冊量比率反覆向上。今年上半年逾億元超級豪宅註冊量佔整體住宅註冊量比率升至約0.28%，較2013年底人民幣仍未貶值前的0.17%，上升0.11個百分點，創紀錄新高。

綜合土地註冊處註冊個案，根據已知個人名義買家並以買家姓名英文拼音鑒別所統計的內地人入市個案，今年第二季內地人購買逾億元超級豪宅佔比例約44%，相對首季佔約18%大幅增加26個百分點，料下半年內地人購買逾億元超級豪宅佔比亦有力挑戰50%水平。值得注意的是，超級豪宅買家中不乏以公司名義買入，而以上買賣註冊數字不包括公司註冊個案，意味內地客追捧超級豪宅的實際情況有機會更為火熱。

美聯：下半年價格料升10%

布少明展望，求過於供下，加上英國脫歐後股匯市場續見波動，預計內地資金持續進入本港超級豪宅市場，料下半年逾億元一手私樓及二手住宅註冊量可望達近百宗，較上半年大升30%，超級豪宅樓價料升5%至10%，全年量價衝新高。

■今年多宗逾億元買賣來自施勳別墅(紅圈)，料涉及收購重建計劃。 資料圖片

今年以來內地客買本港逾億豪宅個案

樓盤	成交價	樓面呎價	買家
山頂施勳道29號全幢6伙	約10億元	約7.3萬元	由姓劉及姓李內地人持有的公司
山頂施勳別墅頂層A室	2.32億元	17萬元	鴻榮源前海國際控股公司
山頂施勳別墅低層A室、低至高層B室共4伙	6.37億元	11.7萬元	同上
山頂施勳別墅2樓A室	3億元	22萬元	同上
山頂Mount Nicholson 5號屋	7.4億元	8萬元	何劍鋒，與美的集團董事長何享健兒子同名

製表：記者 梁悅琴

「價細」奏效 豐連未賣先加推

豐連參觀客

■記者 陳楚倩

陳太：幫阿仔睇樓，阿仔計劃用300萬元上車，自己就覺得豐連售價較貴，如果五、六千一呎較為合理。由於單位自住，樓價升跌影響不大。明白現時年輕人上車難，又建議阿仔不如租樓。

李小姐：與男友睇示範單位，睇中該盤配套好，計劃購買單位用作結婚用，預算以約400萬上車。結婚等着上車，故不理會住宅供應量多寡，但最好「樓價再跌少少，人人都開心」。

香港文匯報訊（記者 陳楚倩、梁悅琴）南豐以高於區內二手呎價15%推出屯門豐連首批138伙，但以開放戶即供折實入場197萬元招徠，吸引大批準買家昨日到九龍灣參觀示範單位。發展商隨即原價加推56伙，折實入場216萬元。

原價加推56伙

南豐發展董事總經理蔡宏興昨表示，該盤昨日正式接受買家遞交本票及登記，截至昨日下午3時為止，合共錄得參觀人數逾5,000人。有見反應理想，昨日正式推出第2號價單，涉及單位56伙。

南豐發展地產部總經理鍾志霖指出，加推56伙，以中高層單位為主，實用面積由253方呎至627方呎，售價由273萬元至730萬元，平均呎價11,878元。是次最高優惠折扣20.8%，折實售價216萬元至578萬元，折實平均呎價9,408元，今次推出之單位屬原價加推。而1號價單與2號價單合共194伙，佔項目總單位數量逾52%，短期內會公佈首輪銷售安排。

豐連累積推出單位194伙，整批單位的平均呎價11,358元，即供折實平均呎價8,995元。消息指，截至昨晚6時累收460票，超額登記2.4倍。

另一方面，新地於筲箕灣形薈昨晨上載售樓書至項目網站。發展商目前表示，該盤最快於周內開價及開放示範單位，首批單位不少於130伙。

形薈上載售樓書

根據售樓書顯示，該盤由兩座樓高31層大廈組成，其中第1座分1A座及1B座，各設獨立電梯大堂。單位實用面積由281方呎至1,279方呎，提供開放式至4房戶，包括5個頂層天台特色戶，預計關鍵日期為2018年8月。

昨日一手盤只售出24伙，包括馬鞍山迎海．駿岸沽4伙、元朗朗屏8號、馬鞍山迎海．御峰及旺角SKYPARK各售3伙。

■排隊參觀豐連示範單位的人龍。 記者張偉民 攝