

# 新盤連環撻 樓市淋冷水 數階殺訂 360萬 夠買上車盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)正當樓市交投轉旺,新盤紛加價減優惠之際,部分實力不夠或未能找到銀行上會的買家卻要撻訂收場,向心急入市的買家兜頭潑盆冷水。香港仔田灣登峰,南岸及鴨洲倚南齊現撻訂個案,合共遭發展商殺訂近百萬元。而豐泰於西半山干德道31號敦皓更見錄捷大訂,買家由入市到取消交易相距僅一個半月,料逾360萬訂金遭發展商沒收,足夠買一間屯門豐連300多方呎單位。上述三個單位殺訂金額逾450萬元。

## 近日各新盤撻訂個案

樓盤	簽臨約日期	簽買賣合約日期	終止買賣日期	單位	成交價	殺訂金額
干德道敦皓	18/6/16	24/6/16	1/8/16	19樓A室	3,603.8萬	360.38萬
田灣登峰·南岸	10/7/16	-	-	15樓D	506.9萬元	25.35萬元
鴨洲倚南	20/8/15	27/8/15	29/7/16	25樓B	720.27萬元	72萬元
東涌昇薈	15/7/16	-	-	1座17樓C室	790.59萬元	39.5萬元
馬鞍山迎海·駿岸	14/7/16	-	-	6座8樓C室	704.89萬元	35.2萬元

製表：記者 梁悅琴



鴨洲倚南(圖左)錄捷大訂個案,發展商沒收約72萬訂金。至於田灣登峰·南岸(上圖)至今則錄四宗撻訂個案。記者張偉民攝

根據一手成交記錄顯示,九龍建業於香港仔田灣登峰·南岸15樓D室一房單位,上月10日以506.9萬元沽,惟交易隨後告吹,料買家逾25萬元訂金遭發展商沒收。該盤至今已有一宗撻訂個案,分別是10樓C、15樓F、6樓D及15樓D室,合共遭發展商殺訂約92萬元。

位,採用一年成交分期付款辦法,至上月29日上會限期前終止交易,料至少10%訂金,即約72萬元遭發展商沒收。該盤之前亦有一宗撻訂個案,為28樓C室,去年11月15日以931.029萬元購入28樓C室,最終撻訂收場,遭發展商殺訂46.55萬元。

### 昇薈撻訂貨再遭撻訂

同屬港島區,西半山敦皓19樓A室於6月18日以3,603.8萬元售出,由兩名買家以聯名形式購買,至本月1日交易終止,料約360.38萬元訂金遭發展商沒收,屬項目首宗撻訂個案。

近日其他新盤亦現撻訂個案。根據一手成交記錄顯示,南豐於東涌昇薈1座17樓C室,實用面積702方呎兩房單位,上月中以790.59萬元沽,惟交易告吹,料買家逾39.5萬元訂金遭發展商沒收。資料顯示,上址曾於2015年3月售出,惟買家於今年6月22日終止交易,其後發展商修改價單提價重售,豈料單位一個月後再度撻訂收場。

恒地等於馬鞍山迎海·駿岸亦錄撻訂個案。根據一手住宅成交記錄顯示,本月中以704.89萬元沽出的6座8樓C室,交易自簽訂臨約後再無進展,以5%訂金計,買家遭發展商殺訂35.2萬元。

### 登峰·南岸累錄4宗撻訂

此外,恒地於鴨洲單幢樓倚南錄捷大訂個案。綜合土地註冊及成交記錄冊資料,一名郭姓買家去年8月以720.27萬元購入該盤25樓B室,實用321方呎一房單

## 樓花按揭回落逾六成

香港文匯報訊 經絡按揭轉介研究部最新資料顯示,7月現樓按揭註冊錄得6,073宗,較6月的6,018宗回升0.9%,已連續59個月不足一萬宗。另外,樓花按揭繼6月大升176%至749宗後,7月回落61.9%至285宗。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓昨日表示,踏入下半年,發展商正醞釀推出市場多個市區新盤,新盤大戰即將開鑼,並以高成數一按及現金回贈作招徠,預期一手有望回勇,而二手成交亦見穩定。同時,美國有機會於下半年再加息一次,即使本港有條件延至明年年初才跟隨加息,惟相信銀行再減息的空間已經有限。

現樓按揭排名方面,匯豐銀行連續兩個月稱冠,7月市佔率按月減少0.9個百分點至17.8%(1,083宗)。至於樓花按揭,7月以「世宙」錄得43宗最多,佔比例達15.1%;其次「東環II」錄得35宗,佔12.3%。當中,以渣打銀行市佔率排第1,達18.9%(54宗),按月減少2.1個百分點。

### 渣打銀行市佔率最高

另外,總結經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示,今年首七個月現樓按揭註冊累計錄得38,616宗,按年減少27.2%,至於樓花按揭註冊累計錄得3,814宗,按年減少36.5%。

## 豐連盡推 370伙周六售



長實地產投資董事郭子威(左)公佈紅磡維港·星岸第3座首批36伙於本週六以先到先得方式發售。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市民入市意慾回升,發展商趁勢盡推新盤單位發售。屯門豐連及紅磡維港·星岸昨日齊公佈盡推已公佈價單的所有單位發售,本週六兩盤合共推售406伙,前者更是「晒冷」一次過推售單位。

由南豐發展的屯門豐連自從公佈價單之後,市場反應相當熱烈,至昨日為止,全數370個單位已經開價。發展商昨日正式公佈銷售安排,合共370伙單位將於本週六下午1時起正式發售,並於明日下午7時

截票,本周五抽籤安排揀樓次序。

### 累計超額認購逾3.8倍

南豐發展地產部總經理鍾志霖表示,豐連僅限「一人一票」認購,收票情況非常理想。截至昨日下午3時半,已錄共逾1,800個認購登記,按發售的370個單位計算,已錄超額認購逾3.8倍。

南豐發展地產部總經理鍾志霖補充指,豐連準買家以用家為主,不少為年輕家庭及首次置業的單身人士。集團為滿足更多

年青家庭的置業需求,特別作出上述「限購」安排。當中10%單位安排予南豐員工內部認購;而認購兩伙的組別佔可供發售單位數量20%;而70%單位供內部認購。換言之,當中37個單位供內部認購,發展商會分三節推售,首輪供內部認購,次輪供選購2伙買家揀樓,第三輪供選購1伙揀樓。

另一發展商,長實昨亦公佈紅磡維港·星岸第3座前日開價的首批36伙於本週六先得到發售,該批單位扣除優惠後,最低實用面積呎價19,099元,最高優惠折扣為14.875%。另外,該盤本週六亦會開放4房雙套現樓示範單位予公眾參觀。

### 維港星岸36伙周六推出

維港·星岸第3座共有78伙,今次首推36伙,實用面積由869方呎至1,328方呎,包括高中低層3房及4房,售價由1,994萬元至5,010萬元,平均呎價29,000元,折實價由約1,698萬元至約4,265萬元。發展商仍提供一按及二按最高80%按揭。

此外,消息指,新地於元朗的映御昨日以約483萬元售出第2座連平台特色單位,實用面積303方呎,平台面積183方呎,實用呎價15,940元,創該盤新高呎價。

## 本月物業註冊料逾年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市近月交投回升,但由於6月一手新盤銷售較為遜色,令主要反映6月樓市交易的7月土地註冊處整體物業註冊量亦錄得回落,7月只錄得5,354宗成交,較6月的6,033宗減少約11.3%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,7月樓市氣氛回暖,新盤銷情向好,二手住宅交投回勇,預期8月整體物業註冊量將反映出來,估計宗數將可衝破6,000宗,並創自去年7月後的13個月新高。

### 上月註冊失守6千宗

土地註冊處資料顯示,7月整體物業(包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等)註冊量合共錄5,354宗,失守6,000宗水平,除按月下跌11.3%外,與去年7月比較亦下跌27%。劉嘉輝說,鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時,近期樓市暢旺的市況未能反映出來。

據了解,7月一手私樓註冊量錄1,140宗,雖然按月回落26.1%,但仍穩企逾千宗

水平。其間,最多成交的5個一手項目有3個位處元朗區,順序分別為元朗PARK YOHO VENEZIA、粉嶺鑽逸、元朗朗屏8號、旺角SKYPARK及元朗世宙等。展望8月,由於有多個新盤相繼發售,連同貨尾一併計算,預測8月一手註冊登記將按月回升至約1,300宗。

### 一手跌幅大於二手

香港置業行政總裁李志成亦指,7月一手私樓註冊量遠較6月遜色,主要因7月註冊數字反映6月市況,而6月因市場未有大型矚目新盤登場,縱使個別全新盤銷情理想,亦未能支撐大市,但由於近期樓市氣氛好轉,預料8月註冊數字將有所回升。

至於7月二手住宅註冊量亦按月回落至3,343宗,相比6月微減約0.2%。雖然宗數已連跌3個月,但仍可連續4個月穩企逾三千宗水平。若以近數星期35屋苑交投表現,宗數按月亦顯著上升,因此估計8月全港二手住宅註冊量將會增加,預期將首度超過四萬宗水平,升至13個月新高。

## 黃大仙2萬呎舖位招標



黃大仙環風街怡庭居地下1至16B號舖連閣樓放售。

香港文匯報訊 有業主看準時機,以公開招標形式出售黃大仙環風街地舖及閣樓,涉及逾2萬方呎樓面,8月23日截標。

負責是次招標工作的中原(工商舖)鍾正求表示,黃大仙環風街128號怡庭居地下1至16B號舖及閣樓全層,項目合共有18間地舖約10,489方呎加上全層閣樓約10,661方呎,總面積約21,150方呎。物業地下1號舖現時交吉,而2至16B號地舖及閣樓則由護老院以月租約33萬元承租,租期至2018年11月。項目全數地舖為向街舖,門面闊約250呎,新買家日後可考慮把物業轉型成小型商場。

至於工商舖租賃方面,有律師事務所由於舊辦公室遭業主收回自用,改以月租約

42萬元承租金鐘統一中心單位。中原(工商舖)陳玉雲表示,個案涉及31樓部分單位,面積約9,352方呎,按月租計,呎租約45元,新租客為律師行。據悉,該律師行原租用中環永安集團大廈約1.2萬方呎單位,由於業主權才證券新近收回物業作自用,律師行四出另覓據點,惟港島區逾萬呎樓面盤源緊絀,幾經尋覓後,終決定承租該物業。

### 律師行42萬租統一中心

陳氏補充,該物業前租客為中資航空公司,新近有感港島商廈租金持續高企,故早前決定轉租為買,購入統一中心中層中型單位作長線自用。

## 打風照買樓 太古城添千萬成交



太古城智星閣面積664方呎單位以1,036萬元易手。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)鯉魚涌太古城日前在颱風下創屋苑次高成交金額,昨日再添一宗千萬成交。另一邊廂,荃灣荃錦中心錄得反價成交,業主多賺30萬元沽出單位止賺,加幅7.7%。

中原地產趙鴻運說,涉及智星閣高層G室,實用面積664方呎,原業主於樓價高峰時曾叫價1,200萬元,最終願減14%以1,036萬元將單位易手,折合呎價15,602元。原業主於2010年以593萬元購入單位自用,持貨6年物業升值75%。

### 海欣花園創近半年新高

利嘉閣何振榮說,青衣海欣花園3座高層B室,實用面積約511方呎,作價555萬元成交,折合呎價約10,861元,創近半年同類型單位新高價。原業主早於1998年以244.6萬元購入現址,至今轉手賺價約1.3倍。

風雨之下,各區屋苑仍錄承接,港置林冠宏表示,荔枝角美孚新邨邨老匯街10號低層C室,實用面積868方呎,作價932萬元易手,折合呎價10,737元。原業主於

2013年以約753萬元購入,持貨逾3年升值約24%。

港置鄧百垣表示,長沙灣昇悅居2座低層G室,實用面積517方呎,作價620萬元成交,折合呎價11,992元。原業主於2005年以280萬元購入,迄今轉手升值1.2倍。

### 荃錦中心反價賣貴7.7%

荃灣荃錦中心錄反價成交,中原地產黃耀明表示,涉及2座中層F室,實用面積354方呎,原業主7月最新叫價390萬元,日前有買家洽購單位,業主見勢隨即反價30萬元至420萬元,幾經讓價下以413萬元成交,折合呎價11,667元。原業主於2013年以323萬元購入單位,持貨滿3年,賬面升值28%。

中原地產鄧國昌表示,西半山寶林閣中層戶,實用面積1,326方呎,3房套間連工人套房,原業主叫價2,900萬元,最終以2,260萬元將單位連車位易手,減幅達22%,折合呎價17,044元。原業主於2010年以2,100萬元連車位買入單位,物業6年內升值8%,料扣除使費後獲利不多。