新例後最旺 3新盤宣告加推

一手周六日狂沽千一伙

香港文匯報訊（記者 張美婷、周曉菁）昨天是立法會換屆選舉日，各大發展商承接前日新盤旺銷氣勢，繼續賣樓。截至昨晚9時，過去周六日共錄得1,135伙一手成交，為一手新例後最旺。三大焦點新盤乘勢添食，華懋海翩滙擬進行第二輪加推，涉及155伙，加價約2%；新地元朗Grand YOHO亦加推113伙，折實平均呎價13,888元；中海外啓德1號(I)最快今天加推新一份價單。

三大新盤最新推售資料

樓盤	啓德1號(I)	海翩滙	Grand YOHO
發展商	中國海外	華懋	新地
單位總數(伙)	545	857	1,128
發售單位(伙)	300	690	341
面積(方呎)	367–849	271–1,197	507–1,015
折實入場價(萬元)	491.8	299.9	574.8
收票	11,273	9,282	10,918
超額認購	36.5倍	16.3倍	47倍
截至昨日銷量(伙)	300	485	226

製表：記者 張美婷

消息指，海翩滙截至昨日晚上9時，兩日共售出485伙，佔開售535伙的9成，其中前日售出470個單位，兩日共套現逾30億元。華懋銷售部總監吳崇武昨表示，海翩滙銷售成績為集團創立至今賣得最好樓盤，人龍由如心廣場「排到出街外荃灣大河道」。集團表示，上周六準買家約4成來自將軍澳區，3成來自九龍區，2成來自港島區，餘下1成為新界區。

海翩滙累計近500伙

吳崇武表示，上周六的準買家人數眾多，銷售情況出乎意料。當中準買家於2時開始入飛，約3時50分才開始抽籤程序，而最後一組客戶約凌晨一時才離開。他承認上周六的認購時間較長，相比其他行家的賣樓時間相差一大截，將吸取今次教訓，會於未來揀樓時進行特別安排。他續指，集團已為第二輪揀樓租用如心廣場7樓宴會廳，場地可以容納2,000人至3,000人。

海翩滙昨晚加推155伙，平均呎價13,604元，折實平均呎價11,847元，售價607萬元至1,293萬元，周六（9月10日）作次輪銷售。吳崇武表示，加推單位會分兩批推售，項目現剩餘311伙，標準單位未曾推售，而部分單位價格和座向不同，料價錢可能較上張價單高，料折實價低於1.2萬元。

此外，元朗Grand YOHO盛況亦持續，新地副董事總經理雷霆昨表示，次輪226伙標準戶已全部沽清，抽籤命中率接近九成；2戶特色單位亦已售出，且創下項目新高，成交價均超過2,200萬元，平均呎價2.5萬元。

Grand YOHO加推113伙

Grand YOHO昨晚宣佈加推113伙，並設有4伙特色戶，折實平均呎價13,888元，單位總值10.7億元。據資料顯示，新一批價單介於717萬元至2,373萬元之間，實際呎價介於14,287元至24,147元之間。

新地代理助理總經理胡致遠表示，是次加推仍提供5種付款方式，最高折扣18.25%。

是次價單有所提高，雷霆解釋，因為加入4伙特色單位，且景觀質素有所提升，強調仍屬於原價售樓。這次加推首次推出約596呎的三房山景單位，售價740萬元起，相信會受到用家的追捧。至於下次再加推的時間，會視未來兩日收票情況而定，暫未有具體時間。

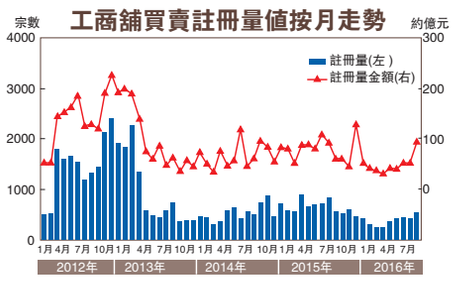
客源方面，胡致遠指睇樓客仍以用家為主，但分佈情況略有不同，元朗、屯門、天水圍區的客源佔四成，新界其他區域佔兩成，九龍區佔三成，港島區佔一成。

啓德1號最快今日加推

另外，中國海外的啟德1號(I) 亦於上周六售出300個單位，中海外地產董事總經理游偉光表示，最快今日加推新一批單位價單，以回應市場需求。他補充，啟德1號(I)首批買家當中，佔約二成至三成為投資者。

■新地副董事總經理雷霆（左）指，會視Grand YOHO未來兩日收票情況而再加推。 記者 周曉菁攝

工商舖註冊連升五個月



香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部昨日綜合土地註冊處資料顯示，本港8月共錄558宗工商舖買賣註冊，按月增加29%，連升五個月外，註冊量創近10個月新高。註冊總值全月則錄約94.73億元，按月增加80%，創近9個月新高。至於上月合共錄得5宗逾億元註冊成交，按月持平。

上月買賣558宗增29%

工廈市場方面，上月僅錄207宗工廈買賣註冊，按月下跌29%。其中，長沙灣匯創方錄31宗註冊，涉及總值約2.64億元。而整體工廈註冊總值約13.97億元，下跌44%。

商廈市場上月僅錄80宗商廈買賣註冊，月跌6%。不過因多宗全幢買賣陸續註冊，包括One Habourgate東座（約45億元）、旺角朗晴坊（約4.38億元）及華懋紅磡商業中心（約3.5億元），推升註冊總值急增約2.4倍至61.95億元。

至於商舖市場方面，因早前石門OK Mall成交陸續註冊，帶挈上月市場共錄271宗商舖買賣，激增約3.9倍；註冊總值約18.81億元，按月增加93%。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，政府對違規工廈加強執法，影響用家及投資者的入市意慾，加上市場暫沒有全新工廈拆售，估計今月工廈交投量放緩。商廈方面，「深港通」獲批為市場注入新動力，不過按現時商廈交投氣氛作推算，預期今月商廈交投量傾向平穩發展。至於商舖，近月訪港旅客人次連跌13個月後回升，反映零售市道略見起色，加上部分業主議價態度軟化，料商舖交投量溫和上升。

自封樓仙 吳崇武「好唏噓」

特稿

在香港眾多發展商之中，華懋賣樓可能係最「皇帝女唔憂嫁」的一個，一個樓盤可以賣足30年也不着急。今次海翩滙項目卻出乎意料之外「受歡迎」，人龍排到出荃灣大河道，兩日售出481伙，破了集團成立以來的紀錄。華懋銷售部總監吳崇武昨笑言自己已經超越「神」級，變成爲「樓仙」了。

不過，吳崇武亦指，集團能得到如此好成績，第一個個人感受是「好唏噓」。他慨嘆自己從事地產銷售逾40年，要到最後關頭才有這麼好的成績，令人覺得唏噓。

對於華懋上周六售樓程序較爲混亂，集團表示，上周六已透過現場廣播告知準買家的銷售安排，銷監局暫時並沒有對上周六的銷售程序作出任何投訴，只是較關心集團是否準時截龍。 ■記者 張美婷

■華懋吳崇武 記者張美婷 攝

新盤搶攻 十大屋苑捱打

■青衣灝景灣 資料圖片

各代理十大屋苑周末日交投

名稱	宗數	上周	變幅
利嘉閣	16宗	11宗	↑5宗
美聯	13宗	20宗	↓7宗
中原	7宗	15宗	↓8宗
港置	5宗	11宗	↓6宗

製表：記者 周曉菁

香港文匯報訊（記者 周曉菁）逾千伙各區新盤於周末傾巢而出，吸納大部分市場購買力，令二手成交疏落。港置、中原、美聯上周末錄得十大屋苑下跌35%至67%，並分別創下9周、10周、4周新低。美聯物業住宅部行政總裁布少明分析，新盤大舉搶奪市場購買力下，二手明顯受壓，加上業主繼續企硬叫價，盤源亦見緊張，更令準買家優先考慮新盤，二手交投相形見絀。

業主繼續企硬叫價

港置行政總裁李志成指出，現時僅小部分買家願意追價入市二手樓，相信短期內買家注意力仍會集中於新盤，除非業主態度軟化，否則二手在價格及優惠競爭力不敵一手的情況下，將持續處於捱打局面。

昨日恰逢立法會選舉，對睇樓量亦有影響。中原地產天水圍分區營業經理伍耀祖表示，嘉湖山莊的睇樓量及成交多少受此影響，屋苑周末市況未見突出，新成交包括美湖居1座高層C及D室相連單位，實用面積1,085方呎，成交價861.8萬元，折合實用呎價7,943元。

不過，亦有不少買家對二手市場仍有信心。利嘉閣表現良好，錄得16宗二手個案，按周升45%。

灝景灣1040萬承接 今年新高

雖然二手交投承壓，但仍有新高價成交。中原地產姚智皓表示，青衣灝景灣於周末錄得本月首宗成交，為1座高層E室，實用面積826方呎，成交價1,040萬元，折合呎價12,591元，創屋苑今年新高。

另外，有二手案例甚至錄得買家無睇樓承接。世紀21北山地產李錦如表示，新近錄得北角莊士維港軒低層B室成交，單位面積333方呎，獲外區上車客以578萬元連租約承接，呎價17,357元。據了解，單位租約期至2017年3月，月租16,000元。

油塘工廈5.5億招標 可補價轉住宅

香港文匯報訊 油塘安全工業大廈全幢昨起以公開招標形式推出出售，意向價為5.5億元，截標日期為9月30日中午。

該廈位於九龍油塘四山街28號，現為8層高物業，地盤面積22,180方呎，總建築樓面156,509方呎，城市規劃作「住宅(戊類)」，可補地價以申請重建為住宅或酒店等用地。

第一太平戴維斯表示，早前五礦地產購入位於九龍油塘崇信街與仁宇圍交界內地段44號之住宅用地，代價40.05億元，樓面地價達每方呎7,068元，遠高於市場預期。安全工業大廈僅跟地皮一街之隔，加上物業三面單邊，可覽海景，業主有見及此，故重推出市場。

■油塘安全工業大廈可補地價以申請重建為住宅或酒店等。 資料圖片

第一太平戴維斯九龍工業及商業銷售部主管蕭兆新表示，五礦地產以高價奪得油塘住宅地皮，顯示對油塘鯉魚門區長遠發展及未來住宅市場充滿信心，油塘灣綜合發展區定必為未來帶來新動力。油塘本屬傳統工業區，但政府近年不斷投放資源把該區重新規劃，不少住宅項目相繼落成，包括 Peninsula East、Ocean One、鯉灣天下及嘉賢居，為油塘區注入新活力。

葵涌廠廈呎售3880

另外，葵涌和豐工業中心一樓1至5室及10室昨起放售，面積共19,715方呎，總放售價約為7,650萬元，即意向呎價為3,880元，並備兩個貨車車位。

港置工商董事王嘉祺指，該物業現由業主自用，按市值呎租約15元計，料新買家可享約4.6厘租金回報。另外，和豐工業中心更鄰近多幢矚目新廈，包括「舖王」鄧成波旗下、即將完成活化工程並改變用途成酒店的萬通大廈、金朝陽新項目等，地段發展潛力優厚。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
尖沙咀 · 中港酒店 日租450元起
灣仔 · 比華利酒店 日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

置業錦囊

國森地產集團董事 許畯森

入得場就是好漢

翻查2011年香港的人口普查資料，香港有六成的物業是供滿沒有任何負債的，這群供滿樓的市民，未來一定會用剩餘的購買力，重投在物業市場。或者他們會選擇換樓來改善居住環境，又或會資助下一代去置業，筆者稱這些叫「複式購買力」。當市場的購買力是結合了兩代力量的話，市場總購買力就不可以單純如過去般以人均收入去計算，因為我們遠遠低估了香港人的購買力。

有屋人士購買力被輕視

一直以來，很多人忽略了的一個因素是，他們以為一手樓花的供應量就是主宰市場供求的主流，其實二手樓的放盤量，才是真命天子，才是真正的供應量。於現時二手放盤量中，就以屯門區400萬元以下物業為例，由2009年的2,747個，降至上年2月的888個，及至現在是767個。我們看到的現象是二手放盤量是不斷在減少，就正正因為這原因，導致樓價一直不斷向上，所以簡單來說，樓盤減少才是致命的原因和令樓價上升因素。

財富累積遠超住宅供應

但二手放盤量愈來愈少是心理因素嗎？讓我們看一些數字，大家就會明白。在1997年底，住宅存量940,128間 (不包括居屋)，2014年底香港M3卻是110,050億港元，升289%，而香港住宅存量是1,136,430間，只增長了21%，這告訴我們什麼的道理？就是香港人在這段期間，財富其實是增加了許多，這也是香港愈來愈貧富懸殊的問題，當有資產者的財富有幾倍的增長，市場就會愈來愈少人放盤，當購買力愈來愈強，會間接令二手樓宇的供應量減少。雖然，現在很多人去希望，透過增加樓宇供應量來令到樓價下跌，但筆者認為，他們恐怕要徹底失望了，因為現在一手樓宇供應的增加，遠不及二手樓宇供應量的減少。

筆者也當過人口普查員，人口普查分兩類，一種是簡易問題，只一張簡單問卷，另一種是詳細問卷，需要調查員到訪家中與對象訪問大概半小時，筆者就是當這種詳細問卷的調查員。我發現大部分受訪者都隱藏很多自己的狀況，大概是生怕相關部門或稅局調查吧，加上這種年代將財富存放在外國也是很平常的事情，所以事實上，很多分析香港樓市的數據都不準確。筆者認為，現在很多專家和學者的分析，例如壓力測試和入息比率對樓價的分析等，都已經變得無實質意義了，因為我們香港人的財富和購買力是遠遠被低估，購買力就是一切，現在香港樓市的現象是「入得場就是好漢子」。既然市場上滿堂皆好漢，想樓價再暴跌恐怕愈來愈難。