

買家無懼加息新盤暢銷

單日售逾500伙 大手客半億掃貨

香港文匯報訊(記者 吳靜儀、梁悅琴)美國聯儲局再有官員暗示最快本月加息,令美股前晚大跌394點,單日跌幅達2.13%,為英國脫歐後最大跌幅。不過,本港這個周末再有近千伙新盤決戰,銷情似乎未受加息陰霾影響,一眾買家依然淡定入市,更有大手客斥半億掃貨。昨日元朗Grand YOHO及將軍澳海翩匯合共推售535伙,售出473伙,套現逾46億元,連同貨尾盤合共售出518伙。

貴絕元朗2房
元朗馳名甜品店佳記甜品(即「B仔涼粉」)老闆斥資1,762萬元買入Grand YOHO 9座45及46樓G室兩伙兩房戶,實用面積均為543方呎,呎價逾1.6萬元,貴絕元朗兩房戶呎價。



元朗Grand YOHO 218伙標準戶沽清。記者張偉民攝

海翩匯買家心聲



盧氏夫婦:
已經退休,買了三房單位,打算自住,不怕樓價會跌。



陳生:
首輪未抽中,今次抽得25號籌,以600多萬購入兩房單位自住。不擔心美國會加息,始終香港土地供應少,看好後市。

華懋集團於將軍澳的海翩匯昨日推售次批311伙,市傳售出250伙,再錄大手客承接。華懋集團銷售部總監吳崇武表示,所有兩房單位共157伙已在昨日開售中沽清。當中,有兩位大手買家各自斥資5,000萬購入5伙,均為本地投資者。他指,項目截至昨晚6時半已沽出243個單位,連同上周,累沽逾744個單位,套現約55億元。他又認為,美國加息對本港樓市影響不大,即使加息,買樓仍有實際需求。

企業家海翩匯掃8伙收租

中原亞區住宅部總裁陳永傑表示,昨日斥資逾5,000萬元購入5伙的其中一位買家為企業家,在上周六首輪銷售時,已斥資約3,000萬元購入3伙,全部單位打算作收租用途。他指,海翩匯買家有70%為自住,30%為收租投資,當中以兩房最受歡迎。

美聯:投資客比例增加

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱,該行大手客戶中,有一組外區買家鍾情項目臨海地段及價格吸引,斥約1,960萬元購入1個三房戶及1個兩房戶,準備作退休居住及收租用途。他又指,美聯B組客戶出席率接近90%,今批投資客較首批有所增加,佔比約40%。計劃購入項目2房單位佔約60%,入市3房的佔約40%。他續稱,受海翩匯開售影響,將軍澳二手買賣及租賃成交同向向下。據悉,本月至今,將軍澳區二手私樓買賣成交約24宗,較上月同期約40宗,下跌約40%。本月至今租賃成交約41宗,亦按月減約37%。

Grand YOHO標準戶售罄

其他新盤方面,新地於元朗的Grand YOHO昨推售第三批224伙。記者從昨日早上8時45分於九龍站環球貿易廣場3樓所見,不少準買家已到場報到,其中218伙標準戶於中午時份已沽清,而6伙天際特色

戶於晚上推售,售出5伙。中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示,中原錄逾20組客人欲購入兩伙單位,該行客戶出席率達70%至80%,投資者佔30%。

至於同樣於昨日提價加推,由嘉華發展的元朗朗屏8號新一批58伙,消息指,售出23伙。

此外,9月以來,一手盤保持旺勢,至昨晚已售出逾1,900伙,月內尚有多個新盤推售,合共提供約1,171伙,一半為迷你盤,包括迷你盤北角尚譽、何文田加多利軒及馬頭角喜築,豪宅盤則有筲箕灣香島及鴨洲南區,左岸。



嘉華及信置發展的元朗朗屏8號外觀。

昨日一手盤銷情

樓盤	銷情(伙)
將軍澳海翩匯	250
元朗Grand YOHO	223
元朗朗屏8號	23
何文田ONE HOMANTIN	7
元朗世宙	5
長沙灣海柏匯	2
元朗映御	1
元朗PARK YOHO	1
田灣登峰·南岸	1
銅鑼灣Yoo Residence	1
馬鞍山迎海·駿岸	1
馬鞍山迎海·星灣御	1
紅磡維港星岸	1
土瓜灣迎豐	1
合計	518

製表:記者梁悅琴

全年成交試萬八

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受英國脫歐效應,市場對貨幣失去信心,加上發展商自農曆年後提供高成數按揭及克制開價,帶動今年第二、三季本港新盤銷售火熱。中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示,全年一手成交累計(截至9月8日)逾1萬伙,相信將續主導住宅市場,估計全年錄逾1.8萬宗,創2007年後9年新高,最終或可勉強達至政府訂下每年2萬宗一手供應的目標。

本月成交或衝3500伙

過去一個多月,不少新盤都批批沽清,如馬鞍山蒼朗、元朗Grand YOHO、筲箕灣形善及啟德1號等,市場前周六更錄一天沽逾千伙的6年新高。昨日及今日各區主要項目推售逾800伙,陳永傑預測,這兩日可錄逾1,000伙一手成交,預料月中前已可錄逾2,500伙成交,全月料可達3,500伙。二手樓方面,他指出,前日公佈的中原城市領先指數創39周新高,預料聖誕前可升至去年9月146點之高位,但礙於業主反價封盤,放盤量不多,二手市場維持持乾升局面,旺價不旺量。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,由於近期有多個新盤開售,料二手市場呈價升量跌,估計9月整體二手成交量跌逾10%至約3,900宗,由於盤源短缺,預計9月樓價會微升約3%。

二手交投受刺激回升

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,7月二手樓交投已回升,令8月二手住宅註冊量重上逾4,000宗水平,當中500萬元或以下宗數按月上升23.3%,錄得2,696宗,創一年半新高。劉氏又指,若以上月內500萬元或以下二手註冊量最多的15個私人屋苑計算,合共錄330宗,比起7月同類情況的225宗大幅上升約46.7%,當中6個更錄得一倍或以上的增長。浪翠園錄14宗相關登記,升約1.8倍,為15個屋苑最多。至於柏慧豪園亦升約166.7%,而大埔中心、尚悅、淘大花園及新港城則分別錄1倍至約1.2倍的升幅。另外,上月最多500萬元或以下登記的嘉湖山莊,此類金額共錄66宗,按月亦升約6.5%。

加息不能不防 上車不能不防

美國又吹加息,美股先嚇,但見慣風浪的本港樓市買家無有怕,一於繼續入市買樓。香港樓市是否可確認轉升勢?自6月英國脫歐公投以來,本港樓市似乎成為資金避險地之一,發展商加價加推,二手樓樓價亦上升。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報137.5點,創39周新高,按周升0.95%,而豪宅樓價加速上升,按周再急升2.74%,連升兩周共4.9%,指數最新報139.2點,創35周新高。然

而,業界估計,到今年底樓價只會再升約5%。

環球未明朗 香港獨善難

現時全球經濟仍然不明朗,歐洲各國因經濟差仍在量寬中,內地經濟表現雖有所好轉,但仍未明朗。DoubleLine基金行政總裁、「新債王」岡拉克上周五向投資者發表簡報時表示,美國國債孳息已見底,儘管美國經濟現時沒有衰退風險,但投資氣氛不利債市投資,並指投資者應該提高警覺,更着

重防守性,聯儲局主席耶倫或「嚇你一驚」。聯邦基金利率期貨顯示,投資者押注9月加息機會為30%,12月加息機會率為60.4%。

另一方面,金管局數據顯示,截至7月本港港元存款按年升5%至55,572億元,而近期不少銀行為爭按揭生意都爭相減H加息,反映銀行資金相當充裕,銀行未必會跟住加息,這對樓市有利作用。不過,若然美國加息勢頭持續,香港最終都會跟住加息,一手私宅未來3年供應達9.3萬伙,本港經濟表現及就業情況是否可繼續支持樓市,都是市場關注點,小市民入市仍要量力而為。

記者 梁悅琴

聯儲加息升溫 地產股勢調整

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)由於市場對美國聯儲備委員會或在9月加息的預期升溫,紐約股市上周五大幅收跌,三大股指單日跌幅均超2%,為6月24日美股受英國脫歐公投影響暴跌以來的最差表現。本港證券界預期,恒指明日可能會跌300點,部分地產股、超買的股份或會出現回調情況,但內險、內銀等大型藍籌股仍能保持升勢,支持恒指短期在本年高位附近整固。

恒指料靠內險內銀支持

AMTD股票經紀業務部董事連敬涵昨表示,雖然聯儲局官員放話暗示要加息,但始終當地經濟數據仍未達預期,近日公佈8月製造業PMI終值跌至52,當地8月ISM製造業指數跌至49.4遜預期,加上美國第

二季經修正非農單位勞工成本上升4.3%。他估計,恒指明日受消息影響,可能會跌300點至23,800點,受加息預期升溫,部分地產股、超買的股份或會出現回調情況,料跌幅不大。但內險、內銀等大型藍籌股仍能保持升勢,支持恒指短期在本年高位附近整固。由於目前市場資金充裕,內地投資者追逐高回報的股份,特別是高股息率股,高折價的H股,以及券商、港交所和資產管理機構。投資者亦須留意內地外貿數據對內地及本港兩地股市的影響。

耀才證券研究部經理植耀輝則表示,市場對美國加息預期升溫,上周五恒指夜期跌538點,估計明日港股開市初段會低開,之後回升,料整體指數跌幅不大。若以恒指十天平均線作指標,短期指數徘徊在23,400點至24,000點。



耀才:內險或回調再入市

他指,近期急升的股份或會作出調整,內險資金很大機會在恒指回調時再入市。中保監容許內險資金買港股,北水南下的趨勢,短期尚未有完結的跡象。展望未來,市場焦點將注視本地大型新股的招股反應,以及短期即將公佈的內地經濟數據。

其他月內計劃推售新盤

樓盤	單位數目
鴨洲南區·左岸	114伙
北角尚譽	128伙
馬頭角喜築	209伙
何文田加多利軒	250伙
筲箕灣香島	470伙

合計:1,171伙
製表:記者 梁悅琴